



INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin de verhuurder, Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg, minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van art. 6.26 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, gewijzigd bij meerdere besluiten, worden vastgelegd.

De Raad van Bestuur van de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg keurde tijdens de vergadering van 29 april 2008 het intern huurreglement goed. De wijzigingen werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 24 november 2009, 24 april 2012, 6 november 2012, 24 juni 2014, 21 oktober 2014, 28 april 2015, 15 september 2015, 26 april 2016, 16 mei 2017, 7 november 2017, 20 maart 2018, 18 december 2018, 26 maart 2019, 22 oktober 2019, 23 juni 2020 en 27, april 2021 en 22 juni 2021.

Conform art 11/11^o van het Besluit m.b.t. de openbaarheid van het document en conform de beslissing van de Raad van Bestuur van 29 april 2008 zal het intern huurreglement geafficheerd worden in de onthaalruimte van de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg, Plantijnlaan 2, 2220 Heist-op-den-Berg en zal op eenvoudig verzoek aan de balie ter inzage overhandigd worden.

2. Rationele bezetting

Definitie: de rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

De rationele bezettingsgraad is per woning vastgelegd onder de vorm van een lijst die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement.

- Kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder (K-H) een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven worden verrekend.
- Kinderen die meerderjarig worden, blijven verrekend zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.
- Alleenstaanden of alleenstaande ouders mogen voor de berekening van de rationele bezetting als twee bewoners geteld worden.
- Bij de bejaardenwoningen Ten Kerselaere en bejaarden- en/of gehandicaptenwoningen De Berk met 2 slk is de bezettingsgraad 2* een koppel.
- Appartementen Moretuswijk 2 slk : minimale bezetting = 2 personen
Appartementen Moretuswijk 3 slk : minimale bezetting = koppel + kind of alleenstaande + kind

- Indien een koppel apart moet slapen dienen zij hiervoor een medisch attest te bezorgen van een geneesheer-specialist
- Bij mutaties hebben een alleenstaande huurder of een koppel recht op een woning met 2 slk.
- Indien geen kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de rationele bezetting, komen vervolgens aan de orde en na mekaar kandidaten waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

3. Toewijzingssysteem

De toewijzing van de woongelegenheden gebeurt door de Raad van Bestuur van de maatschappij conform de voorrangregels bepaald in het Besluit Vlaamse Codex Wonen en wordt megedeeld aan de toezichthouder.

In het toewijzingssysteem wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. De keuze van de kandidaat-huurder
2. de rationele bezetting van de woning zoals gedefinieerd onder punt 2 ‘Rationele bezetting’;
3. de absolute voorrangregels;
4. de optionele voorrangregels;
5. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

1. De keuze van de kandidaat-huurder:

- qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;

2. Rationele bezetting: zie punt 2.

3. De absolute voorrangregels:

Krijgen achtereenvolgens voorrang - De kandidaat-huurder:

1. of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking, of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is; (**A**)
2. die huurder is van een sociale woning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimumnormen voor bezetting van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1, § 1, 1^e lid) (**O**)
3. die huurder is van een sociale woning van de verhuurder en die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser; (**N**)
4. die benadeeld wordt geacht door de verhuurder omdat hij/zij een toewijzing ten onrechte niet heeft gekregen of die onterecht geweigerd is of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend (**B**);

5. die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig art. 3.30, art. 4.3, art. 5.25 en art. 5.84 van de Vlaamse Codex Wonen moet worden gehuisvest; **(D)**
6. - die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.
- die huurder is van een sociale huurwoning van OCMW Putte, waarvan het beheer van het inschrijvingsregister en de toewijzing gebeurt door onze shm (zie 3.7 samenvoeging kandidatenregisters), die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning die aan de rationele bezetting voldoet. Deze voorrang geldt alleen bij een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. De huurder dient hierbij wel te voldoen aan zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, met name het doorgeven van de correcte gezinssamenstelling bij de oorspronkelijke inschrijving. Op het ogenblik van de inschrijving dient men eveneens de gegevens door te geven van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging wordt ingediend; **(C)**
7. van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen. Hij krijgt een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast; **(F)**
8. die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dit in een proces-verbaal is vastgesteld; **(K)**
9. die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken 'omhulsel' of 'binnenstructuur' ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft; **(E)**
10. die een ontvoogde minderjarige persoon is; **(Z)**

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang vermeld in 8 en 9. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zou verhuizen naar een noodwoning.

