

# **OCMW MESEN**

## **Woningen in de Oud Kerkhofstraat**

### **Intern huurreglement**

Inhoud	
Art. 0. Algemeenheden.....	2
Art. 1. Inschrijvingsvoorwaarden.....	2
Art. 2. De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels.....	2
Art. 3. Versnelde toewijzing. ....	3
Art. 4. Recht op bezichtiging.....	3
Art. 5. Huurovereenkomst.....	3
Art. 6. Huurwaarborg .....	3
Art. 8. Taalkennisvereiste .....	4
Art. 9. Reglement van inwendige orde.....	4
Art. 10. Persoonsgegevens .....	4
BIJLAGE I: PUNTENSISTEEM VOOR TOEWIJZING .....	5
BIJLAGE II: TYPEHUUROVEREENKOMST .....	9
BIJLAGE III: KOSTEN EN LASTEN TEN LASTE VAN DE HUURDER EN DE VERHUURDER.....	12
BIJLAGE IV: RATIONELE BEZETTING .....	14
BIJLAGE V: PRIVACYVERKLARING.....	15

## **Art. 0. Algemeenheden**

Voor alles wat niet specifiek wordt vermeld of mochten er bij de interpretatie van dit huurreglement tegenstrijdigheden voorkomen, gelden de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex wonen (en latere wijzigingen) tot reglementering van het sociale huurstelsel.

## **Art. 1. Inschrijvingsvoorwaarden.**

§1. Een kandidaat-huurder kan enkel ingeschreven worden indien hij aan onderstaande voorwaarden voldoet. Enkel de referentiehuurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner die ook in de sociale huurwoning wil wonen, moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- 1° Kandidaat-huurders moeten minstens 18 jaar zijn op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister. Een minderjarige ontvoogde persoon of de minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, kan zich ook inschrijven.
- 2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 3° hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

§2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid moeten personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

## **Art. 2. De standaardvoorrangs- en toewijzingsregels.**

Het OCMW kiest voor het toewijzingssysteem zoals bepaald in artikel 6.21 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, rekening houdend met het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van de Stad Meseu dd. 21 december 2020.

Er wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning, vermeld in §1;
- 2° de absolute voorrangsregels, vermeld in §2;
- 3° de voorrangsregels inzake lokale binding, vermeld in §3;
- 4° het puntensysteem, vermeld in §4;
- 5° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

§1. De invulling van de rationele bezetting wordt als volgt bepaald.

- Één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner;
- Voor alleenstaanden wordt één slaapkamer op overschot aangeboden;
- Aan een kandidaat-huurder wordt het recht gegeven om voor ieder kind een kamer aan te bieden, ongeacht het geslacht en de leeftijd (zelfs al is die kamer geschikt voor twee personen).

§2. Er wordt achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend :

- 1° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 5° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Bij een verhuring van een sociale huurwoning door het OCMW, komt de lokale binding als

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

toewijzingsregel onmiddellijk na de absolute voorrangregels. Deze voorrangregel inzake lokale binding waarbij de stad Mesen kiest voor een vorm van Cascadesysteem, kent volgende punten toe:

- criterium 1 = 6 punten: de kandidaat-huurder is in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens één jaar inwoner van Mesen geweest;
- criterium 2 = 4 punten : de kandidaat-huurder is in de periode van tien jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens één jaar inwoner van Mesen geweest;
- criterium 3 = 2 punten : de kandidaat-huurder heeft ooit minstens één jaar in Mesen gewoond

§4. Het puntensysteem wordt gebaseerd op verplichte gewogen prioriteiten en op optionele gewogen prioriteiten.

De volgende prioriteiten zijn verplichte gewogen prioriteiten als vermeld in het eerste lid:

1° de woonnood;

2° de kinderlast;

3° het actueel besteedbaar inkomen;

4° de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder.

De volgende prioriteiten zijn optionele gewogen prioriteiten als vermeld in het eerste lid:

1° het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is;

2° het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

Het wordt als bijlage I bij dit besluit gevoegd.

