



Intern Huurreglement

INHOUDSTAFEL

1	KANDIDAAT-HUURDERS	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Inschrijvingsvoorwaarden	4
1.2.1	Meerderjarig zijn	4
1.2.2	Inkomensvoorwaarde	4
1.2.3	Eigendomsvoorwaarde	5
1.2.4	Taalbereidheid	5
1.2.5	Inburgeringstraject	5
1.2.6	Ingeschreven in het bevolkingsregister	6
1.3	Rationele bezettingsgraad	6
1.3.1	Gezinsgrootte	6
1.3.2	Afwijkingsmogelijkheden	6
1.3.3	Onderbezetting	7
1.3.4	Gezinshereniging	7
1.4	Voorkeur aanvraag en wijzigen voorkeur	7
1.5	Wijzigen gemeenschappelijke inschrijving	8
1.6	Inzagerecht inschrijvingsregister	8
1.7	Actualisatie	8
1.8	Ambtshalve schrapping van een kandidatuur	9
1.9	Toelatingsvoorwaarde om huurder te worden	9
1.10	Toewijzingen	9
1.10.1	Bevoegdheid	9
1.10.2	Toewijzingsprocedure	10
1.10.3	Afwijkingen	11
1.10.4	Verhaalmogelijkheden	11
1.10.5	Weigeren van een toewijzing en zijn gevolgen	12
1.11	Afwijkingen op prioriteitsregels	12
2	HUURDERS	13
2.1	Wie is huurder?	13
2.2	Bijwoningen (later bijkomende huurders)	13
2.2.1	Omschrijving en procedure aanvraag	13
2.2.2	Categorieën van bijwoners	14
2.3	Huurwaarborg	15
2.4	Brandverzekering	15

Verwijzend naar het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode heeft het Directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij Inter-Vilvoordse op 25 april 2008, goedkeuring gegeven aan het hiernavolgend Intern Huurreglement.

Het Intern Huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd.

De Inter-Vilvoordse zal het Intern Huurreglement bekendmaken als volgt:

- Per brief naar de kandidaat-huurders waarin hiernaar zal worden verwezen
- Bij het jaarlijkse overmaken van de huurprijsberekening zal in het begeleidend schrijven eveneens een verwijzing naar het Intern Huurreglement worden gemaakt.
- Het zal tevens opgenomen worden in een brochure die op hun verzoek door de huurders en kandidaat-huurders kan worden bekomen.

Het Intern Huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het thans in voege gaande Intern Huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing.

Het Directiecomité kan beslissen om het Intern Huurreglement te wijzigen. Eventuele wijzigingen aan het Intern Huurreglement zullen steeds aan de kandidaat-huurders, huurders en derden op een gelijkaardige manier als hierboven geschetst, worden bekend gemaakt.

1 KANDIDAAT-HUURDERS

1.1 Algemeen

Het Intern Toewijzingsreglement van de Inter-Vilvoordse houdt rekening met de inschrijvingsvoorwaarden, toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels van het door de Vlaamse Regering goedgekeurd Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007.

1.2 Inschrijvingsvoorwaarden

Om zich als kandidaat-huurder te kunnen inschrijven moet men (samen met alle andere gezinsleden die achteraf de woning zullen bewonen) aan een aantal voorwaarden voldoen. Of men effectief aan al deze voorwaarden voldoet, moet aan de hand van de nodige attesten worden gestaafd. Sommige stavingstukken moeten door de kandidaat-huurder worden overgemaakt. Door zich in te inschrijven geeft de kandidaat-huurder (alsook alle achteraf inwonende gezinsleden) de toestemming aan de Inter-Vilvoordse om eventueel noodzakelijke bewijsstukken zelf op te vragen.

De bedoelde inschrijvingsvoorwaarden zijn:

1.2.1 Meerderjarig zijn

De kandidaat dient minstens 18 jaar te zijn op datum van inschrijving. Eventuele afwijkingen zullen individueel en om ernstige sociale redenen kunnen aangevraagd worden o.a. in het kader van begeleid zelfstandig wonen van een minderjarige persoon.

1.2.2 Inkomensvoorwaarde

Het belastbaar inkomen 2006 van de kandidaat-huurder (en zij die zich in de woning zullen vestigen) die zich in 2008 wenst in te schrijven, mag volgende barema's niet overschrijden:

- 18.808,00 EUR voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;
- 20.385,00 EUR * voor een alleenstaande invalide;
- 28.212,00 EUR * voor anderen;

* Bedragen te vermeerderen met 1.577,00 EUR per persoon ten laste.

Het Sociaal Huurbesluit stipuleert tevens dat verhoogde inkomensbarema's mogen gehanteerd worden als de SHM voldoet aan onderstaande voorwaarden:

1. Als het gemiddelde inkomen van de huurders lager is dan de inkomensgrens, vermeld in artikel 3, §2, eerste lid, 1°. Deze grens ligt thans op 18.808,00 EUR.
2. Als minimaal 4% van de woningen in de gemeente worden verhuurd volgens dit besluit. Dit is voor alle gemeenten van ons werkgebied het geval.