De voorrang, vermeld in 8 en 9 wordt enkel verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden op de hoogte brengen van de gewijzigde situatie.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 6 beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 8 en 9 beantwoordt kan na zijn ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Als de toewijzingslijst van een woning vermeld in punt 1. uitgeput is, zal deze woning met voorrang worden toegewezen aan personen vanaf 65 jaar (L)

* **Lokaal toewijzingsreglement**

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 6.26 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldende toewijzingsreglement en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het lokaal toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 3 2 gevallen. Artikels 6.28 en 6.29 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met :

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen;

Lokaal toewijzingsreglement Heist-op-den-Berg en Putte

Het lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Heist-op-den-Berg is goedgekeurd door de gemeenteraad op 15/05/2012 en 5/01/2021.

Het lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Putte is goedgekeurd door de gemeenteraad op 27/03/2014.

In de gemeente Heist-op-den-Berg en Putte is er de doelgroep 'ouderen' die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan men door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang sociale woningen wil toewijzen.

In de gemeente Heist-op-den-Berg is er de doelgroep 'personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen' die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt en waaraan men door toepassing van een lokaal toewijzingsreglement bij voorrang sociale woningen wil toewijzen.

De doelgroep 'ouderen' wordt als volgt gedefinieerd :

Ouderen : personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

De doelgroep ‘personen met een handicap die nood hebben aan begeleiding bij het wonen’ wordt als volgt gedefinieerd :

Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).

In toepassing van dit lokaal toewijzingsreglement krijgt de twee doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangsregels. Aan artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt volgende tekst toegevoegd.

Ouderen : Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).

***Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen.
Voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder.
De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).***

Artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen moet dan als volgt worden gelezen :
De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurder een voorrang toe te kennen :

1. Ouderen : Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).
2. Personen met een handicap: personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen. Voor deze begeleiding kunnen deze personen beroep doen op een door het VAPH erkende of vergunde zorgaanbieder. De begeleiding wordt ingekocht met ofwel een zorgbudget en RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) ofwel met PVB (persoonsvolgend budget).
3. of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking, of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is; (A)
4. die huurder is van een sociale woning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimumnormen voor bezetting van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1, § 1, 1^e lid); (O)
5. die huurder is van een sociale woning van de verhuurder en die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser; (N)
6. ...

Toepassingsgebied :

De toepassing van

- de voorrang voor ouderen (65 jaar of ouder) geldt op het grondgebied van Heist-op-den-Berg en Putte
- de voorrang voor personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen geldt op het grondgebied van Heist-op-den-Berg in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor één van beide doelgroepen. De gemeenteraad legt de lijst vast met de woonprojecten waar deze voorrang geldt. De gemeenteraad past de lijst aan indien nodig. Een lijst van deze woonprojecten is als bijlage toegevoegd.

4. De optionele voorrangsregels:

Na de absolute voorrangsregels past de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg de volgende bijkomende voorrangsregel toe:

Krijgt achtereenvolgens voorrang (Art. 6.20):

- 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;(G)
- De kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de maatschappij;(H)

Lokaal toewijzingsreglement Heist-op-den-Berg

Het lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Heist-op-den-Berg is goedgekeurd door de gemeenteraad op 13/05/2014.

De lokale binding wordt uitgebreid naar personen die ooit minstens 15 jaar in de gemeente hebben gewoond. Op die manier kunnen ouderen, die vroeger in Heist-op-den-Berg hebben gewoond en door omstandigheden zijn uitgeweken, toch hun oude dag opnieuw doorbrengen in Heist-op-den-Berg. Ook mensen die hun jeugd hebben doorgebracht in Heist-op-den-Berg en zijn uitgeweken (werk, partner, ...) en op een bepaald moment wensen terug te keren, krijgen zo kansen op de woningmarkt in Heist-op-den-Berg

Artikel 6.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen moet dan als volgt worden gelezen :

Na de absolute voorrangsregels past de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg, voor de gemeente Heist-op-den-Berg, de volgende bijkomende voorrangsregel toe :

Krijgt achtereenvolgens voorrang (Art. 6.20)

- De kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van of ooit 15 jaar gewoond heeft in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;(G)

De twee criteria worden naast elkaar geplaatst en worden m.a.w. evenwaardig benaderd.

- De kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de maatschappij;(H)

5. De chronologische volgorde van de inschrijving in het inschrijvingsregister.

6. Deellijst:

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning geschiedt op basis van een deellijst. Op deze deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een dergelijk huis en/of appartement bij de maatschappij hebben aangevraagd op een welbepaalde locatie. Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere deellijsten inschrijven.