### **Art. 3. Versnelde toewijzing.**

Het OCMW kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 2 van dit intern huurreglement.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

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

### **Art. 4. Recht op bezichtiging**

De huurder moet tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of wanneer OCMW Mesen de sociale huurwoning verkoopt, toestaan dat kandidaat-huurders of kandidaat-kopers de woning komen bezichtigen. Daarnaast moet de huurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen. Het tijdstip van bezichtiging wordt samen met de huurder bepaald. Het recht op bezichtiging is beperkt tot twee keer drie uur per week.

### **Art. 5. Huurovereenkomst.**

De overeenkomst voor de verhuring wordt opgesteld volgens de typehuurovereenkomst zoals opgenomen in het Belgisch Staatsblad dd. 10 september 2019, gevoegd als bijlage II bij dit besluit.

Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan het OCMW een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

### **Art. 6. Huurwaarborg**

De huurder mag zelf de samenstelling van de huurwaarborg bepalen:

1° De huurder stort een bedrag gelijk aan 3 maanden huur op een geblokkeerde bankrekening op zijn naam.

2° De huurder vraagt een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling (obligatie of kapitalisatiebon).

3° De huurder vraagt aan het OCMW om de waarborg voor te schieten. Het OCMW sluit dan een overeenkomst met een bankinstelling voor een bedrag gelijk aan maximaal 3 maanden huur. Het OCMW onderzoekt de aanvraag tot tussenkomst in de huurwaarborg en zal nagaan of de aanvrager aan de voorwaarden voldoet om door het OCMW ondersteund te worden.

4° Als de verhuurder ermee instemt, kan de waarborg ook via een persoonlijke borgstelling.

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

### **Art. 7. Actualisatie.**

Het OCMW Mesen zal minstens elk oneven jaar het inschrijvingsregister voor de sociale huurwoningen actualiseren, zodat de wachtlijst up-to-date gehouden wordt. Door middel van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid te raadplegen, controleert het OCMW MESEN de gezinssamenstelling en de inkomensvoorwaarde. De kandidaat-huurder krijgt naar aanleiding van deze actualisatie een brief toegestuurd, waarin deze informatie wordt opgenomen. Indien de kandidaat-huurder dit wenst, kan hij eveneens zijn voorkeuren wijzigen. De kandidaat-huurder dient steeds verplicht te reageren binnen de gestelde termijn.

Indien blijkt dat de kandidaat-huurder de inkomensgrens overschrijdt, zal hij gevraagd worden om recente inkomensgegevens te bezorgen aan het OCMW MESEN. Reageert hij niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan zal het OCMW MESEN deze kandidaat-huurder schrappen uit het inschrijvingsregister.

### **Art. 8. Taalkennisvereiste**

Alle nieuwe huurders moeten voldoen aan de taalkennisvoorwaarde. Dat betekent dat u na max. één jaar als huurder moet aantonen dat u niveau A1 Nederlands spreekt.

Als het manifest duidelijk is dat u voldoende Nederlands spreekt, wordt dat door het OCMW Mesen geregistreerd. Zo niet, zal het OCMW Mesen de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of u al voldoet aan de taalkennisvereiste. Biedt die geen uitsluitsel, dan kan het OCMW Mesen ook een sneltest afnemen. Pas als u niet slaagt voor de sneltest, verwijzen we u door naar het Agentschap Integratie en Inburgering. Zo kan u al starten met een cursus Nederlands. Om daarvoor lessen te volgen kunt u terecht op volgende websites :

- [integratie-inburgering.be](http://integratie-inburgering.be)
- [baseducatie.be](http://baseducatie.be)
- [onderwijs.vlaanderen.be](http://onderwijs.vlaanderen.be)

Wanneer moet u niet voldoen aan de taalkennisvereiste:

- als uw gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest)
- u kan hiervan ook tijdelijk vrijgesteld worden als u om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de taallessen.

De (kandidaat-)huurder, die in toepassing van de wetten en verordeningen op het gebruik van de talen in bestuurszaken, in het Frans mag communiceren met het OCMW Mesen, en die uitdrukkelijk zijn aanspraak op taalfaciliteiten aan het OCMW Mesen kenbaar maakt, dient niet te voldoen aan de taalvoorwaarde voor wat betreft de in het decreet bedoelde sociale woningen die zijn gelegen in de rand- en taalgrensgemeenten.

