

nieuw dak



ONS HUIS
UW THUIS UW TOEKOMST

INTERN HUURREGLEMENT NIEUW DAK GECOÖRDINEERDE VERSIE d.d. DECEMBER 2019

Voorgelegd aan de raad van bestuur op 22 april 2009

Gewijzigd door de raad van bestuur op 16 juni 2010

Gewijzigd door de raad van bestuur op 8 september 2010

Gewijzigd door de raad van bestuur op 8 juni 2011

Gewijzigd door de raad van bestuur op 1 februari 2012

Gewijzigd n.a.v. nietigverklaring d.d. 18.02.2013 van artikel 3 van het BVR 30.09.2011

Gewijzigd n.a.v. aanpassingen in het Kaderbesluit geldig vanaf 23.12.2013

Aangevuld d.d. 11 maart 2015 o.w.v. uitbreiding van de mogelijkheid om een aanbod uit te stellen (op advies van de toezichthouder) en wijzigingen in de rationele bezetting n.a.v. renovaties.

Gewijzigd op 01.03.2017 nav de wijziging inzake eigendom in het Kaderbesluit

Gewijzigd op 25.10.2017 na de beslissing tot invulling wegens onderbezetting door de raad van bestuur

Gewijzigd op 01.11.2017 nav de wijziging inzake taalkennis in het Kaderbesluit

Gewijzigd door de raad van bestuur op 27 juni 2018

Gewijzigd door de raad van bestuur op 27.03.2019 met ingang op 01.08.2019

Gewijzigd door de raad van bestuur op 06.11.2019

Gewijzigd door de raad van bestuur op 18.12.2019

Onderhavig intern huurreglement is gebaseerd op:

Het kaderbesluit sociale huur Besluit Vlaamse Regering (BVR) dd 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, met in achtneming van de verschillende wijzigingen, laatst gewijzigd bij BVR dd 24 mei 2019.

Het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvings-register voor kandidaat-huurders, en gewijzigd bij MB dd 2 februari 2009.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement op latere datum niet conform meer zijn met officiële besluiten (besluiten Vlaamse Regering, ministeriële besluiten, uitvoeringsbesluiten ...), worden deze bepalingen automatisch, zonder goedkeuring, maar met kennisgeving aan de raad van bestuur vervangen door de van toepassing zijnde reglementaire bepalingen.

HOOFDSTUK 1

Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels van het sociaal huurbesluit en de toepassing door Nieuw Dak

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het kaderbesluit sociale huur. Het overzicht is louter en alleen ter algemene informatie van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de besluiten, zoals hierboven vernoemd.

Algemeen dient gesteld dat conform art. 56 alle bedragen in dit besluit en in deze tekst jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan de evolutie van de gezondheidsindex.

Artikel 1

Inschrijvingsvoorwaarden: aan welke voorwaarden moet een kandidaat-huurder voldoen?

Artikel 3 § 1 van het kaderbesluit bepaalt de voorwaarden, waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoongelegenheden:

1) Meerderjarig zijn

De kandidaat die zich wil inschrijven moet minstens 18 jaar zijn, behalve indien hij/zij een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon is die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst of het OCMW.

Om recht te hebben op een sociale assistentiewoning moet de kandidaat of één van zijn gezinsleden minstens 65 jaar oud zijn.

2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarden

Het referentie-inkomen, is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

Het referentie-inkomen is niet hoger dan:

- 24.852 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 26.934 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- 37.276 euro vermeerderd met 2.084 euro per persoon ten laste.

Had de kandidaat-huurder en zijn/haar partner geen inkomen tijdens vanaf het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het geïndexeerd inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Indien het inkomen te hoog is, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden bovenstaande grenzen gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

Voor de toepassing van de meerderjarigheid en de inkomensvoorwaarde worden volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

- de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, die niet mee zal verhuizen naar de sociale huurwoning
- een of meer andere personen dan de kandidaat-huurder die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de kandidaat-huurder en die duidelijk de sociale huurwoning niet met deze persoon gaan betrekken.

3) Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden

De personen die zich inschrijven hebben geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw:

- volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik
- volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven
- volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gekregen
- in binnen- of buitenland.

De personen die zich inschrijven zijn is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als hierboven vermeld onder 3) hebben ingebracht.

