

Intern huurreglement betreffende woningen voor mensen met een beperking en een woonnood.

1. Algemene situering

- 1.1 Het OCMW Aartselaar stelt twee appartementen, elk met één slaapkamer, gelegen in het appartementsgebouw te Palmboomstraat 4_1, ter beschikking.
- 1.2 Het OCMW Aartselaar is niet de beheerder van het gebouw gelegen te Palmboomstraat 4_1, maar kreeg deze appartementen toegewezen in kader van een erfpachtovereenkomst met sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning.
- 1.3 Natuurlijke meerderjarige personen kunnen zich kandidaat stellen voor deze woningen, met uitzondering van minderjarige ontvoogde personen of minderjarige personen die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- 1.4 §1. Het doel van dit reglement is om tijdelijk een woning onder de marktprijs aan te bieden aan hulpbehoevende personen. Indien de bewoners voldoende zelfredzaam zijn om een woning te zoeken op de private markt, worden zij geacht de woning van het OCMW Aartselaar te verlaten. Daarom worden er in dit reglement specifieke opzegmodaliteiten opgenomen, die enigszins afwijken van de modaliteiten in de huurwetgeving.

§2. Om geen verwarring te scheppen, wordt daarom steeds gesproken over een verblijfsovereenkomst. Met dit type overeenkomst wil het OCMW Aartselaar een evenwicht vinden tussen woonzekerheid voor de bewoner enerzijds, en de sociale missie van het OCMW Aartselaar anderzijds, waarbij de woning bij voorkeur wordt bewoond door die persoon met de grootste behoefte.

§3. De afwijkende opzegmodaliteiten, die overigens wederzijdse flexibiliteit toelaten, worden mee opgenomen in de overeenkomst bij aanvang van de bewoning, waarbij zowel het OCMW Aartselaar als de begunstigde kandidaat zich expliciet akkoord verklaren met deze afwijkende modaliteiten rond opzeg van de overeenkomst.

2. Toewijzing

- 2.1. Bij toewijzing van een appartement worden volgende voorrangsregels chronologisch gerespecteerd:
 - 2.1.1. Lokale binding
Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat die – voorafgaand aan de toewijzing – reeds minstens 5 jaar in Aartselaar is gedomicilieerd.

2.1.2 Kandidaatstelling voor een sociale huurwoning

Vervolgens wordt voorrang gegeven aan de kandidaat die op het moment van toewijzing is ingeschreven voor een sociale huurwoning bij minstens één sociale huisvestingsmaatschappij. De kandidaat dient hiervan het bewijs te leveren.

2.1.3 Doelgroep

Vervolgens wordt voorrang gegeven aan de kandidaat met een beperking en een woonneed. De sociale dienst beoordeelt of de kandidaat beantwoordt aan deze criteria.

2.1.4 Bezetting van de woning

Vervolgens oordeelt de sociale dienst hoeveel slaapkamers passend zijn om de kandidaat te huisvesten, en geeft bij toewijzing voorrang aan de kandidaat waarbij het benodigde aantal slaapkamers overeenkomt met die van de toe te wijzen woning.

2.1.5 Rangschikking binnen doelgroep

De sociale dienst kan bij afweging van verschillende overgebleven kandidaten een lijst opstellen waarin deze verschillende kandidaten worden gerangschikt aan de hand van de criteria vermeld in art. 2.1.2.

2.1.6 Inkomen

Tot slot wordt - bij gebrek aan een rangschikking zoals vermeld in art. 2.1.4 - voorrang gegeven aan de kandidaat met het kleinste inkomen. Om te bepalen welke kandidaat het kleinste inkomen heeft, worden alle netto inkomsten – uitgezonderd de inkomsten van studerende kinderen - van de drie maanden voorafgaand aan de toewijzing bij elkaar opgeteld en vervolgens gedeeld door het aantal personen die permanent mee de woning zullen betrekken.

2.2 De toewijzing kan geweigerd worden aan een persoon die huurder is of was van een sociale huisvestingsmaatschappij en aan wie op basis van artikel 98, §3 van de Vlaamse Wooncode de opzeg werd betekend of van wie de huurovereenkomst door de rechter werd ontbonden.

2.3 Definitieve toewijzing gebeurt door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst, aan de hand van een sociaal verslag waarin de beslissing voor een bepaalde kandidaat wordt gemotiveerd.

3. Verblijfsovereenkomst

3.1. Aan de kandidaat wiens toewijzing werd bekrachtigd door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst, wordt een verblijfsovereenkomst aangeboden.

