



INTERN HUURREGLEMENT BEJAARDENWONINGEN OCMW DE HAAN

De OCMW Raad van De Haan , hierna genoemd de verhuurder, heeft in zitting van 27 juli 2015, zijn goedkeuring gegeven aan het hiernavolgend huurreglement.

OCMW De Haan dienst Huisvesting

**Markt 2
8420 De Haan**

Tel : 050/435140

**Email : huisvesting@ocmwdehaan.be
rekeningnummer BE52 0910 0091 9509
website : www.ocmwdehaan.be**

INHOUDSOPGAVE

1. Inschrijving	3
1.1 Inschrijvingsvoorwaarde	3
1.2 Inschrijvingsregister	3
1.3 Schrapping uit het inschrijvingsregister	4
2. Toelatingsvoorwaarden	6
2.1 Toelatingsvoorwaarden	6
3. Toewijzing van een bejaardenwoning	7
3.1 Toewijzing bejaardenwoning	7
3.2 Weigering van een toewijzing	7
4. Rationele bezettingsgraad	8
4.1 Definitie rationele bezetting	8
4.2 Vastleggen van de rationele bezettingsgraad	8
5. Huurovereenkomst, huurlasten en waarborg	9
5.1 Typehuurovereenkomst	9
5.2 Toetreding tot een lopende huurovereenkomst	9
5.3 De huurdersverplichtingen	9
5.4 Ontbinding van het huurcontract	9
5.5 Huurlasten en kosten ten laste van de verhuurder/huurder	10
5.6 Waarborg	10

1. INSCHRIJVING

1.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Volgende natuurlijke persoon kan zich laten inschrijven in het register, als hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° hij en in voorkomend geval zijn partner zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van gemeente De Haan;

2° hij heeft de leeftijd van 65 jaar bereikt (bij koppel : één van beiden moet aan deze voorwaarde voldoen);

3° hij heeft, samen met zijn partner, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;

4° inkomensvoorwaarde :

De inkomensgrenzen worden jaarlijks op 1 januari aangepast.

De actuele inkomensgrenzen voor toewijzing zijn :

- **Alleenstaanden** zonder personen ten laste : 23.302,00 €
- **Alleenstaande gehandicapte:** 25.254,00 €
- **Gehuwden en samenwonenden :** 34.951,00 €

Per persoon ten laste wordt er **1.954,00 €** toegevoegd.

Persoon ten laste, die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van de pensionering, telt voor 2 personen ten laste.

Laatste wijziging van de basisbedragen : 1 januari 2015.

5° hij en, in voorkomend geval, zijn partner tonen de bereidheid om Nederlands aan te leren;

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentie huurder wordt aangewezen.

De kandidaat-huurder schrijft zich in voor een bejaardenwoning type één slaapkamer.

1.2 INSCHRIJVINGSGREGISTER

Elke kandidaat-huurder wordt op datum dat het aanvraagdossier volledig in orde is (datum waarop aanvraag volledig werd bezorgd aan de sociale dienst van OCMW De Haan) ingeschreven in het inschrijvingsregister.

Het inschrijvingsregister wordt elk oneven jaar geactualiseerd waarbij nagegaan wordt of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de voorwaarden en nog steeds interesse heeft in een bejaardenwoning.

Na inschrijving krijgt elke kandidaat-huurder een inschrijvingsbewijs waarin het volgende wordt vermeld :

- De inschrijvingsdatum;
- De dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register, zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage liggen;

- De gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
- De melding dat de kandidaat-huurder door zijn inschrijving de toestemming geeft aan OCMW De Haan om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit te verkrijgen;
- De melding dat de kandidaat-huurders de bejaardenwoning pas kunnen betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
- De melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het intern huurreglement;

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd :

- Als slechts 1 van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft de oorspronkelijke inschrijvingsdatum behouden;
- Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, de oorspronkelijke inschrijvingsdatum. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsdatum die gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven.

1.3. SCHRAPPING UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER

Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de volgende gevallen:

1° als de kandidaat-huurder een woning die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard;

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden;

3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;

4° als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;

5° als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden, op voorwaarde dat de kandidaat-huurder telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, kreeg om te reageren.

De tweede niet gegronde weigering geldt ook maar indien er minimaal 3 maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste niet gegronde weigering.

De verhuurder kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van deze schrappingsgrond.

Het Vast Bureau van het OCMW De Haan oefent het toezicht uit op die afwijking.

De verhuurder moet bij het aanbod van de volgende woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat, bij een weigering of het niet reageren op het aanbod, zijn kandidatuur geschrapt zal worden;

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren, die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond.

7° de verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het

inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het 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.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping gebeurt bij het onbesteld terugkeren van een brief.

