

## **ZITTING VAN 19 JUNI 2008.**

### **Aanwezig:**

CASSIMON Lucienne, voorzitter

VAN DER JEUGT Dirk, VAN DEN BROECK Beatrix, VAN DEN TROOST Tom, VAN DEN BERGHE Nelly, DE WOLF Rita, VAN MULDER Dirk, MOORTGAT Liesbeth, raadsleden en DE BACKER Johan, secretaris, VERCAUTEREN René, Ontvanger

### **Verontschuldigd:**

ROTTIERS Eddy, raadslid

## **I. OPEN VERGADERING.**

### **1. Goedkeuring van het verslag van de openbare vergadering van 15 mei 2008.**

Het verslag van de openbare vergadering van 15 mei 2008 wordt goedgekeurd en ondertekend.

### **2.Aanduiding vertegenwoordiger vzw ERSV Oost-Vlaanderen.**

De Raad neemt kennis van het schrijven dd. 20 mei 2008 van de vzw ERSV Oost-Vlaanderen en duidt raadslid VAN DER JEUGT D. aan t.v.v. de voorzitter, ontslagnemend.

### **3. Huurreglement woningen met projectsubsidie.**

De Raad,

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's;

Overwegende dat er een specifiek huurreglement voor de woningen met projectsubsidie dient te worden opgesteld;

Gelet op het voorstel van de sociale dienst;

### **Beslist:**

*Artikel 1:* Bijgaand huurreglement voor de woningen met projectsubsidie goed te keuren.

**INTERN HUURREGLEMENT (OCMW BUGGENHOUT)**

**Het intern huurreglement is een openbaar document dat door iedereen kan worden opgevraagd.**

**De voorwaarden, verwachtingen en werkwijze van kandidaat-huurders dien zich inschrijven voor een sociale woning van het OCMW worden hierin beschreven.**

## **Hoofdstuk 1: Hoe kan ik me inschrijven voor een sociale woning (of wat zijn de inschrijvingsvoorwaarden)?**

### *Inleiding*

Om in aanmerking te komen voor een sociale woning, moet je je eerst inschrijven op de wachtlijst via de woondienst van het OCMW.

Dit kan alleen als je voldoet aan bepaalde voorwaarden die je meestal moet bewijzen met bepaalde documenten.

We vragen je in de eerste plaats om hier zelf voor te zorgen, soms zorgt het OCMW hiervoor (in dat geval geef je het OCMW toestemming om deze documenten aan te vragen bij bepaalde overheden en instellingen).

Bij je inschrijving kijken we:

- of je meerderjarig bent
- naar je inkomen
- of je al een woning of bouwgrond hebt
- of je Nederlands spreekt (of het wil leren)
- of je bereid bent het inburgeringstraject te volgen als je een verplicht "inburgeraar" bent
- of je ingeschreven bent in het rijksregister

### *1.1. Eerste voorwaarde voor inschrijving: meerderjarigheid*

Je moet 18 jaar zijn om ingeschreven te kunnen worden (tenzij je minderjarig bent en begeleid zelfstandig wilt gaan wonen)

### *1.2. Tweede voorwaarde voor inschrijving: inkomen*

*regel:* Er wordt gekeken naar je netto-belastbaar inkomen van drie jaar vóór de inschrijving (= referentiejaar) en dat mag niet hoger zijn dan de volgende bedragen:

- ° € 17.900 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- ° € 19.400 voor een alleenstaande persoon met een handicap
- ° € 26.850 voor alle anderen, te verhogen met € 1.500 per persoon ten laste

Met een persoon ten laste wordt bedoeld:

- een kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder en ofwel jonger is dan 18 jaar, ofwel 18 jaar is of ouder, maar waarvoor kinderbijslag of wezenbijslag wordt betaald ofwel door de minister als ten laste wordt beschouwd (te bewijzen!)
- kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt

*uitzonderingen:*

- bij personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling ofwel in budgetbegeleiding of budgetbeheer zijn wordt gekeken naar het actueel besteedbaar inkomen
- had je geen inkomen in het referentiejaar, dan kijken we naar het eerste jaar dat je wel een inkomen had

- is het inkomen van het referentiejaar te hoog, dan is dit geen probleem als het inkomen in het jaar van inschrijving onder de grens gedaald is
  - personen die een echtscheidingsprocedure zijn gestart of die hun wettelijke samenwoning gaan stopzetten (+ personen die geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid, maar kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar is ontwricht), worden bij de inschrijving als alleenstaanden beschouwd
- ! op het moment van toewijzing moet de echtscheiding zijn uitgesproken om effectief een sociale woning te kunnen krijgen (tenzij men kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is)

### 1.3. Derde voorwaarde voor inschrijving: eigendom

Bij inschrijving mag jij of je gezinsleden geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom of vruchtgebruik hebben (en dit zowel in België als in het buitenland).

#### *Uitzonderingen:*

De regel geldt niet:

- voor een verblijf op een camping
- voor de woning waar je nu woont als die onteigend wordt
- als je de echtscheidingsprocedure bent gestart of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen en een woning bezit samen met je partner (in dit laatste geval moet de echtscheiding wel uitgesproken zijn als het OCMW je een woning aanbiedt, zodat het duidelijk is wiens eigendom de woning is)

Het OCMW kan gemotiveerd beslissen je als alleenstaande te beschouwen hoewel je nog gehuwd bent (en dus geen echtscheidingsprocedure bent gestart), indien je kan aantonen dat je huwelijk onherstelbaar is ontwricht. Hierop wordt toezicht uitgeoefend.

- Ook als de woning waar je nu woont, maximum twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en ontruimd moet worden
- als je minstens 55 jaar bent, gehandicapt en je woning niet aangepast is
- als je gehandicapt bent en ingeschreven bent voor een ADL-woning

In al deze gevallen zal het OCMW wel een aantal afspraken met je maken eens je een woning krijgt aangeboden.

### 1.4. Vierde voorwaarde voor inschrijving: taal

Een kandidaat-huurder moet kunnen aantonen dat hij of zij Nederlands heeft geleerd of bereid is te leren.

Als je minimum lager onderwijs hebt gevolgd aan een Nederlandstalige onderwijsinstelling in Vlaanderen is sowieso aan deze voorwaarde voldaan.

Er zijn nog andere manieren om dit te bewijzen (bijvoorbeeld door een getuigschrift van een cursus NT2 van een bepaald niveau).

#### *Uitzonderingen:*

- Als je onmogelijk taallessen kan volgen omdat je gezondheid blijvend slecht is (vereist voorleggen van een medisch attest)
- Als je om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen aan taallessen
- Als je een verplichte inburgeraar bent (dan moet je voldoen aan de inburgeringvoorwaarde, met bewijs van inburgeringscontract)

### 1.5. vijfde voorwaarde voor inschrijving:

ingeschreven zijn in het bevolkingsregister (= vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister)

Deze voorwaarde geldt voor de kandidaat-huurder en gezinsleden.

### 1.6. Inschrijven bij een huisvestingsmaatschappij uit de buurt

Hoewel dit geen verplichte voorwaarde is bij je inschrijving, raden we je aan om je ook in te schrijven op de wachtlijst van lokale huisvestingsmaatschappijen Volkswelzijn en de Gewestelijke maatschappij voor woningbouw en dit om volgende reden:

Afhankelijk van je situatie kan het lang duren vooraleer het OCMW je een woning toewijst. Zeker als je een relatief hoog inkomen geniet of geen acute woonnood hebt is de kans op een vlugge toewijzing klein. Daarom is het nuttig om je ook tegelijkertijd in te schrijven bij een SHM.

### 1.7. Daarnaast: andere gegevens

We vragen je bijvoorbeeld naar je huidige inkomen, hoe dringend je een woning nodig hebt... en dit om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen. Hiervoor moet je bepaalde gegevens voorleggen.

! je kan enkel ingeschreven worden als je de inschrijvingsstukken voorlegt (sommige moet je zelf bezorgen, andere kunnen wij opvragen)

## **Hoofdstuk 2: vervolg van de procedure + vragen**

### Inleiding

Als je aan de voorwaarden voldoet, kan je je inschrijven op de wachtlijst. Je vult dan samen met een medewerker van de woondienst van het OCMW het inschrijvingsformulier in. Als je ingeschreven bent, krijg je een (inschrijvings)nummer en wordt je ingeschreven op de wachtlijst.

### 2.1. Gezinsgrootte

We moeten natuurlijk ook weten wie de woning gaat bewonen omdat alle bewoners (behalve de inwonende minderjarigen) aan de inschrijvingsvoorwaarden moeten voldoen. We houden daarbij ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning verblijven (bv. kinderen met bezoekrecht), tenzij je ons uitdrukkelijk vraagt dit niet te doen.

Als je er uitdrukkelijk om vraagt, kan je je ook kandidaat stellen voor een woning met een extra kamer.

Als je gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dat ook vermelden bij de inschrijving. In dat geval zal het OCMW ook de gegevens opvragen van de gezinsleden die nog in het buitenland verblijven. Je stelt je dan kandidaat voor een woning aangepast aan je gezin na hereniging. We gaan er dus van uit dat de hereniging heeft plaatsgevonden vóór de toewijzing (zie ook verder).

### 2.2. Woonwensen

Bij de inschrijving kan je je wensen doorgeven in verband met het type woning, de ligging en maximale huurprijs.

De OCMW -medewerker kan je hierbij advies geven en je helpen een keuze te maken.

Je zal dan ook enkel uitgenodigd worden voor die woningen die aan je wensen voldoen.

! hoe hoger je je eisen stelt, hoe langer het zal duren eer het OCMW voor jou een geschikte woning zal vinden.

### 2.3. Doorgeven van wijzigingen

Om de woning te kunnen toewijzen, moet het OCMW je situatie kennen en dus ook op de hoogte worden gebracht van wijzigingen. Het OCMW geeft immers voorrang aan mensen met een laag inkomen en een hoge huisvestingsnood. En je situatie kan altijd veranderen.

Elke wijziging van adres of gezinssituatie moet je binnen de maand melden aan het OCMW. Ook wijzigingen in je actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt, meld je best zo snel mogelijk. Dit omdat de toewijzing kan bespoedigd worden en om frustraties later te vermijden.

Het OCMW moet ook om de 2 jaar nagaan of de kandidaat-huurders op de wachtlijst nog aan de voorwaarden voldoen (tenzij je minder dan 6 maanden op de wachtlijst staat). Op dat moment zullen de kandidaat-huurders bevestigd worden naar hun inkomen, huisvestingsnood...

#### 2.4. Inschrijvingsregister en nummering

De personen die zich inschrijven voor woningen van het OCMW worden automatisch ook ingeschreven voor woningen van het SVK Woonaksent in de gemeente, en vice versa. Vanuit SVK Woonaksent wordt er een inschrijvingsnummer toegekend. Dit nummer is eveneens geldig voor de woningen van het OCMW aangezien we hetzelfde toewijssysteem gebruiken.

#### 2.5. Schrappen uit het inschrijvingsregister

Wanneer?