Uitzonderingen:

- Voor de toepassing van de eigendomsvoorwaarden worden volgende personen niet beschouwd als gezinsleden: de (ex-)partner van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond de echtscheidingsprocedure is gestart, het huwelijk onherstelbaar ontworpen is of er geen wettelijke samenwoning meer is en de (ex-)partner de woning niet mee gaat bewonen
- de woning, die max. 2 maanden voor inschrijving die onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en die moet ontruimd worden. De kandidaat-huurder moet de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar verklaard is;
- een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, die ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom is verworven.
- een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, die ten kosteloze titel is belast met een recht van opstal of erfpacht of vruchtgebruik
- een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel verworven, waarop een recht van opstal of erfpacht of vruchtgebruik is gegeven
- een woning, die onaangepast is en bewoond is door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor aan ADL-woning,
- de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- de woning die moet ontruimd worden;
- de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring.

4) Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters

De kandidaat-huurder en zijn eventuele gezinsleden zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of op een referentieadres.

Artikel 2

Inschrijvingsprocedure: hoe kan iemand zich kandidaat stellen voor een sociale huurwoning?

De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsformulieren, die men kan opvragen bij Nieuw Dak. Het ingevulde inschrijvingsformulier wordt terugbezorgd op het kantoor van Nieuw Dak, Grotestraat 65 in Genk. Indien de kandidaat hulp nodig heeft bij het invullen van de documenten, maakt hij /zij best een afspraak met de relatiebeheerder.

Op deze wijze kan de relatiebeheerder de kandidaat-huurder ondersteunen bij het correct invullen van de formulieren.

Onvolledige dossiers worden niet aanvaard en worden ter vervollediging integraal terugbezorgd aan de kandidaat-inschrijver.

Wanneer het dossier volledig is en indien de kandidaat voldoet aan alle voorwaarden, ontvangt de kandidaat-huurder per brief een inschrijvingsbewijs en -nummer en een dossiernummer. Het inschrijvingsnummer is een unieke dossiercode bestaande uit achtereenvolgens het jaartal (4 cijfers), de maand (2 cijfers) en de dag (2 cijfers) van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer dat de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weergeeft. Deze gegevens worden telkens gescheiden door een punt.

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

De kandidaat-huurder kan op eenvoudig verzoek aan zijn relatiebeheerder zijn kandidatuurstelling laten bezorgen aan de andere verhuurders die in de eigen gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn. Deze huisvestingsmaatschappijen zullen de kandidaat contacteren om hem hun keuzelijst te bezorgen en te laten inschrijven zodat ook ben hen de inschrijving is orde is alvorens zij een inschrijvingsbewijs kunnen opsturen.

Artikel 3

Woningkeuze

Bij inschrijving bepaalt de kandidaat-huurder een woningkeuze, d.w.z. het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

De kandidaat-huurder kan tevens de maximale huurprijs van de woning bepalen, waarvoor hij in aanmerking wenst te komen. De relatiebeheerder kan de kandidaat-huurder hierover uitgebreid informeren.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

Uitzonderingen:

- Een mantelzorger en de persoon die vanwege 1 of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt kan een meer gerichte keuze maken m.b.t. de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven;
- Een kandidaat-huurder die inschreven is voor een sociale assistentiewoning kan zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen van Nieuw Dak.

Deze woningkeuze kan maar gewijzigd worden op het moment van actualisatie of wanneer er door de kandidaat-huurder gegronde redenen kunnen aangevoerd worden die op het ogenblik van de keuze niet aanwezig waren of niet konden gekend zijn.

Deze redenen zijn:

- een wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangregels voortvloeiende uit art 27, 28 en 29 van voornoemd besluit.

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

- als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden voor deze kandidaat;
- als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn de wettelijke samenwoner, echtgenoot 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.
De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

Artikel 4 **Inschrijvingsregister**

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk IV van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 (en de wijzigingen hierop) tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister. Het openbare inschrijvingsregister ligt ter inzage bij Nieuw Dak tijdens de vrije openingsdagen. De kandidaat-huurder kan enkel op voormeld moment toelichting vragen over het openbare inschrijvingsregister.