2. TOELATINGSVOORWAARDEN

2.1. TOELATINGSVOORWAARDEN

- De kandidaat-huurder is ingeschreven op de wachtlijst.
- Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een bejaardenwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die **dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden**.
- Indien een persoon wil toetreden tot een lopende overeenkomst moet hij voldoen aan dezelfde toelatingsvoorwaarden, uitgezonderd partners (gehuwd of wettelijk samenwonend) moeten niet voldoen aan de leeftijdsvoorwaarde.

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden :

1. Als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;
2. Als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;
3. Als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

3. TOEWIJZING VAN EEN BEJAARDENWONING

3.1. TOEWIJZING VAN BEJAARDENWONING

De bejaardenwoning wordt toegewezen door het Vast Bureau van het OCMW De Haan, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister, rekening houdend met de rationele bezetting van de wooneenheid.

3.2. WEIGERING VAN EEN TOEWIJZING

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 98, §3, 2°, van de Vlaamse Wooncode (= bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen of bij wanbetaling) ;

2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost.

De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is, tenzij op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid. Als blijkt dat de verhuurder op die basis toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat elke beslissing tot weigering op die basis aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

4. RATIONELE BEZETTINGSGRAAD

4.1 DEFINITIE RATIONELE BEZETTING

De rationale bezettingsgraad is de passende bezetting van een woning waarbij rekening gehouden wordt met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

4.2. VASTLEGGEN VAN DE RATIONELE BEZETTINGSGRAAD

De rationale bezetting van het gehele patrimonium van OCMW De Haan gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en per type woongelegenheid.

Bejaardenwoning – type 1 slaapkamer :

- Alleenstaande
- Koppel

5. HUUROVEREENKOMSTEN, HUURLASTEN EN WAARBORGEN

5.1 TYPEHUUROVEREENKOMSTEN

Elke huurovereenkomst dient te worden ondertekend door alle huurders .

De basishuurprijs zoals gemeld in de typehuurovereenkomst zal jaarlijks op datum van ingang huurovereenkomst geïndexeerd worden door OCMW De Haan.

5.2. TOETREDING TOT EEN LOPENDE HUUROVEREENKOMST

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden en als de toetreding niet leidt tot een bejaardenwoning die een onaangepaste woning is. Ook de persoon die wettelijk gaat samenwonen of getrouwd is met een zittende huurder dient hieraan te voldoen.

De persoon die toetreedt tot de lopende huurovereenkomst en die niet gehuwd en/of wettelijk samenwonend is met de oorspronkelijke huurder kan niet meer in de woning verblijven bij overlijden of huuropzeg van de oorspronkelijke huurder.

5.3 DE HUURDERSVERPLICHTINGEN

1. de woning effectief bewonen;
2. de huurprijs betalen;
3. zorg dragen voor de woning en de leefbaarheid;
4. een taal cursus Nederlands volgen;
5. de begeleidingsovereenkomst respecteren;
6. instemmen met een verhuis bij renovatie- of aanpassingswerkzaamheden.

5.4 ONTBINDING VAN HET HUURCONTRACT

Opzegging door de huurder :

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. Er geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, tenzij hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt er een opzeggingstermijn van één maand.

Het overlijden van de bewoner, of in geval van koppel, de langstlevende bewoner maakt een einde aan de overeenkomst. De termijn waarbij de nabestaanden beschikken om de bejaardenwoning te ontruimen bedraagt vijf dagen en kan in onderling overleg verlengd worden.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Opzegging door de verhuurder :

De verhuurder - OCMW De Haan - zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen :

1° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven in het binnen- of buitenland (opzeg 6 maanden);

2° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven in binnen- of buitenland (opzeg 5 jaar);

3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichting met betrekking tot de huurovereenkomst (opzegperiode **3 maanden**);

4° als de huurder op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten (opzegperiode **3 maanden**);

5.5. HUURLASTEN EN KOSTEN TEN LASTE VAN DE VERHUURDER/HUURDER

Voor de bejaardenwoningen in de Zeehondstraat te 8420 De Haan (Wenduine) en Bruinvisstraat te 8420 De Haan (Wenduine) wordt jaarlijks afgerekend voor :

- De kostprijs van de premie van de afstand van verhaal van de brandverzekering;
- Het onderhouden van de chauffageketel (2-jaarlijks);
- Het 2-jaarlijks reinigen van de schoorsteen.

5.6. WAARBORG

De waarborg bedraagt 2 maanden de huurprijs.

De waarborg zal bij het einde van de huurovereenkomst aan de huurder van de huurovereenkomst of bij zijn overlijden aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en aftrekking van de vergoeding voor eventuele schade en na verrekening van vaste kosten en lasten.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Willy Vansteenkiste

Marleen Schillewaert - Vercruyce

Secretaris

Voorzitster

ONTVANGSTBEWIJS

Ik, ondergetekende, verklaar hierbij een exemplaar ontvangen te hebben van de interne afsprakennota.

Gedaan te De Haan op

Naam :

adres :

Handtekening :