- als je niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (bv. je inkomen van 3 jaar geleden is gestegen tot boven de inschrijvingsgrens)
- je voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden bij het aanbod van een woning
- je hebt bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens opgegeven (bv. je gaf niet aan dat je een eigen woning had)
- je hebt zelf schriftelijk om schrapping gevraagd
- als je niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij de actualisering van het inschrijvingsregister, op voorwaarde dat je minimaal een maand krijgt om op de eerste brief te reageren en minimaal vijftien kalenderdagen om op de herinneringsbrief te reageren.
- als de eerste brief en de herinneringsbrief die we je stuurden met het oog op het actualiseren van je gegevens of het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert (melding dat je de brief niet afgehaald hebt). Dit op voorwaarde dat de brief verstuurd is naar het laatste bekende adres in het rijksregister of het adres dat je zelf uitdrukkelijk hebt opgegeven voor het verzenden van je post en dat de betrokkene een maand kreeg om te reageren (vanaf de datum van de brief) en 15 dagen om te reageren (vanaf de datum van de herinneringsbrief)
- als je twee keer een aangepast aanbod weigert

Uiteraard wordt je naam ook geschrapt als het OCMW je een woning aanbiedt en je het aanbod aanneemt.

! om te weten:

\* wordt je geschrapt uit de wachtlijst en voldoe je nog steeds of opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden (zie hoger), dan kan je je altijd opnieuw laten inschrijven. Je krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer en datum.

- wordt je geschrapt en ben je het daar niet mee eens, dan bespreek je dit best met de OCMW - medewerker. Voldoet dit gesprek ook niet en kan je bewijzen dat je effectief niet mocht worden geschrapt, dan kan je je dossier voorleggen aan de toezichthouder. Je hebt dus een verhaalrecht (hiervoor stuur je een aangetekende en gemotiveerde brief naar de toezichthouder binnen de 30 dagen nadat je de beslissing tot schrapping uit het inschrijvingsregister van het OCMW ontvangen hebt).

### 2.6. Inschrijvingsbewijs

Na de inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs toegestuurd waarop onder andere vermeld staat: datum van inschrijving, nummer van inschrijving en woonwensen. Tegelijk bezorgt de woondienst je een document met de samengevatte voorwaarden van het intern huurreglement.

## **Hoofdstuk 3 – Wat als er een woning vrijkomt**

### Inleiding

Op het moment dat een woning vrijkomt en je tot de kanshebbers behoort, moet je opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen die dezelfde zijn als toen je je inschreef, maar soms zijn deze net iets strenger.

#### 3.1. Voorwaarde inzake eigendom

*Heb je op het moment van een mogelijke toewijzing nog een ongeschikte, onbewoonbare of onaangepaste woning in eigendom, dan moet je je vastleggen om binnen het jaar na de toewijzing ofwel de woning te verkopen of deze voor minstens 9 jaar te verhuren of ter beschikking te stellen aan het SVK of een andere sociale verhuurder (! Deze zijn niet verplicht op dit aanbod in te gaan)*

*! bij de inschrijving werd een uitzondering gemaakt voor een kandidaat-huurder die aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen.*

*Zit je bij de toewijzing nog altijd in de echtscheidingsprocedure, dan zal er rekening gehouden worden met het feit dat je een (gezamenlijke) woning bezit en zal je geschrapt worden uit het inschrijvingsregister omdat je niet voldoet aan de voorwaarden. Het OCMW kan gemotiveerd beslissen je als alleenstaande te beschouwen hoewel je nog gehuwd bent, indien je kan aantonen dat je huwelijk onherstelbaar is ontworpen. Hierop wordt toezicht uitgeoefend.*

#### 3.2. Voorwaarde inzake inkomen

Ook hier wordt gekeken naar je inkomen van drie jaar geleden.

! ook hier werd bij de inschrijving een uitzondering gemaakt voor een kandidaat-huurder die een scheiding begonnen was of de wettelijke samenwoning ging beëindigen. Het inkomen van de toekomstige ex-partner werd niet in rekening gebracht indien je bij de toewijzing nog altijd in een echtscheidingsprocedure zit, wordt ook rekening gehouden met het inkomen van je ex-partner, waardoor je vermoedelijk geschrapt zal worden tenzij je kan aantonen dat je huwelijk onherstelbaar is ontworpen

#### 3.3. Taal- en inburgeringsbereidheid

Voor iedereen die bij inschrijving geen attest of diploma voorlegde, waaruit bleek dat hij of zij het vooropgestelde niveau Nederlands behaald heeft, zal nagegaan worden of deze nog steeds voldoet aan de voorwaarde van taalbereidheid.

Idem voor de inburgeringsbereidheid: verplichte inburgeraars die nog geen inburgeringsattest hebben voorgelegd, zullen gecontroleerd worden op de voorwaarde van inburgeringsbereidheid.

Enkel indien iemand omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet (verder) kan deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal, geldt de taalbereidheidsvoorwaarde niet.

### 3.4. Schrappen uit het inschrijvingsregister

Ook hier kan je geschrapt worden uit het register om volgende redenen:

- je voldoet niet (meer) aan de toelatingsvoorwaarden
- je aanvaardt een aangeboden woning
- je weigert twee maal een aangeboden woning
- als je niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij een eventuele toewijzing, op voorwaarde dat je minimaal een maand krijgt om op de eerste brief te reageren en minimaal vijftien kalenderdagen om op de herinneringsbrief te reageren.
- als de eerste brief en de herinneringsbrief die we je stuurden met het oog op het actualiseren van je gegevens of het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert (melding dat je de brief niet afgehaald hebt).

Dit op voorwaarde dat de brief verstuurd is naar het laatste bekende adres in het rijksregister of het adres dat je zelf uitdrukkelijk hebt opgegeven voor het verzenden van je post en dat de betrokkene een maand kreeg om te reageren (vanaf de datum van de brief) en 15 dagen om te reageren (vanaf de datum van de herinneringsbrief)

Zelfs als je twee maal niet reageert of een aanbod weigert, kan het OCMW geen schrapping doorvoeren, tenminste als je om zwaarwichtige redenen niet reageerde of het aanbod weigerde. Het OCMW moet dan natuurlijk wel weten waarom je op dit moment een bepaalde woning niet kan of wil aanvaarden. Als je denkt dat je een gegronde reden hiervoor hebt, maak die dan zeker kenbaar aan de woondienst van het OCMW, op die manier kan je misschien toch ingeschreven blijven.

Als je geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heb je altijd het recht om je opnieuw in te schrijven. Je krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer.

## **Hoofdstuk 4: voor wie is de woning of de toewijzingsregels**

### Inleiding

De toewijzingsregels bepalen de volgorde van de kandidaat-huurders als er een woning vrijkomt.

Eerst worden de toewijzingselementen gecontroleerd. Je moet de juiste documenten en attesten kunnen voorleggen.

Dan wordt de rationele bezetting gecontroleerd (woning – grootte). Vervolgens worden de overblijvende kandidaten in een volgorde geplaatst waarbij diegene die een absolute voorrang genieten vooraan staan en dan diegene die maatschappelijk kwetsbaar zijn.

Dit gebeurt **via het SVK-puntensysteem.**

! dit systeem vertrekt van de meest actuele situatie, maar kan nog altijd achterhaald zijn. Daarom is het erg belangrijk dat je elke wijziging onmiddellijk aan het OCMW doorgeeft (het kan immers je puntenaantal en dus kans op een woning (doen) stijgen)...

#### 4.1. Rationele bezetting of woninggrootte

Het eerste element waarnaar gekeken wordt om een woning toe te wijzen, is de rationele bezetting. Op basis van je gezinsgrootte wordt gekeken hoeveel ruimtes de woning minimaal moet hebben en hoe groot ze moeten zijn. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kinderen die permanent bij de kandidaat-huurder wonen, maar ook de kinderen die geplaatst zijn, waarvoor je co-ouderschap of omgangsrecht hebt.

Je kan als kandidaat-huurder echter ook beslissen deze extra ruimte niet op te eisen.

Voor het berekenen van het aantal benodigde slaapkamers worden de volgende normen gehanteerd:

- Een woonkamer bedraagt minimaal 16 m<sup>2</sup> voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon.
- Een slaapkamer bedraagt minstens 6,5 m<sup>2</sup> voor 1 persoon, 10 m<sup>2</sup> voor 2 personen en 15 m<sup>2</sup> indien ze bestemd is voor drie kinderen. Men moet voorzien in:
  - één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner
  - één slaapkamer per kind, per groep van 2 of 3 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 of 3 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar;
  - één slaapkamer per bijkomend persoon of bijkomend echtpaar.
- Studio's worden als te klein beschouwd als deze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte van een éénpersoonsstudio is minimaal 22,5 m<sup>2</sup> en 28 m<sup>2</sup> voor twee personen.
- De metingen om de oppervlakte van een kamer te bepalen, worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte tenminste 2,10 m bedraagt.
- Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.

#### 4.2. Absolute voorrang

Vervolgens wordt gekeken naar de absolute prioriteiten (= woningzoekenden die voorgaan op anderen).

Het gaat achtereenvolgens om:

- de woningzoekende die zelf een woning aanbrengt als deze aangepast is aan de gezinsamenstelling (het OCMW kan dit weigeren op basis van de contractvoorwaarden of om redenen van kwaliteit of comfort).
- De woningzoekende wiens huidige woning verhuurd via het OCMW niet aangepast is aan de rationele bezetting (te klein, te groot)
- De kandidaat-huurder die een klacht heeft ingediend tegen een beslissing van het OCMW tot het niet toelaten tot een woning en die gelijk heeft gekregen
- De kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is of een bepaalde handicap heeft of wiens gezinslid erdoor getroffen is, doch enkel indien de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of een gezin met gehandicapten
- De kandidaat-huurder die moet worden geherhuisvest wegens grote renovatiewerken of afbraak van de bestaande woning (uitgevoerd door het OCMW of die het OCMW laat uitvoeren)
- De kandidaat-huurder die moet worden geherhuisvest wegens onbewoonbaarverklaring van zijn woning of wiens woning voorwerp is van een onteigeningsbesluit

- De kandidaat-huurder bij wie de geplande gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het moment van toewijzing van een woning aangepast aan de gezinshereniging (deze kandidaat krijgt dan niet de woning, maar wel absolute prioriteit bij de toewijzing van een woning die voldoet aan de huidige gezinssamenstelling)

#### 4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

Het OCMW hanteert reeds jaren het SVK- puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kan je een aantal punten scoren. Binnen iedere categorie geldt enkel de hoogste puntenscore die op je van toepassing is. De kandidaat-huurder die het hoogste puntentotaal realiseert komt eerst aan de beurt. We onderscheiden 6 categorieën:

##### 4.3.1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen (maximum 20 punten, minimum 5 punten)

*Onder het actueel besteedbaar inkomen (ABI) wordt verstaan: het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomens van de kandidaat-huurder en alle personen die met hem/haar dezelfde woning zullen betrekken over een periode van zes maanden voorafgaand aan de inschrijving of toewijzing.* Het inkomen van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn wordt niet meegerekend.

Het *effectief beschikbare inkomen (EBI)* is het verschil tussen enerzijds alle belastbare en niet-belastbare inkomens van de kandidaat-huurder en anderzijds de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen.