Artikel 5 **Schrapping kandidaat-huurder: wanneer wordt een kandidaat-huurder geschrapt van de lijst?**

Kandidaat-huurders worden geschrapt van de wachtlijst (inschrijvingsregister), overeenkomstig art. 12 van het kaderbesluit, indien:

- a) de kandidaat een aangeboden woongelegenhed heeft aanvaard; de datum van schrapping is de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent;
- b) bij actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- c) de kandidaat bij een aanbod van een woongelegenhed niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning; de datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd;
- d) de kandidaat werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die te kwader trouw werden afgelegd; de datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd;

- e) de kandidaat daar zelf schriftelijk om vraagt; de datum van schrapping is de datum waarop het schriftelijk verzoek werd ontvangen door de verhuurder;
- f) de kandidaat de tweede maal weigert of de tweede maal niet reageert als hem een woning door de verhuurder 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 woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden (*) en de verhuurder bij het aanbod van de volgende woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengt dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden; de datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd;
- g) de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief (1 maand) en de herinneringsbrief (15 kalenderdagen) bij actualisering van het register; de datum van schrapping is de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief;
- h) een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woongelegenheden of tijdens de actualisatie, indien Nieuw Dak de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen; de datum van schrapping is de datum waarop de brief onbestelbaar terugkeert.

(*) Tijdens de periode van drie maanden worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.

Indien de kandidaat-huurder geschrapt wordt, brengt Nieuw Dak hem hiervan (in geval b - c - d en g) schriftelijk op de hoogte.

Artikel 6

Actualisatie: hoe moet een kandidaat-huurder kandidaat blijven?

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°, of in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd.

De kandidaat kan bij actualisatie zijn keuze wijzigen, met behoud van zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. Dit gebeurt conform het MB op het inschrijvingsregister, art. 5 § 1.

Wie niet tijdig reageert op deze vraag of niet meer voldoet aan de voorwaarden wordt geschrapt (zie hierboven: schrapping kandidaat-huurder).

Artikel 7

Aanbod uitstellen: wanneer kan een kandidaat-huurder een toewijzing uitstellen?

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. De kandidaat-huurder dient dit schriftelijk en gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken aan Nieuw Dak.

Indien de kandidaat opnieuw in aanmerking wil komen voor een woning dient hij/zij dit opnieuw schriftelijk en gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken aan Nieuw Dak.

De raad van bestuur van Nieuw Dak beschouwt als gemotiveerde redenen o.a.:

- de kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd;
- de kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling;
- de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefendheid wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen;
- de kandidaat heeft contractuele huurdersverplichtingen waaraan een schadevergoeding verbonden is;

Artikel 8

Toelatingsvoorwaarden

Art. 14§1 van het kaderbesluit sociale huur bepaalt 6 voorwaarden (zie artikel 1), waaraan de kandidaat- huurder moet voldoen, om toegelaten te kunnen worden tot een beschikbare sociale woonegelegenheid.

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

- a. als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;
- b. als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;
- c. als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld.

Artikel 9

Toewijzingsregels

a) Beslissingsorgaan

Het sociaal Huurbesluit bepaalt dat de toewijzing van een sociale woonegelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de door hem aangestelden.

De raad van bestuur van Nieuw Dak heeft het Toewijzingscomité aangesteld om de toewijzingslijsten en de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen, de controle te doen op de toelatingsvoorwaarden, evenals de afwijkingsaanvragen te behandelen. Het Toewijzingscomité bestaat uit de directeur en de teamverantwoordelijke Verhuur en Onthaal en de medewerker Toewijzingen.

De toewijzingen worden bekrachtigd door de raad van bestuur.

b) Toewijzingsregels

Artikel 18 en volgende van het sociaal Huurbesluit leggen toewijzingsregels voor sociale woonegelegenheden vast.