3.2. Waarborg

De waarborg bij aanvang van de overeenkomst bedraagt standaard twee maanden de verblijfsprijs en wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van het OCMW Aartselaar via de financiële partner van het OCMW Aartselaar. Op gemotiveerd verzoek van de Sociale Dienst kan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst hiervan afwijken ten gunste van de kandidaat. Ook kan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst toestaan dat deze waarborg in schijven wordt overgemaakt.

3.3. Plaatsbeschrijving

§1. Een medewerker van het OCMW Aartselaar maakt in overleg met de begunstigde kandidaat een plaatsbeschrijving op bij het ingaan van de overeenkomst. Deze plaatsbeschrijving wordt aan de overeenkomst toegevoegd.

§2. Bij het beëindigen van de overeenkomst wordt de afsluitende plaatsbeschrijving opgesteld.

§3. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de verblijfsovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de overeenkomst.

3.4. Verblijfsprijs

§1. De maandelijkse verblijfsprijs bedraagt 33% van het inkomen van de kandidaat bij aanvang van de overeenkomst, met een minimum van 300 euro per maand. Dit minimumbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex. Om te bepalen wat het inkomen is, worden alle netto inkomsten – uitgezonderd de inkomsten van studerende kinderen – van de drie maanden voorafgaand aan de toewijzing bij elkaar opgeteld en vervolgens gedeeld door drie.

§2. De verblijfsprijs wordt om de twaalf maanden geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex. De indexering wordt schriftelijk bevestigd door het OCMW Aartselaar aan de bewoner. Indien het OCMW Aartselaar nalaat om de indexering tijdig uit te voeren, kan het OCMW Aartselaar nog steeds de verblijfsprijs indexeren, evenwel zonder geldsommen met terugwerkende kracht te innen van de bewoner. Indien de indexering echter zou teweegbrengen dat de verblijfsprijs de grens van 33% van het inkomen van de bewoner - waarvan de berekening wordt vermeld in §1 - overstijgt, ziet het OCMW Aartselaar af van de indexering.

§3. Indien de overeenkomst niet ingaat op de eerste dag van de maand, wordt de verblijfsprijs voor die maand berekend door de maandelijkse verblijfsprijs te delen door het aantal dagen van de maand, en vervolgens te vermenigvuldigen met het aantal dagen waarin de begunstigde kandidaat gebruik kan maken van de woning. Een soortgelijke regeling wordt voor de bewoner uitgewerkt indien de overeenkomst uitzonderlijk niet wordt beëindigd op de laatste dag van de maand.

§4. Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst, kan op gemotiveerd verzoek van de bewoner een tijdelijke daling toestaan van de verblijfsprijs.

3.5. Overige kosten

§1. Kosten voor energie, water, internet, telefoon, alsook bijkomende kosten die te maken hebben met onderhoud, zijn ten laste van de bewoner.

§2. Het OCMW Aartselaar sluit een verzekering af voor de woning waarbij de bijkomende bepaling “afstand van verhaal” mee wordt opgenomen in de polis. De bijkomende kosten voor het afsluiten van deze polis worden verhaald op de bewoner. Indien de bewoner geen volledig jaar vanaf het afsluiten of het hernieuwen van de polis in de woning verblijft, wordt slechts het overeenkomstige deel van dit bedrag op de bewoner verhaald. De bewoner die bij opzeg zoals bepaald in art. 3.6 van dit reglement, geen volledig jaar de woning heeft bewoond, maar wel de kost voor het afsluiten van deze bijkomende clause voor een volledig jaar heeft betaald, krijgt het overeenkomstige deel van dit bedrag teruggestort. Voor de berekening van deze overeenkomstige bedragen worden de bijkomende kosten voor het afsluiten van de clause “afstand van verhaal” eerst gedeeld door het aantal dagen in een volledig jaar, en vervolgens vermenigvuldigd met het aantal dagen dat de bewoner in dat jaar in de woning zal verblijven of heeft verbleven.

3.6. Hoofdverblijfplaats en begeleiding tijdens bewoning

§1. Het pand dient gedurende de duur van de overeenkomst door de bewoner aangewend te worden als hoofdverblijfplaats en de bewoner dient zich binnen een maand na zijn definitieve verhuis ook te domiciliëren op het toegewezen adres.

§2. Tijdens de bewoning wordt de bewoner begeleid door de Sociale Dienst van het OCMW Aartselaar, de bewoner dient deze begeleiding ook uitdrukkelijk te aanvaarden bij het ingaan van de overeenkomst.

§3. De bewoner dient zijn inkomstenbewijzen minstens om de 3 maanden voor te leggen aan de Sociale Dienst.