De volgende *vrijgestelde inkomens* worden bijgevolg niet meegerekend bij het EBI:

- a) de hulp verleend door de centra (OCMW- huurtoelage, stookolietussenkomst, schooltoelage, ... );
- b) de gezinsbijslag waarvoor de betrokkene de hoedanigheid van bijslagtrekkende bezit ten voordele van kinderen krachtens de Belgische of een buitenlandse sociale wetgeving voor zover hij deze opvoedt en volledig of gedeeltelijk ten zijnen laste heeft (kindergeld)
- c) het onderhoudsgeld of het voorschot op de termijn van onderhoudsgeld ontvangen ten gunste van de ongehuwde kinderen ten laste van betrokkene voor zover deze laatste hen opvoedt;
- d) het gedeelte van het loon dat door de uitgever van de PWA-cheques ten laste wordt genomen en overeenstemt met 3,72 EUR per niet-ontwaarde PWA-cheque en dat door het centrum aan de betrokkene wordt uitbetaald voor werkzaamheden, verricht in het kader van een PWA-arbeidsovereenkomst overeenkomstig de terzake geldende reglementering, evenals de eventuele eruit voortvloeiende vergoedingen;
- e) de productiviteits- of aanmoedigingspremies voorzien en betaald door de verschillende bevoegde overheden in het kader van de individuele beroepsopleidingen (IBO) in ondernemingen, tijdens een periode van maximum zes maanden;
- f) de premies en toelagen van de Gewesten voor verhuizing, installatie en huur die aan de betrokkene worden toegekend (Gewestelijke huur- en installatiesubsidie);
- g) het bedrag van de studietoelagen die de specifieke studiekosten dekken en die door de Gemeenschappen aan de betrokkene zijn toegekend te zijnen gunste of ten gunste van de kinderen die hij ten laste heeft. De Koning kan bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad bepalen wat moet verstaan worden onder specifieke studiekosten voor de toepassing van onderhavig besluit;
- h) de toelagen, uitkeringen en bijslagen van de Gemeenschappen voor het onderbrengen van jongeren in een opvanggezin (toelage voor pleeggezinnen; opgelet; enkel indien toelagen vanuit de Vlaamse of Franstalige Gemeenschap);

- i) de presentiegelden die de betrokkene ontvangt als lid van de provincieraad, de gemeenteraad of de raad voor maatschappelijk welzijn;
- j) de niet-regularisatie giften afkomstig van om het even welke instelling of van personen die niet met de betrokkene samenwonen en jegens hen niet tot de onderhoudsplicht gehouden zijn;
- k) de frontstrepent- en gevangenschapsrenten;
- l) de renten verbonden aan een nationale orde op grond van een oorlogsfeit;
- m) de ten laste neming voorzien door de deelgebieden van de kosten voor de niet-medische hulp- en dienstverlening verleend door derden aan een persoon met een verminderd vermogen tot zelfzorg, alsook de door de niet-beroepsmatige zorgverlener ontvangen vergoeding van de zorgbehoevende in het kader van de verstrekte niet-medische hulp- en dienstverlening (zorgverzekering, ... Niet; integratietegemoetkoming, dit is immers een federale tussenkomst);
- n) de vergoedingen die door de Duitse overheid bij wijze van schadeloosstelling worden betaald voor de gevangenhouding tijdens de tweede wereldoorlog;
- o) het terugvorderbaar belastingskrediet (leefloontrekkers met kinderen krijgen sinds 2005 een terugbetaling door de fiscus. Het bedrag verschilt van het aantal kinderen ten laste);
- p) forfaitaire vergoeding voor voogdij over niet-begeleide minderjarige vreemdelingen.

Voor de toepassing van b) en c) wordt de ouder die de gezinsbijslag of het onderhoudsgeld ontvangt, beschouwd als degene die het kind opvoedt ingeval het kind tijdelijk wordt geplaatst.

Inkomsten/tegemoetkomingen die niet in deze lijst voorkomen dienen mee in rekening worden gebracht.

De effectief betaalde *schuldaflossingen* worden van het EBI afgetrokken als:

- de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling
- de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij het OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

Bij de berekening van het EBI wordt ook rekening gehouden met de *betaalde alimentatie*. Meer bepaald wordt er gekeken naar het inkomen van de wettelijke of feitelijk gescheiden persoon na verrekening van de eventuele verschuldigde alimentatievergoeding ten gunste van de gescheiden partner en/of de verschuldigde onderhoudsgelden ten gunste van de kinderen.

Ingeval van een nakende echtscheiding wordt rekening gehouden met het inkomen dat de te huisvesten partner zal overhouden of bekomen na de feitelijke scheiding.

Als ten gevolge van een mogelijke verhuis naar een OCMW -woning een inkomenswijziging zal gebeuren, wordt er geen rekening gehouden met het gemiddelde inkomen van 6 maanden voor de toewijzing, maar met het te bekomen inkomen na de verhuis. Dit geldt alleen voor kandidaat-huurders die leven van een vervangingsinkomen en waarvan de samenstelling van het gezin wijzigt als gevolg van een verhuis naar een OCMW - woning.

De kandidaat-huurder krijgt de volgende punten toegewezen afhankelijk van de grootte van zijn actueel besteedbaar inkomen en zijn gezinssituatie:

**Inkomen alleenstaanden**

Actueel besteedbaar inkomen <= leefloon & gelijkgestelde bedragen

*Punten*

20

|                       |    |
|-----------------------|----|
| leefloon + 50 euro    | 17 |
| leefloon + 150 euro   | 14 |
| leefloon + 300 euro   | 11 |
| leefloon + 500 euro   | 8  |
| > leefloon + 500 euro | 5  |

| <b><u>Inkomen gezinnen</u></b>                                    | <b><u>Punten</u></b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Actueel besteedbaar inkomen <= leefloon & gelijkgestelde bedragen | 20                   |
| leefloon + 120 euro                                               | 17                   |
| leefloon + 240 euro                                               | 14                   |
| leefloon + 420 euro                                               | 11                   |
| leefloon + 660 euro                                               | 8                    |
| > leefloon + 660 euro                                             | 5                    |

#### 4.3.2. Woonnood (maximum 20 punten, minimum 0 punten)

De kandidaat-huurder wordt volgende punten toegekend afhankelijk van de huisvestings situatie waarin hij verkeert:

| <b><u>Effectieve of een dreigende dakloosheid:</u></b>                                                                                                                                                                                                                         | <b><u>Punten</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Geen huisvesting of opvang                                                                                                                                                                                                                                                     | 20                   |
| Verblijf in gevangenis, instelling, opvangtehuis                                                                                                                                                                                                                               | 17                   |
| Verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning, hotel                                                                                                                                                                                                                     | 17                   |
| Verlies recht bewoning en ter voorkoming dakloosheid opvang bij vrienden of familie. (De KH die langer dan 12 maanden op hetzelfde opvangadres verblijft, heeft geen recht op de punten uit deze categorie. De opvangperiode begint te lopen vanaf de dag van de inschrijving) | 17                   |
| Gerechtelijke uithuiszetting (vonnis)                                                                                                                                                                                                                                          | 14                   |
| Opzegging huurcontract door eigenaar-verhuurder met een opzeggings-termijn minder dan 3 maanden                                                                                                                                                                                | 17                   |
| Opzegging huurcontract door eigenaar-verhuurder met een resterende opzegtermijn van 3 maanden of méér                                                                                                                                                                          | 14                   |

| <b><u>campingwonen:</u></b> | <b><u>Punten</u></b> |
|-----------------------------|----------------------|
| Wonen op camping            | 17                   |

| <b><u>De te verlaten woning en de woningkwaliteit of overbewoning:</u></b>                                                                                                                                                                                                   | <b><u>Punten</u></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Onbewoonbaarverklaring met bevel woning te ontruimen                                                                                                                                                                                                                         | 20                   |
| Ongeschikt of niet-conformverklaring met minimaal 35 strafpunten, volgens het technisch verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse regering van 6/10/1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen | 17                   |
| Ongeschikt of niet-conformverklaring met maximaal 34 strafpunten, volgens het hoger vermelde technisch verslag                                                                                                                                                               | 14                   |
| Ernstige gebreken woning op basis van technisch verslag (IVA Wonen, gemeente, woonwinkel, LOGO)                                                                                                                                                                              | 11                   |
| Overbewoond verklaarde woning                                                                                                                                                                                                                                                | 20                   |
| Niet aangepast aan gezinssamenstelling en/of fysische gesteldheid verklaarde woning zonder bevel woning te verlaten                                                                                                                                                          | 17                   |

(normen conformiteitsattest).

De te verlaten woning is wat betreft **oppervlakten** onaangepast aan de gezinssamenstelling (normen Gewestelijke Huursubsidie) 14

**Punten**

**Woonkosten:**

De te betalen huurprijs is hoger dan 50% van het actueel besteedbaar inkomen 14

De te betalen huurprijs is meer dan 35% en minder dan 50% van het besteedbaar inkomen 11

**Minderjarigen:**

**Punten**

Zelfstandig moeten wonen in kader decreet bijzondere Jeugdbijstand 17

4.3.3. Kinderlast (maximum 6 punten)

De kandidaat-huurder verkrijgt 1 punt per kind, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven, met een maximum van 6 punten.

4.3.4. OCMW -huurder (maximum 3 punten)

Een huurder van het OCMW die wenst te muteren MET EEN GELDIGE REDEN naar een andere OCMW-woning krijgt 3 punten toegekend.

4.3.5. Anciënniteit (maximum 3 punten)

De kandidaat-huurder krijgt bijkomend 1 extra punt toegekend per 12 maanden dat hij/zij onafgebroken op de wachtlijst staat, en dit met een maximum van 3 punten.

4.3.6. Inwoner van de gemeente (maximum 6 punten)

De kandidaat-huurder die inwoner is van de gemeente van de toe te wijzen woning wordt 6 extra punten toegekend.

Met inwoner van de gemeente wordt de persoon bedoeld die:

- op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of
- in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister van de gemeente.

4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving

Wanneer bij een toewijzing verschillende kandidaten op basis van het puntensysteem eenzelfde score behalen, wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van de inschrijving of de inschrijvingsdatum.

4.5. Toewijzingsprocedure (of hoe gaat de toewijzing in zijn werk?)

Komt er een woning van het OCMW vrij, dan wordt op basis van de woonwensen van kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, *eventueel de absolute prioriteiten en gewogen prioriteiten* een lijst opgemaakt met een aantal kandidaat-huurders. Deze worden uitgenodigd opdat hun gegevens kunnen worden aangepast aan de situatie op dat moment. Nadien wordt opnieuw een lijst gemaakt.

Geef je aan niet geïnteresseerd te zijn of laat je niets van je horen, terwijl de woning wel aan je oorspronkelijke vraag voldoet, dan wordt dit door ons geïnterpreteerd als een weigering.

Weiger je een tweede maal of keert de uitnodiging onbestelbaar terug, dan kan dit leiden tot schrapping uit het inschrijvingsregister.

De eerste kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd de woning te gaan bekijken. Is deze niet geïnteresseerd, dan wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst en dit tot er een geïnteresseerde kandidaat gevonden wordt.

Ben je niet geïnteresseerd, dan wordt dit aanzien als een weigering die kan leiden tot schrapping.

Deze uiteindelijke toewijzingslijst wordt besproken op het team van de sociale dienst en met de voorzitter. Hierna wordt de toewijzing voorgelegd aan het Bijzonder Comité van het OCMW, deze beslissen uiteindelijk over deze toewijzing.

#### 4.6. Verhaal tegen een toewijzing

Als je overtuigd bent dat je de woning had moeten krijgen, terwijl ze naar iemand anders gegaan is, bespreek je dit best met de woondienst. Helpt het gesprek je niets vooruit en heb je voldoende argumenten die aantonen dat je effectief benadeeld bent, dan kan je je zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Hiervoor stuur je een aangetekende en gemotiveerde brief naar de toezichthouder binnen de 6 maanden na de toewijzing (gegevens zie verder).