### **Art. 9. Reglement van inwendige orde**

De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

De huurders- en verhuurdersverplichtingen, zoals opgenomen in de brochure ZieZo!, zijn van toepassing.

U kan deze brochure **[downloaden via www.mesen.be](http://www.mesen.be)** en ligt ook **[ter inzage in het OCMW](#)**.

### **Art. 10. Persoonsgegevens**

Vanwege de aard van onze organisatie verwerken we veel persoonsgegevens. Om ervoor te zorgen dat uw gegevens worden beschermd en alleen worden gebruikt waar nodig, verbinden wij ons ertoe de hoogste normen inzake privacy te handhaven.

Bij de inschrijving als kandidaat-huurder ontvangt u een omstandige privacyverklaring waarin alle gegevensuitwisselingen staan die wij uitvoeren. U kan ook uw rechten hierin raadplegen.

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

## BIJLAGE I: PUNTENSYSTEEM VOOR TOEWIJZING

§ 1. Voor de prioriteit woonnood, vermeld in artikel 6.23, tweede lid, 1°, van het besluit, worden maximaal twintig punten toegekend. De prioriteit woonnood bestaat uit de volgende deelaspecten :

- 1° een effectieve of dreigende dakloosheid;
- 2° wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;
- 3° de verminderde kwaliteit of overbewoning van een woning;
- 4° de betaalbaarheid van de huurprijs;
- 5° het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.

Voor de deelaspecten, vermeld in het eerste lid, worden de volgende punten toegekend :

- 1° effectieve of dreigende dakloosheid :

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders	17 punten
c) verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie	17 punten
e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis	17 punten
f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis	14 punten
h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

- 2° wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen :

a) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	20 punten
b) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	17 punten
c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning als vermeld in artikel 4.1.1, 7°, b), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009	11 punten

- 3° verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning :

a) onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, van het besluit, minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur	17 punten

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders wordt verleend als vermeld in artikel 5.164, § 1, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria, vermeld in artikel 5.166, § 2, van het voormelde besluit	17 punten
e) ongeschiktverklaring	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)	11 punten

#### 4° de betaalbaarheid van de huurprijs :

a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50 % van het actueel besteedbare inkomen	14 punten
b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35 % en minder dan 50 % van het actueel besteedbare inkomen	11 punten

#### 5° het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst :

a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	17 punten
--	-----------

De punten, vermeld in het tweede lid, 1°, b), kunnen slechts worden toegekend tot maximaal zes maanden nadat de kandidaat-huurder de gevangenis of de instelling kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft.

De punten, vermeld in het tweede lid, 1°, e), en g), kunnen worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis.

De punten, vermeld in het tweede lid, 3°, a), c) en e), kunnen niet worden toegekend 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.

Voor de situatie, vermeld in het tweede lid, 3°, f), kunnen alleen punten worden toegekend als het verslag, opgemaakt door een officiële instantie, niet ouder is dan zes maanden. De kandidaat-huurder bewoont de woning op het moment van het onderzoek door een officiële instantie. De punten worden niet toegekend als de kandidaat-huurder de woning niet langer bewoont, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont. Ze worden ook niet toegekend als de ernstige gebreken van de woning ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vijfde lid, 3°, en het zesde lid, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Eenzelfde roerend of onroerend goed kan maar eenmaal aanleiding geven tot een puntentoekenning.

Voor de toepassing van het tweede lid, 4°, wordt het actuele besteedbare inkomen van de alleenstaande kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurders genomen.

§ 2. Voor de prioriteit kinderlast, vermeld in artikel 6.23, tweede lid, 2°, van het besluit, kunnen maximaal zes punten worden toegekend. Per kind, inclusief de kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, wordt een punt toegekend.