De toewijzingen moeten met name gebeuren, rekening houdend met:

- de rationele bezetting van de sociale woonegelegenheden volgens de criteria hieronder bepaald; Nieuw Dak houdt rekening met geplaatste kinderen of kinderen waarvoor de huurder bezoekrecht heeft of co-ouderschap; en dit tot de leeftijd van 25 jaar zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren m.a.w. voor zover de kinderen regelmatig overnachten in de woning van hun ouder(s). De kandidaat – huurder kan aan dit recht verzaken door schriftelijk te vragen om geen rekening te houden met plaatsing of bezoekrecht van kinderen;
- de voorrangregels die achtereenvolgens gelden voor sommige categorieën van kandidaat-huurders: absolute of verplichte voorrangregels (art.19), optionele voorrangregels (art. 20) en eventueel voorrangregels in het kader van gemeentelijke toewijzings-reglementen (art. 25 en volgende);
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

Volgens de bepalingen en bewoordingen van artikel 18 en 19 kaderbesluit sociale huur wordt achtereenvolgens verplicht voorrang verleend aan 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;
2. die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen (rationele bezetting), vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
3. die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 11°, b),c) en d) van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
 - a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
 - b) als de huurder een onaangepaste woning bewoont;
 - c) 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, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - d) als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat
4. met toepassing van artikel 30, vijfde lid (verhaalrecht);
5. die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;
die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
6. die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" heeft ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;
7. die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, een onroerend of roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in artikel 19, het eerste lid, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor die voorrang, vermeld in artikel 19, het eerste lid, 5° en 6°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in artikel 19 het eerste lid, 5°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven als kandidaat-huurder en als de kandidaat-huurder het onroerend of roerend goed, vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij niet verantwoordelijk is voor de gebreken.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in artikel 19 het eerste lid, 3°, 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 artikel 19 het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn 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.

De raad van bestuur van Nieuw Dak heeft, in toepassing van artikel 20, beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, de volgende optionele voorrangsregel te bepalen: voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing ten minste 3 jaar inwoner is geweest van een van de vier gemeenten van het werkgebied, nl. As, Genk, Opglabbeek en Zutendaal.

c) Weigeren van een toewijzing door verhuurder of huurder

Het kaderbesluit sociale huur voorziet dat de toewijzing kan worden geweigerd (art. 22). Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van Nieuw Dak maar bij wie

- hetzij ernstige tekortkoming met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld;
- hetzij wanbetaling is vastgesteld; en wel voor zover de schulden bij deze verhuurder op het ogenblik van de toewijzing niet werden afgelost behoudens in die uitzonderingen die specifiek in het sociaal Huurbesluit zijn omschreven.

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.

Als Nieuw Dak de toewijzing van een woning weigert, kan het aanbieden van een woning tijdens de periode van één jaar na de weigering opgeschort worden.

Nieuw Dak heeft ook het recht om - in plaats van een toewijzing te weigeren - de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen op te leggen.

In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder die een onderbezette woongelegenhed krijgt toegewezen, mag deze toewijzing afwijzen zonder dat deze afwijzing als een weigering, zoals bedoeld in de regelgeving, kan worden beschouwd.

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

d) Versnelde toewijzing

Nieuw Dak kan in uitzonderlijke omstandigheden aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenhed toewijzen (art. 24) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21.

1. De Verhuurder kan tot een versnelde toewijzing beslissen bij bijzondere omstandigheden van sociale aard.
De beslissing om versneld een woongelegenheden toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.
Het moet gaan om een multi-probleemsituatie. Eén probleem (vb. inkomen) is onvoldoende voor een afwijking, aangezien heel veel wachtenden met dit probleem te maken hebben.

Om objectief te kunnen oordelen over acute multi-probleemsituaties is daarom een objectief sociaal onderzoek en sociaal verslag noodzakelijk door bevoegde instanties. Bij gunstig advies van de bevoegde instanties, oordeelt het toewijzingscomité over de afwijking. Deze procedure is uitgebreid en zeer diepgaand uit voorzorg dat ze ook enkel in acute omstandigheden wordt toegepast.

2. Welzijnspartners kunnen een versnelde toewijzing aanvragen:
 - Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:
 - 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;
 - 2° een dakloze.
 - Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
 - Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:
 - 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
 - 2° een dakloze.
 - Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensieve behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont, of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Nieuw Dak kan het verzoek alleen weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen; iet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
- zij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald;

e) Het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband GAOZ heeft, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opgesteld (art. 25 - 29).

Dit lokaal toewijzingsreglement bevat bepalingen inzake

A. de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (art. 27).

Concreet betekent dit dat de gemeentes ervoor gekozen hebben om voor een aantal woningen eerst voorrang te geven aan deze personen die de laatste zes jaar drie jaar in gemeente waar de woning gelegen is hebben gewoond. Voor deze woningen wordt daarna voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar in As, Genk, Opplabbeek of Zutendaal hebben gewoond.