7. Samenvoeging kandidatenregisters:

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg neemt het kandidatenregister sociale panden van het OCMW van Putte over en voegt deze toe aan haar eigen kandidatenregister. De wijze van samenvoegen gebeurt conform artikel 6 van het MB van 30 juli 2008. De sociale panden blijven eigendom van het OCMW van de gemeente Putte. De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg staat in voor het beheer van het inschrijvingsregister en voor de toewijzing van de sociale panden. De wijze van toewijzen gebeurt conform het toewijzingssysteem opgenomen in dit intern huurreglement.

4. Versnelde toewijzing

§ 1. De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de hierboven vermelde toewijzingsregels (Besluit Vlaamse Codex Wonen art. 6.18 t/m 6.20 en art. 6.26 t/m 6.29).

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen.

§ 2. Het OCMW kan ten behoeve van een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van het OCMW een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen :

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, aangeboden worden door de hierboven vermelde aanvragers of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg kan het verzoek alleen weigeren als :

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarden opgenomen in de begeleidingsovereenkomst
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, hierboven vermeld;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

§ 3. De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

5. Onderbezetting van de woning

Een woning is volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen art. 6.65 onderbezet als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal bewoners (huurders, de minderjarige kinderen en de gemelde personen) groter is dan 1.

Wijze van toewijzing

1. Voorrang wordt steeds gegeven aan herhuisvesting van huurders die wegens renovatie dienen te verhuizen naar een andere woning binnen ons patrimonium. Dit om de onderhouds- en renovatieplanning zeker niet in het gedrang te brengen.
2. De kandidaat-huurders die een absolute voorrangsregel krijgen toegekend. Hiertoe behoren ook de huurders met prioritairere mutatie omwille van onderbezetting.
3. Daarna wijzen we, volgens een rits-systeem⁽²⁾, beurtelings toe aan :
 - de kandidaat-huurder met optionele voorrangsregel
 - de huurder die onderbezet woont maar geen kandidaat-huurder wil worden⁽³⁾Deze huurders worden gerangschikt volgens
 - 1) mate van onderbezetting (meest in overtal eerst)
 - 2) termijn van onderbezetting (langst onderbezet eerst)

⁽²⁾ We opteren voor een rits-systeem omdat de vraag naar kleine sociale huurwoningen zeer groot is.

(3) Als de huurder die onderbezet woont zich niet op vrijwillige basis opnieuw inschrijft, dan kunnen we een valabel aanbod doen aan deze huurder, zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging. Een aanbod is 'valabel' als het voldoet aan de volgende voorwaarden (conform artikel 6.65):

- 1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken;
- 2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
- 3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid van bijlage 27, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid van voormelde bijlage.

Als een valabel aanbod tweemaal geweigerd wordt, heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst.

- Typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017 : toepassing van een onderbezettingsvergoeding (€30 in 2017, jaarlijks te indexeren)
- Typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017 : de huurovereenkomst wordt niet verlengd

Visie op specifieke situaties

- ° Indien een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd met 1 en 2 slaapkamerwoningen/ -appartementen zullen we actief inzetten om de huurders die onderbezet wonen te laten muteren.
- ° Aan huurders van +65 jaar wordt enkel een aanbod gedaan van seniorenwoningen/ -appartementen of appartementen met 1 of 2 slaapkamers op het gelijkvloers of met lift.
- ° Indien de situatie van het gezin dat een onderbezette woning bewoont wijzigt na een eerste valabel aanbod, en de woning hierdoor niet meer onderbezet is, wordt in die periode geen aanbod gedaan. Indien de woning binnen het jaar terug onderbezet wordt, blijft het eerste valabele aanbod behouden. Indien de situatie langer dan een jaar duurt, wordt het eerste valabele aanbod niet behouden.
- ° Indien huurders die onderbezet wonen zich pas inschrijven op de wachtlijst na een eerste valabel aanbod, worden deze niet van de lijst niet-ingeschreven huurders gehaald.
- ° Indien huurders die kandidaat-huurder zijn geworden zich, na een eerste weigering van een valabel aanbod, laten schrappen als kandidaat-huurder worden zij opgenomen op de lijst niet-ingeschreven huurders en blijft de eerste weigering behouden.
- ° Bij een gezinswijziging, waardoor de huurder onderbezet zal wonen, informeren wij deze huurder per brief en raden hem aan zich te laten inschrijven :
 - indien de onderbezetting ontstaat door een overlijden, geven we de huurder zes maanden de tijd om zich te laten inschrijven
 - indien de onderbezetting ontstaat door een andere wijziging, geven we de huurder drie maanden de tijd om zich te laten inschrijven

Na het verstrijken van deze termijn, en als de huurder niet opnieuw ingeschreven is, komt deze op de lijst van niet-ingeschreven huurders die onderbezet wonen en kan hij/zij een valabel aanbod krijgen conform de hierboven voorgestelde aanpak.