3.7. Opzegmodaliteiten

§1. Bij opzeg van de overeenkomst gaat de opzegtermijn in vanaf de maand volgend op de maand waarin de ene partij de opzeg schriftelijk heeft meegedeeld aan de andere partij.

§2. De verblijfsovereenkomst kan steeds door de bewoner worden beëindigd - ook als tegenopzeg bij opzeg door het OCMW Aartselaar - mits deze een opzegtermijn van minstens één maand respecteert. Op gemotiveerd verzoek van de bewoner kan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst bij opzeg een kortere opzegtermijn toestaan. De bewoner dient nooit een opzegvergoeding te betalen.

§3. De overeenkomst wordt beëindigd bij het overlijden van de langst levende bewoner. In dat geval eindigt de overeenkomst de dag waarop de woning volledig werd ontruimd door de erfgenamen van deze langst levende bewoner en de sleutels werden overhandigd aan het OCMW Aartselaar. Indien er geen erfgenamen zijn, of de woning wordt niet ontruimd binnen een periode van één maand na het overlijden, kan het OCMW Aartselaar de woning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

§4. Het OCMW Aartselaar kan de overeenkomst steeds opzeggen met een opzegperiode van zes maanden op motief van verminderde woonnood, op voorwaarde dat de bewoner, diens echtgenoot en/of wettelijke partner een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft verworven, of op voorwaarde dat de bewoner, diens echtgenoot en/of wettelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij, zijn echtgenoot en/of wettelijke partner een woning die bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht. Woningen die in een ruimtelijke bestemmingszone liggen waar wonen niet toegelaten is, worden hiervoor niet in aanmerking genomen.

§5. Het OCMW Aartselaar kan de overeenkomst steeds opzeggen met een opzegperiode van drie maanden indien de bewoner een aanbod voor een sociale huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij heeft geweigerd.

§6. Het OCMW Aartselaar kan de overeenkomst steeds opzeggen met een opzegperiode van drie maanden op motief van zelfredzaamheid van de bewoner, op voorwaarde dat de bewoner, die als begunstigde kandidaat uit de toewijzingsprocedure kwam mede op basis van een beperking, geen hinder meer ondervindt van deze beperking.

§7. Het OCMW Aartselaar kan de overeenkomst steeds opzeggen met een opzegperiode van drie maanden indien de bewoner de voorwaarden omtrent hoofdverblijfplaats en begeleiding zoals vermeld in art. 3.6 van dit reglement, niet respecteert. Met betrekking tot begeleiding kan deze opzeg slechts gebeuren na twee aangetekende zendingen van het OCMW Aartselaar aan de bewoner, waarin deze laatste wordt gewezen op bovenvermelde voorwaarde. Bovendien moet er een periode zijn van minstens vier maanden tussen de eerste aangetekende zending en de definitieve opzeg.

§8. Vanaf een periode van drie jaren na de dag waarop de overeenkomst in werking trad, kan het OCMW Aartselaar de overeenkomst opzeggen met een opzegperiode van zes maanden op motief van financiële sterkte van de bewoner, op voorwaarde dat het gemiddelde maandelijkse inkomen van de huidige bewoner hoger is dan het dubbele van het categoriebedrag van het leefloon. Om het maandelijkse inkomen te bepalen, worden alle netto inkomsten – uitgezonderd de inkomsten van studerende kinderen – van de laatste drie maanden bij elkaar opgeteld en vervolgens gedeeld door drie.

Bovendien moet de Sociale Dienst aantonen dat minstens twee kandidaten die voldoen aan de toewijzingscriteria zoals vermeld in art. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 en 2.1.4 van dit reglement, financieel beduidend zwakker zijn dan de huidige bewoner, waarmee bedoeld wordt dat het gemiddelde maandelijkse inkomen per gezinslid van de afgelopen drie maanden minstens 25% minder bedraagt dan het gemiddelde maandelijkse inkomen per gezinslid van de huidige bewoners. Bewoner heeft inzagerecht in dit onderzoek van de Sociale Dienst, evenwel zonder inzagerecht te verkrijgen in de persoonsgegevens van andere kandidaten.

§9. Zoals vermeld in art. 1.4 §3, worden deze opzegmodaliteiten mee opgenomen in de overeenkomst, waarbij zowel het OCMW Aartselaar als de begunstigde kandidaat zich hiermee expliciet akkoord verklaren, zodat er sprake is van wederzijdse toestemming.

- 3.8. Indien de toewijzing van een woning niet resulteert in een verblijfsovereenkomst met de begunstigde kandidaat, wordt een nieuwe kandidaat gezocht aan de hand van de toewijzingscriteria vermeld in art. 2.1.