Bij de woningen die bestonden op het moment van deze beslissing geldt de voorrang voor 1 op 4 woningen: aan 1 woning is de voorrang voor de gemeente gekoppeld, aan de andere 3 deze voor het werkgebied. Bij woningen die later aangekocht/gebouwd werden en worden geldt deze voorrang bij 1 op 2 woningen.

B. de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente (art. 28).

Deze doelgroepen zijn als volgt opgedeeld:

- ✓ Medioren: Personen vanaf 55 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 55 jaar is).
- ✓ Senioren: Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).
- ✓ Ouderen met een verhoogd risico op zorgbehoefte : m.n. personen vanaf 75 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 75 jaar is) waarbij het aangewezen is dat zij gebruik kunnen maken van een vlakbij gelegen woonzorg- of een dienstencentrum.
- ✓ Personen met een verstandelijke beperking : Personen die ten gevolge van een lichte of een matige verstandelijke beperking beschikken over een zorgtoewijzing (VAPH) die toegang geeft tot ondersteuning i.c. woonbegeleiding vanuit een door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap erkende organisatie.
- ✓ Personen met een fysieke beperking of neuro-motorische beperking of een niet-aangeboren hersenletsel, al dan niet met cognitieve beperkingen, die via persoonsvolgend budget of verzekeringsdossier financiële ondersteuning krijgen en die beschikken over een ondertekende individuele dienstverleningsovereenkomst (IDO) met de welzijnsorganisatie waarmee de verhuurder een samenwerkingsovereenkomst heeft voor het voorzien van persoonsassistentie.

Aan welk pand welke voorrang gekoppeld is, is terug te vinden in de bijlage van dit Intern Huurreglement.

f) Toewijzing garages, carports, autostandplaatsen

De toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of parkeerplaatsen gebeurt in chronologische volgorde, met achtereenvolgens voorrang voor:

- sociale huurders in het gebouw en de onmiddellijke omgeving, die nog geen garage van de verhuurder in gebruik hebben;
- sociale huurders in de wijk, die nog geen garage van de verhuurder in gebruik hebben;
- sociale huurders in het gebouw en de onmiddellijke omgeving en in de wijk (in die volgorde);
- overige aanvragers.

HOOFDSTUK 2

Specifieke invulling rationale bezetting

Bij de bezetting van een woongelegenheden wordt rekening gehouden met

- de samenstelling van het gezin van de huurder en de voorziene woondruk in het wooncomplex en in de wijk;
- de fysieke toestand of bijzondere situatie van de huurder en van allen die met hem de woongelegenheden betrekken of zullen betrekken.

Artikel 10

Factoren die de bezettingsgraad van een woongelegenheden bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin en de voorziene woondruk in het wooncomplex en in de wijk: de grootte van de woning, het aantal slaapkamers en de grootte ervan

De rationale bezettingsgraad per woongelegenheden bij toewijzing wordt door Nieuw Dak als volgt vastgelegd:

- een slaapkamer is geschikt voor twee personen indien de afmeting groter is dan 10 m²;
- een slaapkamer is geschikt voor één persoon indien de afmeting kleiner is dan 10 m²;
- een ruimte kleiner dan 6,5 m² wordt niet als een extra slaapkamer beschouwd en wordt bij toewijzing niet in rekening gebracht in functie van de rationale bezetting;
- de grootste slaapkamer wordt altijd beschouwd als zijnde voor twee personen als koppel, ook indien de oppervlakte kleiner is dan 10 m²;
- een slaapkamer waarvan de oppervlakte voldoende groot is voor 2 personen, is niet geschikt voor niet-partners, ouder dan 8 jaar met een verschillend geslacht.

De raad van bestuur van Nieuw Dak besliste om woongelegenheden als volgt toe te wijzen.