- ° Indien huurders die kandidaat-huurder zijn geworden, tweemaal niet reageren op de brieven i.v.m. de actualisatie, zal hun kandidatuur niet geschrapt worden en blijft hun kandidatuur ongewijzigd.

6. Weigeringen van toewijzing

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die:

- 6.1. huurder van de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg is of geweest is en van wie de huurovereenkomst werd beëindigd ten gevolge van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen;
- 6.2. die de woning van de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is zonder dat de verhuurder het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren voor zover de kandidaat-huurder de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75 % van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Bij weigering kan het aanbieden van een woning gedurende maximaal één jaar na de weigering worden opgeschort.

7. Redenen tot schrapping

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

Als de kandidaat-huurder:

1. een woning die hem aangeboden wordt heeft aanvaard;
2. bij actualisering niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
3. op het ogenblik van het aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
4. onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
5. daar schriftelijk om verzoekt;

6. een tweede keer ongegrond weigert of tweemaal niet reageert als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, 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 verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet reageren op het aanbod zijn kandidatuur zal geschrapt worden. 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.
7. niet reageert of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij de actualisatie van het register op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief;
8. zijn brief onbesteld terugkeert bij actualisatie van het inschrijvingsregister of bij aanbod van een woning op voorwaarde dat de brief is verzonden naar het laatst bekende adres (zoals vermeld in het Rijksregister), tenzij hij uitdrukkelijk gevraagd heeft om de briefwisseling naar een ander adres te zenden.

De kandidaat-huurder wordt door de Maatschappij voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve bij 5.1. en 5.5.)

8. Actualisering van het kandidatenregister

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg actualiseert uiterlijk voor 1 juni van ieder oneven jaar haar kandidatenregister. Zij hanteert hiervoor de uitgebreide procedure.

Elke kandidaat-huurder ontvangt een actualisatiebrief die wordt verstuurd naar het adres dat de kandidaat heeft opgegeven. Als er geen adres bekend is, wordt de brief naar het domicilieadres van de referentiehuurder verstuurd. De brief bevat informatie inzake het inkomen, de gezinssamenstelling, de mogelijkheid om de voorkeuren te wijzigen en de schrappingsgrond als de kandidaat-huurder niet reageert of als zijn inkomen te hoog ligt.

De actualisatie van 2021 wordt, omwille van de geldende coronamaatregelen tijdens kleurcode rood, uitgesteld naar 2022 (besluit Vlaamse Regering d.d. 4/06/2021).

De kandidaat-huurders kunnen, door de omstandigheden van de coronacrisis, uitzonderlijk, los van de 2-jaarlijkse actualisatie, hun keuzes wijzigen met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

9. Waarborgregeling

De huurwaarborg wordt gestort in handen van de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg en wordt dus niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

De waarborgsom bedraagt maximaal twee maal de basishuurprijs met een beperking tot 1.010 € (bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) en wordt geplaatst op een huurwaarborgrekening bij de VMSW.

Vanaf 1 maart 2014 heeft elke sociale huurder het recht om de waarborg in schijven te betalen. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. De samenstelling van de waarborg gebeurt door maandelijkse betalingen gespreid over maximaal 18 maanden.

Indien de huurder van dit recht wenst gebruik te maken rekenen wij een administratiekost aan van 13 €.

10. Vooropgestelde aantal bewoners

Het vooropgestelde aantal bewoners is vastgelegd onder de vorm van een lijst die integraal deel uitmaakt van dit intern huurreglement (zie ook punt 2: rationele bezetting).

11. Leefbaarheid

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg levert de nodige inspanningen om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre dit tot haar bevoegdheid behoort. Problemen die niet direct tot haar bevoegdheid behoren worden aangekaart bij de bevoegde diensten en organisaties.

12. Sociale vermenging

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg tracht in de mate van het mogelijke en binnen het wettelijk kader rekening te houden met sociale vermenging.

Dit gebeurt door middel van:

- het pro-actief ingrijpen bij de toewijzingen binnen appartementsgebouwen en complexen om mogelijke probleemsituaties te voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de woonst- en wijkkeuze van de kandidaat-huurder (bv. Gescheiden koppels niet in elkaars buurt, kandidaat die de laatste 3 jaar zwaarwichtige feiten heeft gepleegd,...).
- bij elke afwijking van de chronologische volgorde van inschrijving en van de reglementaire voorrangsregels zal gehandeld worden conform Art. 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- bij nieuwbouwprojecten te streven naar een vermenging van types van woningen, zodat muteren binnen eenzelfde wijk door de aanwezigheid van verschillende types eenvoudiger wordt.
- de maatschappij ziet het als haar opdracht kleine, inbreidingsgerichte projecten te realiseren.