### **Hoofdstuk 5: Individuele afwijkingen**

#### Inleiding

In een beperkt aantal gevallen kan afgeweken worden van de hogervermelde regels.

#### 5.1. Afwijking op de inschrijvingsregels

geen afwijkingen mogelijk

#### 5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

In een beperkt aantal gevallen is versnelde toewijzing mogelijk. Dit kan echter alleen na grondig overleg, want versnelde toewijzing aan de ene, betekent onvermijdelijk langer wachten voor diegene die het hoogst op de wachtlijst stond.

##### → *versnelde toegang voor daklozen*

Deze mogelijkheid wordt echter zelden gebruikt, omdat een dakloze sowieso al meer kans maakt op een woning (zelfs via de “gewone” procedure).

Wordt toch gebruik gemaakt van de versnelde toewijzing, dan wordt deze altijd gekoppeld aan begeleidende maatregelen door het OCMW of een andere welzijnsdienst.

##### → *Toewijzing weigeren of toestaan met bijkomende voorwaarden*

###### *Eerste mogelijkheid: toewijzing weigeren*

In bepaalde situaties zal het OCMW de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren. Bijvoorbeeld aan een ex-sociale huurder wiens huurcontract opgezegd is wegens ernstige tekortkoming zoals burenruzie, onderhoud van de woning of onregelmatigheden inzake problemen met betaling van de huur.

Wordt het huurcontract opgezegd wegens wanbetaling, dan zal de toewijzing niet geweigerd worden als de ex-huurder tot een CSR, budgetbegeleiding of budgetbeheer bij het OCMW of een erkende instelling voor schuldbemiddeling is toegetreden of als de ex-huurder intussen zijn schuld heeft betaald.

*Toewijzing mits bijkomende voorwaarden inzake begeleiding.* Tegelijk zal men kijken of de begeleiding voldoende is om toekomstige problemen te vermijden.

! de beslissing tot weigering of bijkomende voorwaarden wordt grondig gemotiveerd en meegedeeld via een aangetekende brief binnen de 14 dagen na de beslissing. In de brief wordt tegelijk ook vermeld waar je terecht kan als je het niet eens bent met de beslissing.

Wordt de toewijzing effectief geweigerd, dan zal het OCMW je geen woning meer aanbieden gedurende een periode van minimum 1 jaar.

Vind je de weigering van toewijzing onterecht, dan spreek je hier best over met de OCMW-medewerker. Helpt dit je niet verder, dan kan je gebruik maken van het verhaalrecht.

## **Hoofdstuk 6: de nodige documenten**

### *Inleiding*

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moet het OCMW een groot aantal documenten opvragen.

#### *6.1. Gegevens/documenten die het OCMW opvraagt*

Het OCMW moet bepaalde gegevens rechtstreeks opvragen bij bepaalde overheden, instellingen en lokale besturen (zoals gegevens over de gezinssamenstelling of taalvoorwaarden). Dit om te vermijden dat de kandidaat-huurder allerlei papieren moet opvragen.

Hiervan kan niet afgeweken worden.

Als je je laat inschrijven op de wachtlijst betekent dit automatisch dat je toestemming geeft aan het OCMW om deze verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

#### *6.2. Gegevens op te vragen door de kandidaat-huurder*

Dit zijn documenten die het OCMW niet kan opvragen zoals alles wat de toewijzingsvolgorde bepaalt (huidige inkomen, documenten die de hoogdringendheid van de verhuis aantonen, aantal kinderen met omgangsrecht,...). Een dossier is maar volledig als alle documenten door u zijn binnengebracht.

#### *6.3. Wet op de privacy*

Op basis van deze wet heeft elke kandidaat-huurder het recht om zijn persoonlijk dossier in te kijken met mogelijkheid tot kosteloze wijziging van onjuiste gegevens, kosteloze verwijdering of verbod op aanwending van alle persoonsgegevens die onvolledig of niet belangrijk zijn (gezien het doel van de verwerking) of waarvan de registratie, mededeling of bewaring verboden is of die na verloop van de toegestane duur bewaard zijn.

## **Hoofdstuk 7: Verhaalrecht**

### *Algemeen*

Het OCMW is altijd verplicht haar beslissingen aan je mee te delen.

Ben je niet akkoord met een beslissing, dan kan je altijd een klacht indienen. Je kan de procedure hiervoor opvragen bij het OCMW. Soms kan je de klacht ook voorleggen aan de "toezichthouder" (= verhaalrecht).

### 7.1. Welke soort problemen of klachten?

Je kan de toezichthouder aanspreken als je het niet eens bent met:

- een beslissing over de toewijzing van een woning
- een beslissing geen uitzondering toe te staan
- een beslissing je naam uit het inschrijvingsregister te schrappen
- een beslissing je een woning te weigeren of voorwaarden inzake begeleiding op te leggen
- een beslissing de huurovereenkomst te ontbinden

In de eerste drie gevallen zal de toezichthouder kijken of de beslissing van het OCMW terecht was of niet. Je zal een antwoord krijgen binnen de 30 dagen. Het OCMW heeft dan opnieuw een termijn van 30 dagen om te antwoorden.

In het eerste geval zal de toezichthouder antwoorden binnen de 14 dagen.

### 7.2. Gevolgen van de procedure

Blijkt bij de verhaalprocedure dat je verhaal terecht was (dat de toewijzing niet correct is verlopen of dat je onterecht de toewijzing van een woning geweigerd werd), dan krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning aangepast aan je gezinsgrootte. Dit geldt ook als we niet antwoorden op de beoordeling van de toezichthouder.

Werd je geschrapt uit het inschrijvingsregister of werd geweigerd een afwijking toe te staan, dan wordt deze beslissing geschrapt.

### 7.3. Gegevens beroepsinstantie (toezichthouder)

Je schrijft een aangetekende en gemotiveerde brief naar:

Het Agentschap Inspectie RWO – toezichthouders  
Phoenixgebouw  
Koning Albert II-laan 19 bus 21  
1210 Brussel

Deel 2: Voor de huurders

## **DEEL 2: INTERN HUURREGLEMENT (OCMW BUGGENHOUT)**

Dit document is een deel van het intern huurreglement.  
Het werd goedgekeurd op de Raad van het OCMW.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het OCMW, en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan enkel worden gewijzigd door de raad van het OCMW (uitgezonderd artikel 1.2. inkomensvoorwaarden).

In dit deel van het intern huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor de huurders van het OCMW, zijnde;

8. De huurder.
9. De huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde
10. Het einde van de huurovereenkomst
11. Communicatie

Het **eerste deel** van het Intern Huurreglement bevat meer informatie voor de **kandidaat-huurders**. Huurders en anderen kunnen deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgen. De **huurders** krijgen **deel 2** van het intern huurreglement bij de ondertekening van het contract.

Opgelet:

- Behalve waar uitdrukkelijk anders vermeldt, is dit reglement enkel van toepassing op huurovereenkomsten ondertekend na 1 januari 2008.
- We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, (B.S. 7/12/2007)). De Vlaamse Regering gaf op 14 maart 2008 de definitieve goedkeuring aan het Besluit tot wijziging van diverse bepalingen op vlak van wonen (verder het 'optimalisatiebesluit' genoemd). Dit optimalisatiebesluit wijzigt een aantal punten uit het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007. De wijzigingen gaan retroactief in op 1 januari 2008. Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

## **HFST 8: DE HUURDER**

### Algemeen.

We onderscheiden verschillende vormen van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met de zelfde plichten.

Hier wordt ook verwacht dat je elke gezinsuitbreiding of verandering meedeelt aan het OCMW . Met uitzondering van de nieuwe huurders door huwelijk of wettelijke samenwoning moeten alle nieuwe huurders immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (zie 8.2.)

### 8.1. De oorspronkelijke onderhuurder of huurder.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan alle meerderjarigen die de woning zullen betrekken worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Dit maakt dat elk van deze 'huurders' dezelfde rechten én plichten krijgen. Ook het meerderjarig inwonend kind wordt gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze dienen net als de andere huurders te voldoen aan dezelfde voorwaarden.

### 8.2. Later toetredende huurders:

De hierna volgende omschrijvingen van 'huurder' zijn enkel van toepassing op personen die later de huurwoning gaan betrekken (toetredende huurders). Je bent als huurder steeds verplicht wijzigingen in de gezinssamenstelling te melden aan het OCMW.

Op enkele uitzonderingen na (zie verder) dienen later 'toetredende huurders' steeds te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, zoals:

- meerderjarig zijn,
- de inkomensvoorwaarden
- geen woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben
- voldoen aan de taal en inburgeringbereidheid.

Voor meer informatie over de toelatingsvoorwaarden verwijzen we je naar deel 1 van het intern huurreglement. Je vindt hier ook meer uitleg over een mogelijke weigering door het OCMW, of over het verhaalrecht als de 'later toetredende huurder' wordt geweigerd.

Net als de oorspronkelijke huurders krijgen de toetredende huurders recht op het huurcontract, maar moeten ze ook voldoen aan de zelfde plichten (zie 8.3).

#### 8.2.1. Huurder door huwelijk of wettelijk samenwonen

Als je later huwt of wettelijk gaat samenwonen met je partner en dit in je huurwoning, moet deze persoon niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Deze persoon én de oorspronkelijke huurder brengen het OCMW hiervan op de hoogte, en dit binnen de maand na het huwelijk of wettelijk samenwonen. Je kan dit doen door:

- ons een aangetekende brief te bezorgen en dit binnen de maand na het huwelijk of de ondertekening van het samenlevingscontract, of
- ons dit schrijven te bezorgen op het kantoor en dit tijdens de openingsuren,

In het kader van de bescherming van de gezinswoning worden geen toelatingsvoorwaarden opgelegd aan de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder. De proefperiode (zie 10.2 van het intern huurreglement) is echter wél van toepassing. Deze periode van 2 jaar gaat in op de datum dat je het OCMW hebt verwittigd.

#### 8.2.2. Feitelijk samenwonen

Hiermee bedoelen we de partner van (één van) de oorspronkelijke huurder(s), die feitelijk samenwoont of gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Deze toetredende huurder is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen, en dit ten laatste 6 maanden na het begin van het feitelijk samenwonen. Vanzelfsprekend moeten ALLE huurders hiermee akkoord gaan, dus ook de eventueel inwonende volwassen kinderen. Maar ook het OCMW moet zijn akkoord geven. Voor deze toetredende huurders gelden immers de toelatingsvoorwaarden. Het OCMW moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als de partner niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Dit maakt dat we deze gegevens (moeten) opvragen.

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen of de huurder weigeren indien deze partner:

- huurder is geweest van een sociale verhuurder (bv. SVK, huisvestingsmaatschappij, OCMW .....
- en de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.

We verwijzen hiervoor naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.

#### 8.2.3. Anderen

Voor alle andere personen die de woning (gaan) betrekken en daar hun hoofdverblijfplaats hebben, zijn de toelatingsvoorwaarden én proefperiode onverkort van toepassing.

Ook je kinderen die meerderjarig worden, worden verzocht de huurovereenkomst te ondertekenen. Vanzelfsprekend zijn voor hen de toelatingsvoorwaarden én de proefperiode niet van toepassing. Gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurderverplichtingen.

Deze huurders krijgen een beperkter recht op het huurcontract. Het huurcontract wordt op hen overgedragen als de andere huurders de woning verlaten en dus het contract opzeggen. Het huurcontract stopt echter bij het overlijden van de laatste inwonende oorspronkelijke huurder of partner (huwelijk, wettelijke of feitelijke samenwoning).