Aantal slaapkamers	Gezinssamenstelling
0	Alleenstaande
1	Alleenstaande
	Koppel
2*	Koppel
	Alleenstaande of koppel met 1 of 2 kinderen
3*	Alleenstaande of koppel met 2 of 3 kinderen
4*	Alleenstaande of koppel met 3 of 4 kinderen
5	Alleenstaande of koppel met 4 of meer kinderen
6	Alleenstaande of koppel met 5 of meer kinderen

Belangrijk! Er zijn enkele restricties van toepassing:

- Met betrekking tot de rationale bezetting aantal personen:
 - 2* een woongelegenheden met een grote en een kleine slaapkamer is niet geschikt voor een alleenstaande of koppel met 2 kinderen.
 - 3* een woongelegenheden met een grote en twee kleine slaapkamers is niet geschikt voor een alleenstaande of koppel met 3 kinderen.
 - 4* een woongelegenheden met een grote en drie kleine slaapkamer is niet geschikt voor een alleenstaande of koppel met 4 kinderen

- Met betrekking tot het type woning:
Gezinnen zonder kinderen komen enkel in aanmerking voor appartementen en duplexen, en niet voor huizen. Dit laatste woningtype is voorbehouden voor gezinnen met kinderen.

In functie van de bepaling van onderbezettingsvergoeding wordt bij toewijzing uitdrukkelijk melding gemaakt aan de kandidaat-huurders van een mogelijke toekomstige onderbezettings-vergoeding.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent; en dit tot de leeftijd van 25 zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren, m.a.w. voor zover de kinderen regelmatig overnachten in de woning van hun ouder(s). De kandidaat-huurder kan aan dit recht verzaken.

De kandidaat-huurder dient bij inschrijving aan te geven of hij/zij de nodige ruimte wenst om kinderen die niet permanent bij hem/haar inwonen te huisvesten. Indien de kandidaat-huurder het voorgaande aangeeft, zullen de kinderen opgenomen worden in het inschrijvingsregister.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt stapsgewijze uitgekeken naar de kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

De kandidaat-huurder die een onderbezette woongelegenheden krijgt toegewezen, mag deze toewijzing afwijzen zonder dat deze afwijzing als een weigering, zoals bedoeld in de regelgeving, kan worden beschouwd.

Oppervlaktenormen Vlaamse Wooncode

De rationele bezettingsgraad per woongelegenheden is in de Vlaamse Wooncode als volgt vastgelegd:

- de netto-vloeroppervlakte van de leefkamer bedraagt minimaal 16 m² voor één persoon, te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon;
- er is een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel;
- er is een slaapkamer per kind, per groep van twee of drie kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van twee of drie kinderen van verschillende geslacht jonger dan tien jaar.

De netto-vloeroppervlakte van de slaapkamer bedraagt minimaal:

- 6,5 m², als ze bestemd is voor één persoon;
- 10 m², als ze bestemd is voor twee personen;
- 15 m², als ze bestemd is voor drie personen.

Een studio is bestemd voor de huisvesting van maximaal twee personen. De netto-vloeroppervlakte van de leefkamer van een studio bedraagt minimaal:

- 1° 22,5 m², als ze bestemd is voor één persoon;
- 2° 28 m², als ze bestemd is voor twee personen.

HOOFDSTUK 3

Specifieke invulling wegens onderbezetting

Artikel 11 **Invulling wegens onderbezetting**

Overeenkomstig artikel 37 ter §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur pakt Nieuw Dak de onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is.

Gekozen aanpak

De raad van bestuur van Nieuw Dak besliste op 25.10.2017 volgende aanpak:

Nieuw Dak stuurt alle huurders die onderbezet wonen en haar netwerk een brief met informatie over de veranderde wetgeving en de gevolgen hiervan.

Gezien de doelgroep groot is en herhuisvesting van de gehele doelgroep tegelijk onmogelijk is, opteerde de raad van bestuur de herhuisvesting gefaseerd aan te pakken.

In een eerste fase is beslist de focus te leggen op alle huurders jonger dan 65 jaar met 2 of meer slaapkamers in overtal.

Deze inschrijving gebeurt via infomomenten in de wijk of via huisbezoek waarbij we het netwerk inschakelen.

Pas na het herhuisvesten van of betalen van de boete door betrokken huurders -65 jarigen wordt de volgende fase en doelgroep bepaald door de raad van bestuur.

Jaarlijks gebeurt er een update van de doelgroep en worden de resultaten van deze aanpak geëvalueerd door de raad van bestuur. Daarna ontvangen de huurders die na deze update onderbezet blijken te wonen een brief met informatie over de huidige wetgeving en de gevolgen hiervan.