13. Versterking en ondersteuning van sociale netwerken

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg werkt samen met 'SVK Onderdak', actief in het werkgebied van de maatschappij. Kandidaat-huurders die een aanvraag indienen én voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden voor de sociale huisvesting worden eveneens doorverwezen naar het SVK.

Voor specifieke huurderproblemen werkt de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg samen met andere sociale organisaties. Afhankelijk van de situatie wordt overleg georganiseerd.

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg streeft op termijn naar wijkwerking en bewonersoverleg, indien noodzakelijk.

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg is bereid andere initiatieven te ondersteunen die een bijdrage leveren tot een verhoogde leefbaarheid in wijken en complexen.

14. Informatie en bewonersparticipatie

- De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg streeft naar een gezonde en open communicatie met de huurders.
- Jaarlijks ontvangen de huurders een uitgebreide toelichtingsnota bij de berekening van de nieuwe huurprijzen.
- Direct contact met de huurders is belangrijk: de medewerkers staan iedere werkdag tussen 9.00 u en 12.00 u ter beschikking van de huurders voor overleg, informatie of melding van problemen.
- Op de 2de dinsdag van de maand zijn de burelen geopend van 17.00 u tot 19.00 u. Elke 2^{de} en 4^{de} dinsdag van de maand is er permanentie op het gemeentehuis van Putte van 9u30 tot 11.00 uur.
- Herstellingen worden met bekwame spoed en door ervaren werk- en aannemers uitgevoerd.
- Bij ingrijpende onderhouds- en/of renovatiewerken worden de betrokken bewoners zorgvuldig ingelicht. Zij verstrekken advies en zoeken creatief mee naar oplossingen. Bij de aanvang van de werken worden zij opnieuw geïnformeerd over de aanpak van het project.
- Na uitvoering van, of bij de voorlopige en definitieve aanvaarding van de werken (nieuwbouw en/of renovatie) wordt de huurder gevraagd zijn op- en aanmerkingen kenbaar te maken.

15. Aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg streeft naar een vlotte samenwerking met:

- OCMW's van de gemeenten binnen het werkingsgebied;
- Diensten begeleid wonen van de gemeenten,
- Sociale verhuurkantoren.

Bij nieuwbouwprojecten kiest de Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg bewust voor voldoende 1-slaapkamer woningen om aan de steeds stijgende vraag naar dit type van woning te voldoen.

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg neemt actief deel aan het lokaal sociaal beleid van de gemeenten binnen haar werkingsgebied.

16. Wijze bezichtiging toegewezen woning

De Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg bezorgt aan de kandidaat-huurder de contactgegevens van de vertrekkende huurder.

Indien het toegewezen pand reeds leegstaat, kan de kandidaat-huurder de woning bezichtigen na afhaken van de sleutel op het bureel.

17. Wijze van aanrekening van de kosten en lasten

a) CV-installaties :

normaal onderhoud en controle : gelijk over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben

b) Gemene delen :

normaal onderhoud en schoonmaken : gelijk over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben.

c) Liften :

normaal onderhoud en controle : gelijk over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben.

d) Brand :

premiëkost afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering van de verhuurder : gelijk over het aantal woningen.

e) Collectief verbruik (Elektriciteit/Gas/Water) :

in de gemeenschappelijke delen en liften : per woningcomplex volgens aantal woningen

f) Individueel verbruik (Elektriciteit/Gas/Water) :

individueel verbruik + huur, onderhoud en opname individuele tellers of meettoestellen :

- Elektriciteit/Gas/Water volgens meterstand,
- kosten teller, meters en andere vaste kosten gelijk over alle woningen.

g) Fotovoltaïsche zonne-energiesysteem :

- forfaitaire aanrekening op basis van het normatief verbruik

De huurder betaalt de andere kosten en lasten met maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur dd. 19 oktober 2021

De directeur,

De Wyngaert Theo

De voorzitter,

Van den Bruel Wim

- Bijlage: - *privacyverklaring*
- *lijst rationele bezetting.*
- *lijst woonprojecten voor ouderen*
- *lijst woonprojecten voor personen die ten gevolge van een handicap nood hebben aan begeleiding bij het zelfstandig wonen.*