#### 8.3. Huurdersverplichtingen.

De huurder leeft volgende verplichtingen na:

- de woning betrekken,
- iedere gezinswijziging binnen de maand schriftelijk meedelen,
- hier zijn hoofdverblijfplaats én domicilie hebben,
- de huurprijs betalen,
- de woning onderhouden als een goede huisvader,
- bereidheid tonen om Nederlands te leren,
- voor de verplichte inburgeraars, een inburgeringstraject volgen,
- de woning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt en geen hinder ontstaat voor burens en naaste omgeving.

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de 10<sup>e</sup> dag van de lopende maand. Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element. In bijlage vindt je een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de huurder en de verhuurder. Dit kan je een houvast bieden als je twijfelt voor wie de kosten van het onderhoud zijn. Je kan ook altijd met je vragen bij de woondienst terecht.

#### 8.4. Verhuurderverplichtingen

Het OCMW heeft volgende verplichtingen:

- bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen,
- een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen,
- de huurwoning onderhouden dat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

### **HFST 9: DE HUUROVEREENKOMST**

#### Algemeen

Je sluit een huurcontract af met het OCMW Buggenhout. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het OCMW van Buggenhout.

Het Vlaamse Gewest legt ons een aantal zaken op, die in belangrijke mate zijn opgenomen in dit intern huurreglement en in het huurcontract. Voor alle andere elementen is de huurwet van toepassing.

Het OCMW gebruikt het model van huurcontract, zoals ons opgelegd door het Vlaamse Gewest. De nieuwe huurder krijgt het huurcontract aangeboden ter ondertekening. Het OCMW zal deze huurovereenkomst overlopen samen met de huurder.

*We bieden je steeds een huurcontract van 9 jaar , met een proefperiode van 2 jaar (stilzwijgende verlenging maakt dit een contract van 9 jaar)*

#### 9.2. De Huurwaarborg

Het OCMW vraagt een huurwaarborg. Dit betekent dat we verwachten dat bij de ondertekening van het huurcontract/overhandigen van de sleutels, een waarborgsom gelijk aan 1 maand huur op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst. De huurwet laat toe dat je deze waarborg vervangt door een bankgarantie, waardoor je de waarborg in schijven aan de bank betaalt.

Het OCMW aanvaardt ook volgende waarborgen:

- op voorwaarde dat deze waarborg ook alle door de huurwet voorziene huurrisico's dekt: een schriftelijke borgstelling van het OCMW of een OCMW-bankgarantie, dit gelijk aan 1 maand huur, in afwachting dat je de waarborg aan het OCMW hebt afbetaald en het OCMW daarop deze waarborg op een geblokkeerde rekening plaatst
- een gespreide betaling van je waarborg aan het OCMW, waarbij je bij de ondertekening van het contract/overhandigen van de sleutels al 20% van de waarborg overmaakt, en het overige bedrag in maandelijkse schijven betaalt en dit in een periode van maximum 6 maanden. Als je zo de waarborg hebt volgestort, zullen we die som conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

## **HFST 10: HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST**

### Algemeen.

In het modelhuurcontract zijn de verschillende opzegmogelijkheden opgenomen . We beperken ons tot een aantal belangrijke lijnen.

Het sociaal huurbesluit geeft vanaf 2008 een aantal nieuwe mogelijkheden van opzeg of beëindiging. Voor de onderhuurcontracten afgesloten voor 1/01/2008 (datum ondertekening) zijn echter enkel de in de huurwet voorziene opzegmogelijkheden van toepassing. Dit betekent dat:

- de huurder kan opzeggen met een opzegtermijn van 3 maanden, maar in de eerste drie jaren van het contract het OCMW aanspraak kan maken op een wederverhuringsvergoeding,
- het OCMW kan opzeggen volgens de in de huurwet opgenomen mogelijkheden (zie je huurcontract), inclusief de opzeg omdat de eigenaar van de woning een einde maakt aan de huurovereenkomst
- beide partijen de zaak kunnen voorleggen aan de vrederechter.

### 10.1. Opzeg door de huurder.

Je kan het huurcontract op ieder moment beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekend, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toetredende) huurders. De overblijvende huurders blijven dan alleen verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning. Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders, dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen.

Als andere huurders in de woning blijven, worden zij verder verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huur en het onderhoud van de woning. Maar mogelijks is er op het moment dat één of enkele huurders vertrekken schade aan de woning, of moeten er nog rekeningen worden betaald. Het is niet meer dan eerlijk dat alle huurders onderling daar een afspraak over maken. Daarom zal het OCMW als een huurder opzeg steeds:

- de staat van de woning vergelijken met de intredende plaatsbeschrijving
- aan de huurders vragen eventuele schade te herstellen, of anders zal het OCMW dit (laten) doen en de kosten verdelen over de blijvende en de vertrekkende huurders,
- de eventuele schulden afrekenen,
- afspraken maken over de waarborg.

Vanzelfsprekend zal een huurwaarborg moeten blijven staan. De vertrekkende huurder kan deze niet opeisen, zonder dat er een (nieuwe) waarborg is gesteld, gelijk aan het oorspronkelijke bedrag, verhoogt met de interesten.

Als we geen akkoord vinden, moeten we deze situatie voorleggen aan de Vrederechter.

Als je twijfelt over je opzeg of over de mogelijke gevolgen, aarzel dan niet om contact op te nemen met het OCMW. Mogelijks vinden we samen een oplossing. Je kan met je vraag ook altijd terecht bij de Huurdersbond.

### 10.2. Beëindiging door het OCMW.

Als het OCMW de overeenkomst opzegt, is dit van toepassing op ALLE (onder)huurders.

Het OCMW moet of kan de huurovereenkomst beëindigen of ontbinden:

- op het einde van de proefperiode,
- op ieder moment en dit voor de redenen opgesomd in het huurcontract
- volgend op een mandaat van de Vrederechter, dit ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het OCMW.

De proefperiode is een bijzonder systeem. Weet dat het OCMW op basis van de proefperiode de huurovereenkomst op het einde van het 2e jaar kan ontbinden, op voorwaarde dat:

- je meermaals werd aangemaand om te voldoen aan de voorwaarden (huurdersverplichtingen, taal en inburgeringsbereidheid)
- je indien nodig heeft doorverwezen naar een gespecialiseerde dienst voor begeleiding,
- als je niet voldoet aan de taal- en inburgeringsbereidheid; een ontbinding kan als duidelijk is dat dit taalprobleem aantoonbaar de leefbaarheid in de woning of wooncomplex ongunstig beïnvloedt.

Natuurlijk hopen we dat het nooit zo ver moet komen. Als het toch dreigt mis te lopen, wil het OCMW zo snel mogelijk hierover kunnen praten, om samen naar een oplossing te zoeken. Hier komen we verder nog op terug.

### 10.3. Verhaal bij ontbinding

Als het OCMW op het einde van de proefperiode van ofwel de oorspronkelijke ofwel de toetredende huurder de huurovereenkomst wil ontbinden, en je kan niet akkoord gaan met deze beslissing, raden we je aan dit te bespreken met de woondienst. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat de huurovereenkomst onterecht werd ontbonden, kan je je zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht.

De verhaalprocedure (en de contactgegevens van de toezichthouders) wordt verder beschreven in deel 1 van het intern huurreglement. Je kan dit steeds opvragen op het OCMW

## **HFST 11: COMMUNICATIE MET HET OCMW**

### 11.1. Begeleiding en huisbezoeken

We verwachten dat je in staat bent je woning als een goede huisvader te onderhouden, dat je zelfstandig kan wonen (zie ook het reglement van inwendige orde)

Het OCMW is een sociale verhuurder. We willen de huurder bijstaan in zijn rechten én in zijn plichten als huurder. Huurderbegeleiding is één van onze belangrijke opdrachten. Als je een probleem ondervindt met het wonen in deze woning, de woning zelf of met de huurovereenkomst hebben we liever dat je ons te vroeg aanspreekt dan te laat.

De huurbegeleider kan je regelmatig thuis bezoeken. Hier kijken we samen of het wonen in deze woning lukt, of er geen grote problemen zijn, en of de woning wordt onderhouden. Als er grote problemen opduiken, of problemen die niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, kunnen we samen zoeken naar een meer gespecialiseerde dienst.

### 11.2. Klachtenprocedure

Wanneer je als kandidaat-huurder of huurder een probleem hebt met de werking of de dienstverlening van het OCMW, aarzel niet en kom met ons praten. Samen komen we meestal wel tot een oplossing. Het OCMW is natuurlijk wel gebonden aan regelgeving. Oplossingen voor bvb huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet. Slagen we er niet in om een oplossing te vinden, kan je een klacht indienen. Er is een procedure voorzien die beschrijft welke stappen je kan ondernemen om tot een oplossing te komen. Je kan de klachtenprocedure opvragen.

## **Bijlage 1 : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

### **1. Algemeen**

---

1.1. Dit **reglement van inwendige orde** beschrijft alle zaken die je strikt moet naleven. Om samenleven op een goede manier te laten verlopen moeten we een aantal afspraken vastleggen. Dit reglement zet deze afspraken op een rijtje. Het reglement van inwendige orde vervangt het onderhuurcontract niet en zien we als een aanvulling bij de huurovereenkomst en een verduidelijking ervan.

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract ben je huurder geworden van een woning van het OCMW Buggenhout. Daardoor heb je jou er toe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. Je bent verplicht het adres van jouw woning te gebruiken als **domicilie**. Dit regel je op de 'Dienst Bevolking' van de gemeente.

1.3. Je gebruikt de woning om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Je mag in geen geval de woongelegenheden onderverhuren aan familie of aan andere personen. Je moet het OCMW op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

1.4. Wanneer je zaken uit dit reglement van inwendige orde of uit het huurcontract niet naleeft, rekenen we de **kosten** van de schade aan of schakelen we bevoegde diensten in.

### **2. Nutsvoorzieningen**

---

De overname van gas, elektriciteit en water, dus de meterstanden wordt door het OCMW genoteerd op het moment van de staatopname. Beide partijen moeten de meterstanden doorgeven. U krijgt maandelijks de facturen van uw energieleverancier, die u ook dient te betalen. Het kan gebeuren dat dit via het budgetbeheer of collectieve wordt geregeld. De aansluiting van telefoon, kabel distributie (TV), internet dient door de huurder te gebeuren.

### **3. Onderhoud en herstellingen (binnen)**

---

3.1. Op het einde van het huurcontract moet je de woning in dezelfde staat afleveren als beschreven in de **plaatsbeschrijving**.

3.2. Je bent als huurder verantwoordelijk voor het **onderhoud** van je woongelegenheden. De woongelegenheden moeten in hygiënische en propere toestand zijn. Hiermee bedoelen we volgende zaken:

- de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);
- voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;
- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstoppen in het toilet werpen
- geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten;
- de woning voldoende verwarmen en verluchten;
- dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...;
- de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;
- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;
- bij kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk je maatschappelijk werker verwittigen, of de verantwoordelijke. Samen zal worden nagegaan hoe alles zo snel mogelijk kan worden hersteld of hersteld worden.
- schade zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen; ook telkens de OCMW - verantwoordelijke informeren.

Wanneer er vermoed wordt dat u de woning niet goed onderhoudt, wordt er controle uitgevoerd door het OCMW . U bent verplicht ons toe te laten in uw woning.