§ 3. Voor de prioriteit het actueel besteedbaar inkomen, vermeld in artikel 6.23, tweede lid, 3°, van

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

het besluit, worden minimaal vijf punten en maximaal twintig punten toegekend overeenkomstig de volgende tabel :

1° actueel besteedbaar inkomen alleenstaande kandidaat-huurder:

a) tot en met 50 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 150 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 300 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 500 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 700 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

2° actueel besteedbaar inkomen kandidaat-huurders:

a) tot en met 120 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 240 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 420 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 660 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 900 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het vorige jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van juni 2013 (121,01). Het resultaat wordt telkens afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§ 4. Aan de prioriteit de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder, vermeld in artikel 6.23, tweede lid, 4°, van het besluit, worden zeven punten toegekend.

In afwijking van het eerste lid worden zeventien punten toegekend aan de zittende huurder die de aangeboden begeleiding door de erkende welzijnsinstantie in de kamer, vermeld in artikel 4.170, § 3, van het besluit, niet langer nodig heeft en bijgevolg de kamer moet verlaten.

In afwijking van het eerste lid worden veertien punten toegekend aan de zittende huurder van de verhuurder als de sociale huurwoning niet meer voldoet aan de rationele bezetting.

§ 5. Aan de optionele prioriteit het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, vermeld in artikel 6.23, derde lid, 1°, van het besluit, worden maximaal drie punten toegekend.

Als de verhuurder de prioriteit, vermeld in het eerste lid, toepast, bepaalt hij de periode waarin de kandidaat-huurder onafgebroken in het inschrijvingsregister ingeschreven moet zijn om van deze prioriteit gebruik te kunnen maken.

§ 6. Aan de optionele prioriteit het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de stad Mesen verblijft, vermeld in artikel 6.23, derde lid, 2°, van het besluit, worden maximaal zes punten toegekend. De verhuurder kan die punten verdelen door een aantal punten toe te kennen voor het inwoner zijn van de gemeente en een aantal punten voor het inwoner zijn van het werkingsgebied.

De verhuurder kan aan de kandidaat-huurder die inwoner is van stad Mesen, waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurder die inwoner is van stad Mesen, maximaal zes punten toekennen.

In het tweede lid wordt verstaan onder inwoner van de gemeente of het werkingsgebied :

1° de persoon die op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied;

2° de persoon die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen van de gemeente of van een van de gemeenten van het werkingsgebied.

§ 7. De totale puntenscore wordt gevormd door de som van het aantal punten dat de kandidaat-huurder scoort per prioriteit, vermeld in paragraaf 1 tot en met 6. Binnen iedere prioriteit is er geen cumulatie van punten mogelijk en geldt de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is.

Als een kandidaat-huurder een tweede keer het aanbod van een woning die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, weigert met ongegronde redenen, wordt zijn totale puntenscore verminderd met drie punten. Die vermindering vervalt na een jaar te rekenen vanaf de datum van de tweede ongegronde weigering.



## BIJLAGE II: TYPEHUUROVEREENKOMST

### HUUROVEREENKOMST

#### TUSSEN

De ondergetekenden:

het OCMW Mesen, Markt 22, 8957 Mesen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, vertegenwoordigd door .....

hierna de verhuurder te noemen

#### EN

de heer/mevrouw .....

de heer/ mevrouw .....

met als adres .....

.....;

hierna de huurder te noemen

#### ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

#### Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur op het volgende adres:

\_\_\_\_\_

beschrijving van de woning<sup>1</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR

*(Schrapping wat niet van toepassing is.)*

A. Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van negen jaar, die ingaat op dd/mm/jjjj. Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

<sup>1</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>2</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u de eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

B. Deze huurovereenkomst is een vervolg van de huurovereenkomst(en), vermeld in het kader.

Deze huurovereenkomst is gesloten voor een termijn van ... jaar en ... maanden, die ingaat op dd/mm/jjjj.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.

De vorige huurovereenkomst(en) van bepaalde duur met dezelfde verhuurder zijn:

<i>datum aanvang</i>	<i>datum beëindiging</i>	<i>duur</i>

C. Deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van ....., die ingaat op dd/mm/jjjj.

D. Deze huurovereenkomst is van onbepaalde duur en gaat in op dd/mm/jjjj.

### **Artikel 3. HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN**

De basishuurprijs bedraagt ..... euro. De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand ..... euro.

De verhuurder brengt de huurder met een gewone brief op de hoogte van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop een nieuwe huurprijs ingaat.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten ..... euro.