Alvorens de communicatie naar de huurders start, heeft de Raad van Bestuur beslist dat volgende redenen principieel als gegrond aanvaard worden:

- Een recent overlijden van een inwonende
- Een behandeling van een ziekte met eindperspectief
- Chronische ziekten
- Dementie
- Een palliatieve situatie van een inwonende

Als een huurder zich wenst te beroepen op één van deze redenen zal dit telkens apart behandeld worden op het toewijzingscomité, alsook de wijze waarop de aangevoerde reden moet bewezen worden.

Ook nieuwe redenen zullen steeds voorgelegd worden aan het Toewijzingscomité dat deze redenen steeds zal beoordelen en beslissen of deze inderdaad aanvaardbaar zijn.

Pas daarna worden ze toegevoegd aan bovengenoemde lijst;

Omdat Nieuw Dak ernaar streeft zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten stuurt ze na elke update alle huurders die onderbezet wonen een brief waarin artikel 37 §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur, alle mogelijkheden én gevolgen worden toegelicht.

Belangrijke motivatie in deze brief is de informatie dat zij geen bezettingsvergoeding moeten betalen in de maand van hun verhuis.

Vermits we in onze brieven niet willen over-informereren, kan iedereen voor een uitgebreide toelichting terecht op de website van Nieuw Dak.

Daarnaast ontvangen huurders gefaseerd (zoals beslist door de Rvb) een schrijven met de vraag zich binnen de 6 weken in te schrijven voor een vrijwillige mutatie.

In dit schrijven wordt ook de datum en het uur van een infomoment genoteerd of het telefoonnummer waarnaar de huurder kan bellen voor een huisbezoek af te spreken.

Wie zijn inschrijving binnen de 6 weken niet in orde heeft gebracht, krijgt nog eens een brief en 4 weken extra tijd om zich in te schrijven.

Weigert een huurder zich nog steeds in te schrijven of reageert hij niet op onze vraag om zich in te schrijven dan doet Nieuw Dak de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit een termijn van minimaal 3 maanden.

Wat is een valabel aanbod?

Ook dit staat in artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur:

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de woning nu.
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, moet Nieuw Dak de huurder sanctioneren.

Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 30 euro per maand voor elke slaapkamer te veel (30 euro is het bedrag in 2017. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd).

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 zullen de opzeg van hun huurovereenkomst krijgen.

Meer uitleg is terug te vinden op www.nieuwdak.be.

HOOFDSTUK 4

Specifieke invulling voorrangregel onaangepaste woning

Artikel 12

Invulling voorrang onaangepaste woning

Zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel van 12.10.2007 kan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoonruimte die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoonruimte van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, beroep doen op de voorrangregel bepaald in artikel 19, 3°, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, derde en vierde lid, bij zijn initiële inschrijving is nagekomen. Voor die huurder geldt artikel 3, §1, eerste lid, 2° (inkomensvoorwaarde) niet.

De vraag tot toepassing van bovenstaande voorrangregeling dient door de (kandidaat-) huurder zelf gesteld te worden aan Nieuw Dak.

Deze voorrangregeling geldt enkel voor het gehele gezin; dit wil zeggen de huurder samen met alle inwonenden.

Indien slechts een deel van het gezin of de inwonenden een andere sociale huurwoonruimte wenst te huren, geldt de voorrangregeling niet, zelfs niet indien de woning overbezet is.

Om in aanmerking te komen voor de betreffende voorrangregeling, moet de kandidaat- huurder steeds correct aan Nieuw Dak:

- onmiddellijke melding gedaan hebben indien een of meerdere kinderen geboren werden, indien gezinsleden de woongruimte verlieten of de partner van de huurder kwam bijwonen
- over elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring verzocht hebben
- de bepalingen inzake gezinshereniging correct hebben nageleefd.

HOOFDSTUK 5

Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 13

Ontbinding en beëindiging huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden ontbonden in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Hierbij wordt expliciet verwezen naar de bepalingen van artikel ~~32~~ en 33 van het kaderbesluit sociale huur.

