



## INTERN HUURREGLEMENT HOVENEST

Vastgesteld door de RWM op 12/10/2020

### Art. 1. Wettelijke basis van het intern huurreglement

Dit reglement volgt de bepalingen van:

- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst gewijzigd door het decreet van 15 december 2006
- het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen

### Art. 2. Toepassingsgebied

Residentie Hovenest gelegen te Veurnestraat 5 en 7 + Hovenierstraat 12, 8670 Koksijde.

### Art. 3. Inschrijving

#### §1. Inschrijvingsvoorwaarden

Een natuurlijk persoon kan zich laten inschrijven in het inschrijvingsregister als hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

##### 1 Meerderjarigheid

De kandidaat-huurder is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

##### 2 Inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder beschikt, samen met zijn echtgenoot, wettelijke of feitelijke partner die met hem de sociale huurwoning betreedt, niet over een inkomen hoger dan de inkomensgrenzen bepaald door de Vlaamse Regering.

Met inkomen bedoelt men:

- Het gezamenlijk belastbaar inkomen
- De afzonderlijk belastbare inkomsten
- Leefloon
- Inkomensvervangende tegemoetkomingen aan personen met een handicap
- Beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, die van belasting worden vrijgesteld

Er wordt rekening gehouden met het meest recente aanslagbiljet dat raadpleegbaar is. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum.

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidige inkomen genomen. Het huidige inkomen wordt door de verhuurder vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment.

##### 3 Eigendomsvoorwaarde

Hij beschikt samen met zijn gezinsleden niet over een woning of bouwgrond:

- in volle/gedeeltelijk eigendom
- volle/gedeeltelijk vruchtgebruik
- volledig/gedeeltelijk zelf of door een derde in erfpacht of opstal
- volledig/gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik gegeven

Dit geldt zowel voor woningen/bouwgrond in binnen- of buitenland.



- 4 Taalkennisverplichting  
Nieuwe huurders moeten 1 jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn of een uitstel hebben gekregen.
- 5 Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister of een referentieadres hebben.

De referentiehuis en echtgenoot, wettelijke of feitelijke partner die ook de sociale huurwoning zullen betrekken moeten bij aanvang van de huurovereenkomst of 1 jaar na toetreding van de lopende overeenkomst, aan de toelatingsvoorwaarden voldoen.

De kandidaat-huurder deelt, in voorkomend geval, op het ogenblik van inschrijving aan het OCMW Koksijde de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot **gezinshereniging** werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit **binnen een maand na de wijziging** meedelen aan het OCMW Koksijde.

## §2. Inschrijvingsregister

Na inschrijving ontvangt de kandidaat-huurder een **inschrijvingsbewijs**.

Deze gegevens worden bijgehouden in een inschrijvingsregister. Een schriftelijke of digitale versie van het register, zonder persoonsgebonden gegevens, ligt ter inzage van de kandidaat-huurder elke eerste donderdag van de maand.

Het register wordt minstens elk oneven jaar geactualiseerd.

## §3. Schrapping uit het inschrijvingsregister

De kandidaat-huurder wordt geschrapt uit het register in volgende gevallen:

1. Bij toewijzing:
  - De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod.
  - De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden.
  - Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder wanneer hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze inzake ligging, type en maximale huurprijs, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.
2. Bij actualisering:
  - De kandidaat-huurder voldoet niet aan inkomensvoorwaarde
  - De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd). De kandidaat moet uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die de verhuurder meedeelt, reageren. Na de herinneringsbrief is dat vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief.
  - Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

3. Bij fraude



4. Op (schriftelijk) verzoek van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de schrapping behalve indien hij geschrapt wordt omwille van het onbestelbaar terugkeren van een brief.

#### **Art. 4. Toewijzing**

##### **§1. Toelatingsvoorwaarden**

Een kandidaat-huurder kan enkel tot een voor verhuring beschikbare woning toegelaten worden voor zover:

- 1 hij is ingeschreven in het register.
- 2 hij en de eventuele mede-huurder, voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

##### **§2. Toewijzing**

Bij een toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de optionele voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

##### **§3. Voorrangsregels**

Er wordt absolute voorrang gegeven aan:

1. De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder
2. De huidige sociale huurwoning is overbezet
3. De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale huurwoning verlaten
4. De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit.
5. De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten
6. De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting.
7. De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden.
8. De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen.
9. De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit.
10. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

Het OCMW heeft ervoor gekozen om volgende optionele voorrangsregels toe te passen:

- 1 de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- 2 de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huisvestingsmaatschappij.

##### **§4. Weigeringsgronden**

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren:

1. Weigering op basis van een tekortkoming met betrekking tot de huurdersverplichtingen
2. Weigering op basis van openstaande schulden bij de verhuurder
3. Weigering op basis van de leefbaarheid

##### **§5. Versnelde toewijzing**



In individuele gevallen en als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden, kan de verhuurder beslissen een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder. De toewijzingen moeten steeds gemotiveerd worden in lijn met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, namelijk :

- de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- een optimale leefbaarheid van de wijken;
- het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

De beslissingsverantwoordelijkheid over individuele afwijkingen ligt volledig bij de verhuurder. Er moet voorafgaandelijk geen toestemming worden gevraagd. De verhuurder moet een gemotiveerd dossier samenstellen en de relevante beslissingen duidelijk notuleren en bewaren.

De versnelde toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationale bezetting.

### **Art. 5. Huur en opzeg**

De overeenkomst heeft een looptijd van 9 jaar, die daarna 3 jaarlijks wordt verlengd.

Er werd door Wonen-Vlaanderen een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

De toelichting bevat informatie over onder meer de:

- duur van de huurovereenkomst.
- de beëindiging van de huurovereenkomst.

### **Art. 6. Verhaal**

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

Er is niet langer een limitatieve lijst.

In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

De toezichthouder is het **Agentschap Inspectie RWO - Afdeling Toezicht** (Koning Albert II-laan 19 bus 22 - 1210 Brussel - fax: 02/553 22 35).

### **Art. 7. Onderbezetting**

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurdersengezinsleden), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een



onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van € 32 per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

De huurder die een onderbezette woning bewoond moet zich kandidaat stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving. Indien hij dit weigert of 2 maal een aangepaste woning heeft geweigerd dan betaalt deze huurder boven op de reële huurprijs een maandelijks vergoeding.

### **Art. 8. Rationele bezetting**

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen.

Aan de kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, wordt een woning slechts toegewezen waarvoor de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert, voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven.

Als een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal ingediend worden, zal de kandidaat-huurder zich moeten inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met:

- de kinderen van de kandidaat-huurder die geplaatst werden
  - de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap heeft
  - de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft
- Men houdt rekening met meerderjarige kinderen zolang ze de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.

Residentie Hovenest bevat volgende woongelegenheden:

- 6 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer.

Rationele bezetting:

- alleenstaande zonder kinderlast.
- koppel (gehuwd of ongehuwd) zonder kinderlast.

Voor deze appartementen wordt voorrang gegeven aan personen met een handicap omdat deze woningen gebouwd zijn met aandacht voor rolstoelgebruikers.

- 6 appartementen op het eerste verdiep met elk 3 slaapkamers.

Rationele bezetting:

- éénoudergezin met 2 kinderen ten laste.
- éénoudergezin met 3 kinderen ten laste.
- koppel (gehuwd of ongehuwd) met 2 kinderen ten laste.
- koppel (gehuwd of ongehuwd) met 3 kinderen ten laste.

Datum

Handtekening