### **Artikel 4. BETALING VAN DE HUURPRIJS EN KOSTEN EN LASTEN**

De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten vóór de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer ..... van de verhuurder.

Als de huurder de huurprijs of de kosten en lasten niet betaalt vóór de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van maximaal 10% toepassen en de achterstallige som vermeerderen met de wettelijke interesten, tenzij er loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte.

### **Artikel 5. WAARBORG**

De huurder stelt een waarborg om zijn verbintenissen na te komen.

*(Schrap wat niet van toepassing is.)*

A. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet.

B. De waarborg die ..... euro bedraagt, gebeurt met een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder bij een financiële instelling.

C. Bij wijze van waarborg wordt via het OCMW een bankwaarborg gesteld.  
Die bankwaarborg bedraagt ..... euro.

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

D. De volgende natuurlijke persoon of rechtspersoon stelt zich borg voor een bedrag van ..... euro.

E. De waarborg bedraagt ..... euro en wordt op de rekening van de verhuurder gestort: .....

F. Bij wijze van waarborg geldt een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag van de waarborg, namelijk ..... euro, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

G. De waarborg wordt in schijven betaald. De gespreide betaling begint met een bedrag van ..... euro, te betalen bij de aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, de eerste keer tegen .... /.... /..... en dan telkens tegen de . . . . van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro. Als het bedrag van de waarborg volledig is betaald, wordt het bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening gezet. Er wordt een administratieve vergoeding van ..... euro aangerekend.

H. De waarborg wordt in schijven op de rekening van de verhuurder gestort:.....  
De gespreide betaling begint met een bedrag van ..... euro, te betalen bij aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door ..... schijven van ..... euro, de eerste keer tegen .... /.... /..... en dan telkens tegen de . . . . van de daaropvolgende maand, zodat de volledige som tegen .... /.... /..... betaald is. De volledige som bedraagt ..... euro. Er wordt een administratieve vergoeding van ..... euro aangerekend.

#### **Artikel 6. TOELICHTING OVER REGELGEVENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN**

Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst ontvang(t)(en) de huurder(s) een schriftelijke toelichting bij de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder.

Als de regelgeving verandert, wordt de toelichting aangepast en zorgt de verhuurder dat de aangepaste toelichting ter beschikking is van de huurder.

#### **Artikel 7. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

De huurders- en verhuurdersverplichtingen, zoals opgenomen in de brochure ZieZo!, zijn van toepassing.

Opgemaakt op ..., in ..., in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De verhuurder

De huurder(s),

## BIJLAGE III: KOSTEN EN LASTEN TEN LASTE VAN DE HUURDER EN DE VERHUURDER

Artikel 1. §1. De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

- 1° de kosten die verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;
- 2° de kosten die verbonden zijn aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
- 3° de kosten die verbonden zijn aan:
  - a) het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;
  - b) de ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;
  - c) de reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en riolerings;
  - d) ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;
  - e) het normale onderhoud en de controle van liften, centraleverwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- 4° de bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- 5° de premiekosten van de clause afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;
- 6° de kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;
- 7° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
- 8° alle andere kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en die het gevolg zijn van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder om de verhuisaanvragen van de huurder te behandelen die niet vallen onder de toepassing van artikel 6.19, eerste lid, 6.37, 6.43 of artikel 6.57 van dit besluit, zijn ten laste van de huurder.

§2. De kosten en lasten voor de verhuurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zoals:

- 1° de kosten die verbonden zijn aan de berekening en opvolging van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1;
- 2° de kosten die verbonden zijn aan:
  - a) de aanleg van groenruimten;
  - b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
  - c) de aankoop, de installatie, het herstel en het groot onderhoud van liften, centraleverwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- 3° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het bezit van de woning.