1. Het niet meer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde tijdens de huurperiode
2. Als er naast de huurovereenkomst ook een zorgovereenkomst is afgesloten tussen een huurder van een aan de zorg aangepaste woning en een vergunde zorgverlener en de zorgovereenkomst wordt stopgezet
3. Bij de verkoop van de sociale woning
4. Contactuele wanprestaties
5. Een van rechtswege ontbinding na het overlijden van de langstlevende huurder

De raad van bestuur van Nieuw Dak besliste eveneens tot volgende opzeggingsgrond. Als bij een huurprijsaanpassing op 1 januari blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2, kan de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van twaalf maanden.

HOOFDSTUK 6

Specifieke bepalingen

Artikel 14 **Inwoonsten**

Voor zover dit in overeenstemming is met de artikels van het sociaal kaderbesluit betreffende toetreding tot een huurcontract, wordt toestemming verleend tot inwoonst of bijwoning. De huurder dient hiertoe de door Nieuw Dak opgestelde procedure te volgen. Informatie kan opgevraagd worden bij Nieuw Dak.

Bij inwoonst van een feitelijke partner moet de feitelijke partner niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Eén jaar na de bijwoning zullen de voorwaarden afgetoetst worden en bij het niet voldoen aan de voorwaarden zal de bijwoner de sociale huurwoning moeten verlaten.

Artikel 15 **Waarborgregeling**

De waarborgregeling ligt vast in art 37 van het KSH.

Artikel 16 **Plaatsbeschrijving**

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan 27 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt bij het overhandigen van de sleutels door een medewerker van Nieuw Dak aan de huurders.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt bij het overhandigen van de sleutels door de huurders aan een medewerker van Nieuw Dak.

Artikel 17 **Huurlasten**

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1 § 1,1^o van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit. De betalingen van kosten en lasten die niet gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse factuur.

De betalingen van kosten en lasten die wel gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Na ontvangst van alle nieuwe facturen van betrokkene leveranciers gaat Nieuw Dak over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten.

Nieuw Dak bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

Nieuw Dak stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld in het derde lid, 2^o, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Nieuw Dak sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

HOOFDSTUK 7

Bepalingen als de sociale huurwoning hersteld of gerenoveerd wordt

De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, vermeld in artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de sommen die de verhuurder uitgegeven heeft, terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

Nieuw Dak behoudt zich het recht voor het gehuurde goed te bezoeken om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsook de staat van het goed na te gaan. Nieuw Dak bepaalt samen met de huurder de bezoekdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Het is de huurder toegestaan huisdieren te houden als dat de leefbaarheid niet in het gedrang brengt, geen overmatige hinder veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en geen schade berokkent aan de woning. Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren beperken als dat in verband wordt gebracht met een verstoorde leefbaarheid, overdreven burenhinder of schade aan de woning.

Herstellingen en renovaties tijdens de huurperiode

Vooraleer Nieuw Dak in haar woningen renovatiewerkzaamheden uitvoert, informeert ze de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als er in een woning van Nieuw Dak herstellingen uitgevoerd moeten worden die niet kunnen wachten tot na de beëindiging van de huurovereenkomst moet de huurder deze toestaan. Hiervoor krijgt hij geen vergoeding, dit ondanks mogelijke ongemakken die hij ondervindt en ondanks het feit dat hij niet optimaal van zijn woning gebruik kan maken omwille van deze herstellingswerken.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als Nieuw Dak het nodig acht om huurders – tijdelijk of definitief - te herhuisvesten wegens renovatie- of aanpassingswerken aan de woning, moet de huurder hiermee instemmen. Hierbij wordt expliciet verwezen naar de bepalingen van artikel 37 bis §2 van het kaderbesluit sociale huur.

HOOFDSTUK 8 Verhaal

Artikel 18 **Verhaal**

De kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door beslissing betreffende materies vermeld in artikel 30 van het sociaal kaderbesluit (hieronder integraal weergegeven) kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. Het schrijven moet gericht zijn aan Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel.

Overeenkomstig artikel 95, § 1, achtste lid, van de Vlaamse Wooncode kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen aan de toezichthouder in de volgende gevallen:

1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;

2° hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater, en artikel 21, § 2, eerste lid, 1° bis. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Voor Nieuw Dak

Mevr. M. Indenkleeff
Directeur

Dhr. L. Vandeweyer
Voorzitter