Aangezien de Inter-Vilvoordse thans aan bovenstaande criteria voldoet, worden onderstaande verhoogde inkomensbarema's, waaraan men dient te voldoen, gehanteerd:

- 28.212,00 EUR voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 29.788,00 EUR * voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°;
- 37.616,00 EUR * voor anderen

* bedragen te verhogen met 1.577,00 EUR per persoon ten laste voor anderen.

In onderstaande gevallen kan van omschreven inkomensvoorwaarde worden afgeweken:

- a. Indien de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, wordt het actueel besteedbaar inkomen van deze persoon in aanmerking genomen en getoetst aan de vernoemde inkomensgrenzen.
- b. Indien men tijdens het bedoeld referentiejaar geen inkomen heeft genoten, dient men dit met de nodige attesten te bewijzen (bv. schoolattest). In betreffend geval wordt dan het belastbaar inkomen van het eerstvolgende jaar in rekening gebracht.
- c. Indien het gezamenlijk belastbaar inkomen van het referentiejaar boven de toegelaten inkomensgrens ligt, maar kan aantonen dat het huidig gezamenlijk belastbaar inkomen onder deze grens is gedaald, kan men alsnog ingeschreven worden.
- d. In het geval een echtscheidingsprocedure werd ingeleid en dit effectief kan worden aangetoond (voorlopig vonnis, attest notaris, advocaat,..) wordt men als alleenstaande beschouwd.

1.2.3 Eigendomsvoorwaarde

De kandidaat-huurder heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft.

In onderstaande gevallen kan men echter wel ingeschreven worden wanneer het gaat om eigendom die in het Vlaams Gewest gelegen is en :

- a. door de kandidaat-huurder bewoond is, maar deel uitmaakt van een onteigeningsbesluit
- b. door de kandidaat-huurder bewoond is, maar maximum twee maand voor de inschrijving onbewoonbaar werd verklaard en moet ontruimd worden.
- c. door de kandidaat-huurder van meer dan 55 jaar oud bewoond is, maar onaangepast is of de kandidaat-huurder invalide is

1.2.4 Taalbereidheid

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden tonen de bereidheid om Nederlands aan te leren en hiervoor de nodige attesten voor te leggen cfr. artikel 4 van het nieuw kaderbesluit. Deze reglementering is toegevoegd als bijlage.

1.2.5 Inburgeringstraject

De kandidaat-huurder is bereid het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig het inburgeringdecreet voor zover hij een verplichte inburgeraar is. Deze reglementering is toegevoegd als bijlage.

1.2.6 Ingeschreven in het bevolkingsregister

De kandidaat-huurder is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

Kandidaat-huurders kunnen zich enkel inschrijven voor woonentiteiten aangepast aan hun gezinssamenstelling of voor hen speciaal voorbestemde complexen. Hierbij kan rekening worden gehouden met mogelijke gezinsherenigingen of redenen zoals vermeld bij de afwijkingsgevallen bij de rationele bezettingsgraad.

1.3 Rationele bezettingsgraad

1.3.1 Gezinsgrootte

Gelet op de veelal kleine slaapkamers waarover sociale woningen beschikken hanteert de Inter-Vilvoordse het principe van 1 slaapkamer per inwonend kind ter laste.

Dit betekent dat onderstaande rationele bezetting wordt gehanteerd:

- studio: alleenstaande, in uiterste geval koppel;
- appartement/huis 1 slaapkamer: alleenstaande of koppel (volgens prioriteit);
- appartement/huis 2 slaapkamers: alleenstaande/koppel met 1 kind;
- appartement/huis met 3 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 2 kinderen;
- huis 4 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 3 kinderen;
- huis 5 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 4 kinderen;
- huis 6 slaapkamers: alleenstaande of koppel met 5 kinderen.

In het geval dat de kandidaat-huurder instemt om 2 kinderen van hetzelfde geslacht op één slaapkamer te leggen, kan hiermee rekening worden gehouden.

1.3.2 Afwijkingsmogelijkheden

Van bovenvermelde bezettingsgraad kan in volgende gevallen worden afgeweken en toch één slaapkamer op surplus worden toegewezen, zonder dat hiervoor een bijkomende vergoeding (zie verder) zal worden aangerekend:

1. Wanneer om ernstige medische reden een bijkomende slaapkamer aangewezen/noodzakelijk is (dit dient gestaafd te worden aan de hand van een medisch attest afgeleverd door een specialist).
2. Wanneer het gaat om een jong koppel van wie de vrouw zwanger is (te staven aan de hand van een attest van de gynaecoloog).
3. Bij gedwongen verhuis tengevolge renovatiewerken in de wijk / het complex van voorkeur waarbij binnen het renovatieproject geen andere mogelijkheden kunnen worden aangeboden.
4. In gevallen van co-ouderschap en bezoekrechtregelingen wordt ook één slaapkamer per groep van twee kinderen van het zelfde geslacht voorzien.