Art. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste is van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Art. 3. De kosten en lasten die aan de huurder aangerekend worden, moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, §1, moet verdelen onder verschillende huurders, doet hij dat op de volgende wijze:

- 1° voor de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats, als er individuele tellers per woning zijn, bepaald aan de hand van de tellerstand. De kosten van de

Het intern huurreglement van de sociale huurwoningen van het OCMW MESEN werd laatst goedgekeurd op de Raad voor Maatschappelijk Welzijn op 29 november 2021

huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers worden gelijk verdeeld over de woningen. Als er alleen een collectieve teller met individuele meettoestellen in de woningen staat, worden de kosten van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters heeft geïnstalleerd. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, alsook eventuele andere vaste kosten. Als er een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen van water, worden de kosten verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen, naargelang de beslissing van de verhuurder;

2° de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Als er alleen een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, worden de totale verbruikskosten per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze, vermeld in 1°;

3° de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze zijn gemaakt;

4° als de omniumbrandverzekering, vermeld in artikel 1, §1, 5°, betrekking heeft op verschillende woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt;

5° de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruikmaken;

6° als de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden ze op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen gelijk of proportioneel verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten zijn gemaakt, naargelang de beslissing van de verhuurder.

## BIJLAGE IV: RATIONELE BEZETTING

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

A	B	C	D	E
Woningtype	Aantal slaapkamers	Referentiehouders	Kinderen, omgangsrechten en/of inwonende derden (= voor zover qua geslacht en/of onderlinge familiebanden combineerbaar met het aantal slaapkamers, waarbij in elk geval maximaal 2 personen per slaapkamer)	Rationele bezetting (= R) *
Type 1 Appartementen / woningen zonder trap (= minstens 1 slaapkamer en badkamer bereikbaar zonder trappen)	2	Alleenstaande of koppel	1	R
		Koppel	0	
		Alleenstaande	0	
	1	Alleenstaande of koppel	0	R
Type 2 Appartement met trappen	2	Alleenstaande of koppel	1	R
		Koppel	0	
		Alleenstaande	0	
	1	Alleenstaande of koppel	0	R
Type 3 Woningen met trappen	2	Alleenstaande of koppel	1	R
		Koppel	0	
		Alleenstaande	0	
	1	Alleenstaande of koppel	0	R

Enkel de bezettingsgraden die hierboven in kolom "E" worden aangeduid met een "R", worden hierbij beschouwd als zijnde in overeenstemming met de rationale bezetting en de minimale bezetting, die bijgevolg worden vastgesteld in uitvoering van de artikels 6.18 en 6.21 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## **BIJLAGE V: PRIVACYVERKLARING**

De persoons- en/of andere gegevens die worden opgevraagd, zijn bestemd om te worden verwerkt door het Lokaal Bestuur Mesen, Markt 22, 8957 Mesen, met het oog op de evaluatie en het beheer van de aanvraagdossiers voor het huren van een sociale woning, alsmede de aanleg van statistieken en activiteitsresultaten.

Door ondertekening van deze verklaring, verleent de (kandidaat-) huurder zijn uitdrukkelijke toestemming dat het bestuur deze persoonsgegevens – conform alle wetgeving en reglementering inzake het sociaal huurstelsel – mag uitwisselen met de bevoegde instanties (VMSW, CAW, erkende sociale huisvestingsmaatschappij, Wonen-Vlaanderen, etc.). De (kandidaat-) huurder verleent eveneens de toestemming dat het bestuur opzoeken mag verrichten in diverse databanken van de overheid (rijksregister, FOD Financiën, FOD Sociale Zekerheid).

Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat-) huurders of kopers mogelijk te maken, om de concrete huur-, of koopvoorwaarden voor een sociale woning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden door de huurders worden nageleefd.

Na beëindiging van uw kandidatuur of na beëindiging van uw huurovereenkomst zullen uw gegevens bewaard worden voor een periode van minimum gelijk aan de wettelijke bewaartermijn of de verjaringstermijn die relevant is voor eventuele rechtsovereenkomsten.

De Algemene Verordening voor Gegevensbescherming voorziet voor u een aantal rechten, die binnen bepaalde voorwaarden, kunnen worden ingeroepen. Deze rechten staan opgesomd in de algemene privacyverklaring van het bestuur op <https://www.mesen.be/privacy-disclaimer>.

Mocht u nog andere vragen hebben over het gebruik en de verwerking van uw persoonsgegevens, kan u zich wenden tot de functionaris van gegevensbescherming via [privacy@mesen.be](mailto:privacy@mesen.be).