3.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat je wil uitvoeren aan de woning moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het OCMW. Indien je toch veranderings- en/of aanpassingswerken uitvoert, kunnen we opleggen deze werken ongedaan te maken of op jouw kosten de woning in de originele staat te herstellen.

3.4. U ontvangt een sleutel bij aanvang van de huur. Bij verlies van uw sleutel dient u zelf in te staan voor de vervanging ervan. Contacteer het OCMW, misschien hebben zij nog een reservesleutel van je woning. Wanneer ook de reservesleutels verloren zijn, moet het slot verplicht vervangen worden op kosten van de huurder. Zo ook wanneer u zich buitensluit en er een nieuw slot moet worden geplaatst, gebeurt dit op kosten van de huurder.

#### **4. Onderhoud en herstellingen (buiten) (indien van toepassing)**

4.1. Bij aanwezigheid van een **tuin of terras** moet je dit zelf onderhouden: hagen, struiken en bomen regelmatig snoeien. Gras regelmatig maaien, onkruid verwijderen en beplanting onderhouden.

4.2. Je kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. Indien het OCMW deze voorwerpen verwijdert, is dit op jouw kosten.

4.3. *Het plaatsen van een schotelantenne is verboden, tenzij u schriftelijke toestemming hebt van het OCMW .*

4.4. Als bijlage 1 vind je een **lijst** van **onderhoudswerken** (binnen en buiten) en **herstellingen** die ofwel voor jou of voor het OCMW zijn. Indien je twijfelt, neem dan contact op met het OCMW.

## 5. Huisvuil

---

5.1. Je moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilophaling mee geven. Je mag geen huis- en ander afval in een garage, achterbouw of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het OCMW gebeuren en dit op jouw kosten.

5.2. De dag van **ophaling** en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender, die je kan opvragen bij de gemeente. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de ophaling aan de voorgevel zetten.

5.3. **Sorteer** je huisvuil op de volgende manieren:

- restafval: al het huishoudelijk afval dat je niet kan sorteren;
- glas: glazen flessen, flacons en bokalen (zonder deksels of doppen) moet je volledig ledigen;
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet je verwijderen;
- PMD (plastiek, metaal en drankkartons): plastiek flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen en drankkartons voor vloeibare levensmiddelen. Al deze verpakkingen moet je volledig ledigen en liefst plat drukken;
- GFT (groente-, fruit-, en tuinafval): organisch materiaal van etenswaren: groenten en fruit, deegwaren, melkproducten, toespizzen, vetten, tuinafval,...
- KGA (klein gevaarlijk afval): dien je te verzamelen in een milieubox. Deze milieubox kan je een aantal keer per jaar naar vaste wijk- of stilstandplaatsen in jouw gemeente of naar het containerpark brengen;
- grof vuil: vuil dat niet onder bovenvermeld vuil valt. Dit vuil moet je zelf naar het containerpark brengen. Dit kost 1 euro.

Als u ziet dat niet - bewoners komen sluikstorten, verwittig onmiddellijk het OCMW of de politie en noteer de nummerplaat van de wagen van de sluikstorter. We rekenen op de medewerking van de huurders want u betaalt voor het afval van een ander!

Plaats tussen 2 vuilophalingen in geen afval buiten. De politie wordt verwittigd wanneer er vuilzakken staan en u zal door hen beboet worden wegens sluikstorten.

**Gezien de aankoop van huisvuilzakken vrij duur is, en de boetes voor sluikstorten hoog zijn, raden we u dan ook zoveel mogelijk te sorteren om de kosten te drukken.**

## 5.4. Sluikstorten

Als sluikstorter loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen van het sluikstort betalen. (Zie ook punt 2.11)

## 6. Veiligheid

---

### 6.1. Verzekering

Het OCMW heeft een **brandverzekering** (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw rekening is, komt de verzekering van het OCMW hier in tussen (dit noemt afstand van verhaal).

U kan als huurder best een aanvullende **inboedelverzekering**, **brandverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) afsluiten. U neemt best een verzekering tegen brand-, water- en stormschade.

6.2. De **Verwarmingstoestellen** en **schoorstenen** worden om de twee jaar onderhouden en nagezien door een erkend installateur. Het OCMW organiseert voor jou de nazichten. Hiervoor wordt niets extra aangerekend.

6.3. Om de veiligheid van de woning te verzekeren maak je gebruik van de bestaande infrastructuur (bvb. cv, kachels, geiser, boiler,...). Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of –ketels staan moet je goed **verluchten**. Voor de brandveiligheid mag je niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet je steeds vrijhouden.

6.4. Voor de **veiligheid** laten we niet toe om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen;
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen;
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen;
- verluchttingsroosters dicht te maken;
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten;
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan;

6.6. Wat je moet doen om het risico van Co-vergiftiging te voorkomen:

- verlucht elke kamer waarin je regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet je extra verluchten. Kamers die je verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten voorzien zijn van speciale ventilatieroosters of ventilators;
- laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al deze toestellen zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten;
- laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer om de twee jaar nakijken en reinigen;
- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw;
- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

## **7. Huisdieren**

---

Het houden van huisdieren is verboden. Je kan enkel sommige huisdieren houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uiteindelijke **goedkeuring** van het OCMW. Je kan enkel huisdieren houden in omstandigheden die voor mens en dier **hygiënisch** zijn. **Schade** aangebracht door huisdieren moet je zelf herstellen of betalen. Je zorgt ervoor dat het huisdier **geen hinder** (lawaaï, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Het huisdier mag geen enkel gevaar vormen. Je staat in voor het **welzijn** van het dier. Je kan het huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.

## **8. Betaling huurgeld**

---

De huurder is verplicht de huishuur te betalen voor de 10<sup>de</sup> van elke maand. Wanneer er betalingsproblemen zijn, neem dan onmiddellijk contact op met uw maatschappelijk werker. Wij trachten dan samen met u te zoeken naar een oplossing.

## 9. Klachten/problemen

---

9.1. Indien je een **klacht** hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het OCMW. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de **klachtenprocedure** opstarten.

9.2. Indien er een **probleem** is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het OCMW. Als huurder moet je altijd het OCMW contacteren.

## 10. Huisbezoek

---

Het OCMW heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met jouw huurderverplichtingen. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als je afspraken niet naleeft.

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Voor akkoord,

De huurder(s)

### Bijlage 2: Onderhoud van de woning

Volgend schema bied je een overzicht voor wie welke onderhoudskosten zijn. Deze lijst omvat niet alle mogelijke situaties. Ze werd op grond van de wet, rechtspraak en gebruiken opgesteld. De gebruiken verschillen vaak van streek tot streek.

|             | Huurder                                                                                                                                     | Verhuurder                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Antennes | → gewoon onderhoud, behalve wanneer het een gemeenschappelijke antenne is die dient voor verscheidene huurders                              | → onderhouden als het een gemeenschappelijke antenne is voor verscheidene huurders<br>→ herstellen |
| 2. Bomen    | → periodiek snoeien volgens de beginselen van een goede tuinbouwkunde                                                                       |                                                                                                    |
| 3. Liftten  | → onderhoud                                                                                                                                 | → herstellen                                                                                       |
| 4. Haard    | → onderhouden en herstellen<br>→ scheuren en afgebroken stukken bijwerken; tegels die van de warmte gebarsten zijn vervangen (art. 1754 BW) |                                                                                                    |

|                                         | Huurder                                                                                                                                           | Verhuurder                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Bad                                  | → onderhouden (ledigen en reinigen na gebruik; watersporen vermijden; geen producten gebruiken die het email verwijderen)                         | → herstellen<br>→ vervangen indien versleten                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Balatum e.d.                         | → scheuren, schrammen, abnormale slijtage door wassen of reinigen met bijtende middelen                                                           | → normale slijtage, scheuren door gebrekkige plaatsing; beschadiging die het gevolg zijn van oneffenheden in de onderlaag.<br>→ herstellen                                                                                                                                    |
| 7. Balkons                              | → onderhouden o.m. één balkonstaaf vervangen                                                                                                      | → onderhouden (als deel van de ruwbouw) en herstellen<br>→ de veiligheidsinstallaties aan de buitenzijde die gevormd worden door de leuning onderhouden - verscheidene balkonstaven, verweerd door ouderdom, vervangen                                                        |
| 8. Water bekkens (leidingen, fonteinen) | → niet-vorstvrije leidingen ledigen of voor de winter vorstvrij maken; de schade herstellen die het gevolg is van de vorst                        | → leidingen herstellen die wegens een constructiefout niet konden worden geleidigd of vorstvrij gemaakt<br>→ herstellen, o.m. lekken                                                                                                                                          |
| 9. Water verwarmmer, expansie vat       | → in goede staat onderhouden:<br>- kranenwerk onderhouden<br>- toezien op regelings- en afsluitings-kranen                                        | → onderhouden<br>→ herstellen o.m. de gevolgen van slijtage en roest<br>→ collectief expansievat onderhouden                                                                                                                                                                  |
| 10. Houtwerk                            | → gewoon onderhoud:<br>- plinten, vloerlijsten en deurstijlen vastzetten<br>- leidingen voor afvoer van condensatie in ramen en deuren vrijhouden | → gevolgen van gebrekkige uitvoering (constructiefout, minderwaardig materiaal) herstellen b.v.:<br>- parketvloer die loskomt omdat hij slecht gelegd is<br>- hout dat krom trekt door de slechte kwaliteit<br>- plinten, vloerlijsten en deurstijlen herstellen en vervangen |
| 11. Brievenbus                          | → - indien uitsluitend voor hem :<br>- onderhouden<br>- hingsels en sloten herstellen<br>- sleutels vervangen bij verlies                         | → plaatsen en voorzien van hingsels, sloten en sleutels                                                                                                                                                                                                                       |
| 12. Kelders                             | → bij einde huur ledigen en reinigen                                                                                                              | → herstellen                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13. Kozijnen en raamwerk                | → kozijnen en schoorsteentabletten onderhouden en herstellen (art.1754 BW)<br>→ scheuren, schrammen en barsten bijwerken                          | → schade herstellen door constructie - fouten, slecht materiaal en gebrekkige uitvoering                                                                                                                                                                                      |
| 14. Scharnieren                         | → onderhouden<br>→ vastschroeven als ze loskomen<br>→ oliën (art.1754 BW)                                                                         | → herstellen o.m. ten gevolge van slijtage                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15. Stortbakken W.C.                    | → onderhouden (uitz. zie verhuurder)<br>→ vrijwaren tegen vorst<br>→ ketting en handvat herstellen en vervangen                                   | → moeilijk bereikbare en inwendige delen onderhouden (b.v. vlotter)<br>→ lekken door ouderdom of constructiefouten herstellen                                                                                                                                                 |

|                                          | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verhuurder                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16. Centrale verwarming                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden</li> <li>→ 1 x per jaar laten reinigen (wettelijk verplicht)</li> <li>→ stalen ketel laten invetten om te beschermen tegen roest</li> <li>→ radiatoren ontvluchten</li> <li>→ expansievat beschermen tegen vorst</li> <li>→ indien appartement: individuele delen onderhouden en vervangen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ de ketel vervangen</li> <li>→ herstellen b.v. het rooster of de brander</li> <li>→ indien appartement: collectieve installaties onderhouden, herstellen en vervangen</li> </ul>                                                                  |
| 17. Bad, verwarmmer, warmwater verdeler. | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ gemakkelijk bereikbare onderdelen onderhouden</li> <li>→ ontkalken</li> <li>→ gasmonden en kranen reinigen</li> <li>→ water verwarmmer regelen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ de bijzonderste onderdelen herstellen b.v. distilleerbuis</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
| 18. Schouwen                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden langs de buitenkant (haarden, haardplaten, schouwstijlen)</li> <li>→ schoorsteenmantels onderhouden (art.1754 BW)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ de rookkanalen herstellen, zelfs indien volgens overeenkomst de huurder de onderhouds-herstellingen moet uitvoeren</li> </ul>                                                                                                                    |
| 19. Kroonlijsten, dakgoten, afvoerpijpen | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ervoor zorgen dat ze niet verstopten door ophoping van de dode bladeren en verhuurder op de hoogte brengen van nodige herstellingswerken door verstopping of lekken</li> <li>→ de gemakkelijk toegankelijke goten en platte daken reinigen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ kroonlijsten en goten herstellen</li> <li>→ dakgoten en afvoerpijpen herstellen of vervangen als ze door toeval of ouderdom beschadigd werden of loskwamen</li> <li>→ niet gemakkelijk toegankelijke dakgoten onderhouden en reinigen</li> </ul> |
| 20. Regen, waterput                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ruimen</li> <li>→ onderhouden</li> <li>→ herstellen en reinigen (art.1756 BW)</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| 21. Sleutels                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ teruggeven</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ leveren in voldoende aantal</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
| 22. Nagels, schroeven, muurhaken         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ nagels en krammen verwijderen (bij einde huur) en de schade herstellen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 23. Vensters, ramen.                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ramen en vensters herstellen (kleine schade art.1754 BW) maar de huurder is niet verplicht ze te verven</li> <li>→ gebroken of verloren gedane gordijnroeden vervangen (kortom, iedere benodigdheid aangebracht door de verhuurder om gordijnen op te hangen en open te houden)</li> <li>→ de vensters reinigen</li> <li>→ sloten, spanjoletten en scharnieren onderhouden</li> <li>→ gaten van nagels, ringschroeven, haken e.d. om rolgordijnen of gordijnen te plaatsen, dichten met stopverf</li> <li>→ schade herstellen door niet regelmatig openen van ramen en /of verluchten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ buitenonderhoud</li> <li>→ herstellen (grote schade)</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |
| 24. Leder (bekleding)                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ zeer zorgvuldig onderhouden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ schade door uitzetten of loskomen onderlaag herstellen</li> </ul>                                                                                                                                                                                |

|                             | <b>Huurder</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>Verhuurder</b>                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25. Tegels                  | → vervangen indien slechts enkele werden gebroken (art.1754 BW.)<br>→ schade door abnormale schokken of belasting herstellen                                                                                                  | → schade door materiaal waarvan tegels werden gemaakt herstellen<br>→ ernstige schade herstellen (art.1754 BW.)                                                                 |
| 26. Verhuis                 | → schade veroorzaakt door verhuizers herstellen                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                 |
| 27. Ontsmetting             | → besmettelijke ziekte<br>→ wandluizen of ander ongedierte                                                                                                                                                                    | → indien nodig door verborgen gebreken (art. 1754 BW)                                                                                                                           |
| 28. Aflopen en riolering    | → ervoor zorgen dat ze niet verstoppem                                                                                                                                                                                        | → onderhouden<br>→ herstellen                                                                                                                                                   |
| 29. Elektrische installatie | → onderhouden en kleine schade herstellen<br>→ niet behoorlijk werkende schakelaars en contactdozen vervangen, zelfs bij normale slijtage<br>→ gesmolten smeltstoppen vervangen                                               | → leveren in goede, bruikbare staat<br>→ versleten leidingen herstellen of vervangen, zeker indien defect niet zichtbaar (art.1721 BW)<br>→ onvoldoende sterkteverstand         |
| 30. Bepkeistering           | → schade door stoten, boringen herstellen; nagels, krammen en blokken wegnemen<br>→ schilderwerk en muurbekleding bijwerken en herstellen<br>→ tot op 1 meter hoogte (art.1754 BW)                                            | → schade door water insijpeling langs dak of dakgoot herstellen tenzij verergerd omdat de huurder de verhuurder niet tijdig waarschuwde<br>→ slijtage<br>→ boven 1 meter hoogte |
| 31. Trappen                 | → onderhouden met gepaste producten                                                                                                                                                                                           | → normale slijtage van handleuning en loopvlak<br>→ de bekleding van de trap vernieuwen<br>→ schade aan trappen herstellen (b.v. losgekomen leuning en balusters)               |
| 32. Gootstenen              | → onderhouden met gepaste producten<br>→ sporen door achtergelaten vaatwerk e.d. wegwerken<br>→ de afvoerbuis doorspoelen<br>→ verstoppingen verhelpen<br>→ rooster en faiencetegels die dienen als muurbekleding onderhouden | → herstellen, eventueel vervangen<br>→ afsplintering, breuken, schrammen, barsten, scherven<br>→ rooster en tegels vervangen                                                    |
| 33. Gevels                  |                                                                                                                                                                                                                               | → buitengevel                                                                                                                                                                   |
| 34. Afsluitingen            | → onderhouden en herstellen (kleine schade), ook de versieringen van de afsluiting                                                                                                                                            | → vervangen<br>→ herstellen ( grove schade)                                                                                                                                     |
| 35. Fornuizen               | → de fornuizen, de vloer waar de as op valt, de kolenemmer en de pook onderhouden                                                                                                                                             | → groot onderhoud                                                                                                                                                               |
| 36. Gas                     | → branders en kranen onderhouden                                                                                                                                                                                              | → alle herstellingen uitvoeren<br>→ de leidingen onderhouden                                                                                                                    |
| 37. Spiegel, spiegelruit    | → wassen en beschermen tegen waterdamp (keuken en badkamer)<br>→ afsplintering                                                                                                                                                | → slijtage van het verfoeliesel                                                                                                                                                 |
| 38. Deurhengsel steun.      | → onderhouden<br>→ smeren en reinigen<br>→ loskomen verhinderen (art.1754 BW)                                                                                                                                                 | → vervangen                                                                                                                                                                     |
| 39. Traliewerk              | → kelderluik dat dikwijls door huurder wordt gebruikt<br>→ sloten, rails, assen e.d. onderhouden                                                                                                                              | → groot onderhoud<br>→ staven vervangen                                                                                                                                         |

|                                           | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verhuurder                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 40. Opschriften, publiciteit, uithangbord | <p>→ verwijderen bij vertrek of indien dit niet mogelijk is: de schade vergoeden</p> <p>→ gevel en dak in oorspronkelijke staat herstellen</p>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                              |
| 41. Tuinen en hagen                       | <p>→ de tuin onderhouden (o.m. bomen en struiken snoeien, het grasperk maaien en besproeien, de tuinpaden reinigen, bloemen en planten onderhouden)</p> <p>→ voorkomen dat waterbekkens, fonteinen, leidingen e.d. bevroren</p> <p>→ de tuin achterlaten in goede staat naargelang het seizoen</p> <p>→ hagen scheren</p> <p>→ de huurder heeft recht op het fruit van de bomen</p> | <p>→ als een haag volledig moet vervangen is dat op kosten van de verhuurder</p>                                                                                                             |
| 42. Linoleum, vinyl,                      | <p>→ scheuren, schrammen</p> <p>→ sporen nagelaten door zware voorwerpen en naaldhakken</p> <p>→ het schadebedrag zal steeds worden verminderd met een bedrag overeenstemmend met de normale slijtage</p>                                                                                                                                                                           | <p>→ gewone slijtage</p> <p>→ vervangen</p>                                                                                                                                                  |
| 43. Marmer                                | <p>→ zorgvuldig onderhouden met aangepaste producten</p> <p>→ de buitenbekleding reinigen en in glans zetten indien ze toegankelijk zijn: dit moet periodiek worden gedaan</p> <p>→ wassen en oppoetsen</p> <p>→ schade herstellen van ernstig misbruik of doordat er gaten in geboord of dingen in werden vast gemetseld zonder de toestemming van de verhuurder</p>               | <p>→ - schade herstellen afkomstig van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bewegingen van het gebouw</li> <li>- gebrekkige plaatsing</li> <li>- minderwaardig materiaal</li> </ul> |
| 44. Poetsen                               | <p>→ lokale regelmatig schoonmaken</p> <p>→ geen rommel of afval achterlaten</p> <p>→ schade van bijtende of zuurhoudende reinigingsproducten herstellen</p>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                              |
| 45. Behang                                | <p>→ in principe is na 9 jaar een behang versleten (de termijn kan langer of korter zijn naargelang van het geval) de huurder is niet verplicht het te vernieuwen</p>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                              |

|                               | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verhuurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ als het behang versleten of verkleurd is, is de huurder niet verantwoordelijk voor het kleurverschil door meubels of lijsten</li> <li>→ als er zonneblinden zijn, moet de huurder ze gebruiken om verkleuring van het papier te vermijden</li> <li>→ papier dat beschreven of vuil is, moet worden vervangen</li> <li>→ scheuren</li> <li>→ inktvlekken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ - de verhuurder vernieuwt het behang maar: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hij kan een tegemoetkoming opleggen voor de kosten van nieuw papier aan de huurder, als die zelf behangen heeft en 'onredelijke' kleuren heeft gekozen</li> <li>- niet de volledige door de huurder nieuw behangen stukken</li> <li>- niet de vochtplekken door de fout van de huurder ontstaan</li> </ul> </li> </ul> |
| 46. Parket                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden met geschikte producten</li> <li>→ plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder</li> <li>→ sporen van <ul style="list-style-type: none"> <li>- zeer zware meubels, niet van gewone meubels</li> <li>- naaldhakken</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | → slijtage door normaal gebruik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 47. Bevloering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ vloerstenen en tegels vervangen wanneer er slechts enkele gebroken zijn (art. 1754 BW)</li> <li>→ onderhouden met geschikte producten</li> <li>→ onuitwisbare plekken vergoeden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | → schade herstellen over grotere oppervlakten (art. 1754 BW)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 48. Schilderwerk<br>A. Binnen | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ in principe zijn schilderwerken afgeschreven na 9 jaar (de termijn kan langer of korter zijn naargelang het geval)</li> <li>→ herstellen en gering onderhoud (schade door plaatsen van buizen, sanitaire apparaten; retouches aan het schilderwerk)</li> <li>→ schilderwerk dat normaal schoon kan worden gehouden moet bij einde huur in propere staat worden achtergelaten</li> <li>→ indien door schade veroorzaakt door de huurder het lokaal geheel of gedeeltelijk moet worden herschilderd, moet de huurder slechts tegemoet komen in de kosten evenredig met de tijd die de oude verflaag nog zou kunnen dienen en de normale duur die de nieuwe zou moeten hebben</li> <li>→ wassen, retoucheren en, indien nodig, vetafzetting verwijderen</li> <li>→ na 9 jaar mag de huurder het schilderwerk versleten, maar zindelijk achterlaten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ normaal verouderingsproces, beoordeeld in functie van het type gebouw en de kwaliteit van het schilderwerk</li> <li>→ vernieuwing van de schilderwerken aan deuren, vensters, e.d.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| B. Buiten                     | →                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | → ten laste van de verhuurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                         | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verhuurder                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49. Plafonds                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ wassen in keuken, badkamer en trappenhuis</li> <li>→ herschilderen is niet verplicht tenzij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de overeenkomst dat bepaalt</li> <li>- er schade is door abnormale gebruik (b.v. dampschade door slecht geventileerde keuken)</li> </ul> </li> <li>→ gaten van nagels en haken dichten en retoucheren</li> </ul>                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ vernieuwen bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- slijtage</li> <li>- barsten en scheuren</li> <li>- instorting</li> <li>- constructiefout</li> </ul> </li> </ul>                                                                       |
| 50. Planken-vloeren (zie parket)        | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden en herstellen (kleine schade)</li> <li>→ als de huurder linoleum legt en bij zijn vertrek wegneemt, moet hij de plankenvloer herstellen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ herstellen</li> <li>→ vernieuwen na slijtage van de verflaag</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 51. Loodgieterij en sanitaire apparaten | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ schade herstellen door nalatigheid</li> <li>→ kalksteenafzetting verwijderen</li> <li>→ leidingen ledigen om ze tegen vorst te beschermen</li> <li>→ ontkalkinginstallatie onderhouden</li> <li>→ oxidatie door achterlaten van bepaalde voorwerpen</li> <li>→ email van badkuipen, wastafels en zitbaden onderhouden</li> <li>→ lekken herstellen, kranen regelen, de verbindingen en scharnieren vervangen, de pakkingen van de kranen vernieuwen</li> <li>→</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ vlotter van de stortbak</li> <li>→ spiraalbuis van de water verwarmmer</li> <li>→ versleten kranen vervangen</li> <li>→ slijtage van sanitair</li> <li>→ buizen e.d. vervangen die door slijtage of ouderdom niet meer functioneren</li> </ul> |
|                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ verstopping van de afvoerbuiss verhelpen als dat een gevolg is van slecht onderhoud of onoordeelkundig gebruik</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 52. Deuren                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ hele plank vervangen als er insnijdingen in werden gemaakt</li> <li>→ schade door plaatsn van kleine grendels e.d. herstellen (art.1754 BW)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ schade herstellen</li> <li>→ vervangen door slijtage of ouderdom</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
| 53. Bloempotten                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ schade aan vensterbanken door aangebrachte bloempotten herstellen</li> <li>→ vensterbanken reinigen die door bloempotten worden bevuild</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 54. Putten                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ putrand herstellen</li> <li>→ riemschijven, ijzeren handvatten onderhouden</li> <li>→ touwen en kettingen, riemschijven en emmers vervangen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ putten ruimen (art.1756 BW)</li> <li>→ schade door ouderdom of toeval herstellen</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| 55. Schoorsteen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ vegen, telkens als dat nodig is, om schoorsteenbranden te voorkomen (meestal wordt in de overeenkomst bepaald: 1 maal per jaar)</li> <li>→ opnieuw laten vegen bij vertrek (ook als de vorige reiniging nog geen jaar geleden is)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ slijtageherstellingen</li> <li>→ vervangen</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |

|                                                          | Huurder                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verhuurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 56. Bekledingen (=hout, steen e.d.) die de muur bedekken | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden</li> <li>→ door de huurder beschadigde delen vervangen</li> <li>→ de beschadigingen herstellen door roerende voorwerpen weg te nemen die hij op de vloer had vastgemaakt</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onvakkundige plaatsing</li> <li>→ gebruik van niet-gepast materiaal om ze vast te maken</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
| 57. Bellen                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ volledig onderhouden d.w.z. snoeren, klepels, drukknoppen</li> <li>→ batterijen, bijhorigheden van elektrische bellen vervangen</li> <li>→ versleten buitenbel vervangen</li> <li>→ klok- en muziekbellen onderhouden, de draden van het bewegingssysteem vervangen</li> </ul> |
| 58. Tapijten                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ stofvrij houden en vlekken verwijderen</li> <li>→ de huurder mag de tapijten die hij vastnagelde, meenemen maar moet wel de nagelsporen verwijderen</li> </ul>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 59. Schuifsloten                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden</li> <li>→ tongknop, sponning, ontbrekende schroeven vervangen</li> </ul>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 60. Overgordijn                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ onderhouden en mechanisme smeren</li> <li>→ de gordijnen chemisch laten stofvrij houden</li> <li>→ touwen en linten vervangen</li> </ul>                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 61. Trottoirs                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ reinigen</li> <li>→ verhuurder onmiddellijk waarschuwen als ze in slechte staat zijn</li> </ul>                                                                                                                                    | → herstellen en onderhouden                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 62. Glasruiten                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ gebroken ruiten vervangen behalve in geval van gebrekkige plaatsing, overmacht of toeval (hagel, daad van een derde)</li> <li>→ de ruiten die bereikbaar zijn geregeld wassen</li> <li>→ ontbrekende stopverf vervangen</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 63. Rolluiken                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ instaan voor goede werking door ze geregeld te gebruiken</li> <li>→ smeren om roest te voorkomen</li> <li>→ het ijzerwerk onderhouden</li> </ul>                                                                                   | → de ketting herstellen                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### **4. Reglement poetsdienst.**

De Raad gaat akkoord met bijgaand ontwerp over de werking van de poetsdienst.

#### **poetsdienst OCMW Buggenhout**

##### **Doelgroep:**

- Voornamelijk senioren >65 jaar
- Mindervalide +66% ongeacht de leeftijd

- Individuele financiële dossiers, besproken in BCSD
- Onvoldoende zelfredzaam zijn
- In Buggenhout wonen

### **Aanvraag en wachtlijst:**

Elke aanvraag wordt gericht aan de poetsdienst van het OCMW en daar geregistreerd. De aanvragen worden op een wachtlijst geplaatst. De volgorde van behandeling is afhankelijk van datum van aanvraag, noodzaak van hulp en beschikbaarheid van poetspersoneel.

De aanvragen worden voorgelegd op het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst.

### **Taken poetsvrouw:**

Wat kan wel?

- stof afnemen
- onderhoud vloeren: stofzuigen, dweilen, schuren
- sanitair en keuken onderhouden
- ramen wassen, eventueel gordijnen wassen
- stoep, voetpaden schoonmaken
- indien nodig, verschoneren van de bedden

Wat kan niet?

- onderhoud van zolders
- plafonds en muren afwassen
- auto's wassen
- dieren verzorgen
- grote schoonmaak
- onveilige, halsbrekende handelingen
- boodschappen, huishoudelijke taken die niet bij een wekelijkse poetsbeurt horen (koken, strijken...)

### **Materiaal:**

Er moet voldoende poetsmateriaal aanwezig zijn.

- Stofzuiger
- Borstels, aftrekker
- Poetsdoeken
- Zeemvel
- Producten zoals allesreiniger, vloerzeep

De poetshulp dient tijdig te verwittigen wanneer materiaal aan vervanging toe is.

De werkkledij wordt door de dienst voorzien. De schorten worden door de poetshulp zelf onderhouden.

### **Dienstverlening:**

De poetshelpsters werken in blokken van 2u of 4u, afhankelijk van de grootte van de woning.

Ze komen wekelijks of tweewekelijks, afhankelijk van de noodzaak.

Na elke hulpbeurt wordt door de poetshulp aan de cliënt gevraagd om het prestatieblad te ondertekenen als bewijs van de geleverde prestatie.  
Op basis van dit prestatieblad worden de facturen opgemaakt door de dienst. De poetsvrouw ontvangt geen rechtstreekse giften of fooien van de cliënt.

### **Personeel:**

De poetshulpen zijn verbonden aan het beroepsgeheim. Zij hebben respect voor de mensen bij wie zij aan huis komen, hun opvattingen en hun gewoonten.  
De poetshulpen zijn door de dienst verzekerd tegen arbeidsongevallen en materiële schade. Zij nemen 4 maal per jaar deel aan activiteiten van de dienst: 2 overlegmomenten en 2 vormingsmomenten.

### **Administratie:**

Aan de hand van een sociaal onderzoek door de maatschappelijk werkster wordt de noodzaak van de hulp en de prijs per uur bepaald.  
De prijs is afhankelijk van de inkomsten van de cliënt en wordt op regelmatige tijdstippen herzien. Hiervoor worden dan nieuwe documenten met betrekking tot het inkomen opgevraagd.

### **Contact:**

Met vragen en klachten over de dienstverlening kan u terecht op de poetsdienst van het OCMW.  
Contactpersoon: Adelheid Goossens, tel. 052/33.96.26; permanentie op maandag, dinsdag en donderdag van 8.30u tot 12u.

## **5. Financiën.**

### **5.1. Financiële rapportage.**

De Raad neemt kennis van de trimestriële rapportage over de financiële toestand van het OCMW uiteengezet door de ontvanger.

### **5.2. Bouw rusthuis: verdiscontering nr. 54 ad. €84.852,01 – verdaging.**

Gelet op het besluit van het OCMW dd. 16 augustus 2001 betreffende de verdiscontering van vastbeloofde toelagen ten bedrage van € 588.747,12 voor de bouw van een rusthuis;

Aangezien de vervaldag van bovenvermelde verdiscontering vastgesteld werd op 06.09.2007;

Aangezien de terugbetaling van de schuld, die op dit ogenblik € 84.852,01 bedraagt, op deze eindvervaldag nog niet kon gebeuren;

Gelet op de brief dd. 6 juni 2008 waarbij Dexia Bank zijn akkoord verleent voor de verdaging van de eindvervaldag met één jaar;

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

- **BESLUIT** bij Dexia Bank te terugbetalingstermijn van hogervermelde verdiscontering met één jaar te verlengen.
- **GAAT AKKOORD** met het behoud van alle andere modaliteiten vermeld in het besluit van het OCMW dd. 16.08.2001 betreffende deze verdiscontering.

De nieuwe toepasbare rentevoet wordt bepaald in functie van de marktvoorwaarden. Deze rentevoet wordt vastgesteld na verloop van de initieel voorziene vervaldag en hij is van toepassing op de nieuwe vervaldag.

## **6. Gunning lening bouw kinderdagverblijf.**

De Raad,

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's;

Gelet op de wetgeving in verband met overheidsopdrachten;

Gelet op de algemene offerteaanvraag dd. 9 mei 2008 voor de financiering voor het investeringsproject "vervangingsnieuwbouw kinderdagverblijf";

Overwegende dat er 2 inschrijvers waren: ING en Dexia;

Gelet op het proces verbaal terzake waaruit blijkt dat nv Dexia, rekening houdend met de criteria van het lastenboek, de hoogste score heeft;

### **Beslist:**

De lening ad. E 830.000 ter financiering van de bouw van het kinderdagverblijf te gunnen aan nv Dexia te Brussel.

## **II. BESLOTEN VERGADERING.**

### **1. Goedkeuring verslag besloten vergadering dd. 15 mei 2008.**

Het verslag van de besloten vergadering van 15 mei 2008 wordt goedgekeurd en ondertekend.

### **2. Kennisname van het verslag Bijzonder Comité voor Sociale Zaken dd. 22 mei 2008.**

De Raad neemt kennis van het verslag dd. 22 mei 2008 van het Bijzonder Comité voor Sociale Zaken.

**3. Kennisname van het verslag Vast Bureau dd. 8 mei 2008.**

De Raad neemt kennis van het verslag dd. 8 mei 2008 van het Vast Bureau.

**4. Kennisname van het verslag Budgetcommissie dd. 11 juni 2008.**

De Raad neemt kennis van het verslag dd. 11 juni 2008 van de Budgetcommissie.

**ALDUS VASTGESTELD IN DE HIERVOORVERMELDE ZITTING.**

**DE SECRETARIS,  
J. DE BACKER**

**DE VOORZITTER,  
L. CASSIMON**