1.3.3 Onderbezetting

Als een huurder een onderbezette woning bewoont, betaalt hij een maandelijkse vergoeding die bij de reële huurprijs wordt bijgeteld. Deze vergoeding bedraagt 25 euro per slaapkamer dat de huurder, gelet op bovenvermelde rationele bezettingsgraad, teveel heeft.

Die vergoeding zal alleen worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woning naar zijn eigen voorkeur weigert.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vaststelling ervan.

1.3.4 Gezinshereniging

Een gezinshereniging dient reeds bij inschrijving door de kandidaat-huurder te worden aangevraagd. In betreffend geval dienen ook de gegevens van alle inwonende personen na de gezinshereniging aan de Inter-Vilvoordse te worden bezorgd.

Omdat er in dit geval wordt vanuit gegaan dat de gezinshereniging al voor de toewijzing zal hebben plaatsgevonden, kan de kandidaat-huurder in dat geval een woonst aanvragen die qua rationele bezettingsgraad voldoet aan de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Ingeval de gezinshereniging plaatsgrijpt wanneer men al huurder is bij de Inter-Vilvoordse, en de woonst qua rationele bezettingsgraad niet meer voldoet, dient een mutatie te worden aangevraagd. In dit geval wordt deze mutatieaanvraag gelijkgesteld met andere mutatieaanvragen omwille van de rationele bezettingsgraad en wordt de chronologische volgorde van inschrijving gevolgd.

1.4 Voorkeur aanvraag en wijzigen voorkeur

Elke kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving zijn voorkeur op het hiertoe bestemde voorkeurdokument aan te duiden.

Naast de voorkeur naar type (studio – appartement – woning) kan men ook zijn voorkeur naar ligging of wijk weergeven. Het aanduiden van meerdere types in de verschillende wijken is mogelijk. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met bovenstaande regels inzake rationele bezettingsgraad. Tevens kan men ook steeds bijkomende verwachtingen stellen. Het gaat hier o.a. verwachtingen inzake verdieping, specifieke ligging (hoekappartement,...). Uiteraard kan een meer gespecificeerde voorkeur een nog langere wachttijd tot gevolg hebben.

Ook kan men ervoor opteren om te wachten tot het bekomen van een toewijzing (bv. tengevolge een nog lopend huurcontract). In betreffend geval wordt voor betrokken huurder, wanneer hij toch aan de beurt zou komen, geen toewijzing voorgesteld. Pas wanneer schriftelijk wordt meegedeeld wanneer men opnieuw in aanmerking wenst te komen, wordt opnieuw met de kandidatuur rekening gehouden.

Het wijzigen van de voorkeur is steeds mogelijk. Enkel schriftelijke wijzigingen worden aanvaard! Dit kan ofwel door een nieuw voorkeurdokument in te vullen ofwel per brief. Wijzigingsaanvragen dienen steeds door de kandidaat-huurder te zijn ondertekend. Telefonische en mondelinge wijzigingen aan het loket worden niet aanvaard! Wijzigingsaanvragen aan het loket dienen eveneens door de kandidaat-huurder zelf te gebeuren. Vrienden, derden e.a. die aan het loket een wijziging willen doorvoeren worden eveneens niet aangenomen.

Door aan de kandidaat-huurders de mogelijkheid te bieden om hun voorkeur te wijzigen, betekent dit ook dat de rangorde van de kandidaten steeds kan wijzigen. Dit betekent zowel dat men een aantal plaatsen kan achteruitgaan alsook dat men zonder dat een toewijzing heeft plaatsgevonden een aantal plaatsen kan gestegen. (zie verder).

1.5 Wijzigen gemeenschappelijke inschrijving

Elke ingeschreven kandidaat-huurder ontvangt, na het indienen van een volledig en aan de voorwaarden getoetst dossier, één inschrijvingsnummer. Wanneer men als gehuwde of samenwonende kandidaat-huurder achteraf beslist om uit elkaar te gaan kan slechts één partner dit nummer behouden. Dit is tevens slechts mogelijk wanneer de partner die afstand doet van zijn inschrijving dit schriftelijk aan de Inter-Vilvoordse kenbaar maakt. Let: enkel schriftelijke en tevens ondertekende meldingen door diegene die zijn inschrijving wenst te annuleren, worden hiertoe aanvaard. De partner die afstand doet, kan zich uiteraard opnieuw inschrijven en een nieuw inschrijvingsnummer bekomen, althans voor zover hij (nog) aan de voorwaarden voldoet.

In het geval de partners niet overeenkomen en beiden hun inschrijving wensen te behouden, zal de gemeenschappelijke inschrijving worden geannuleerd en dienen beiden zich opnieuw (apart) in te schrijven.

1.6 Inzagerecht inschrijvingsregister

Conform artikel 7 van het kaderbesluit Sociale Huur kan elke kandidaat-huurder het beperkt inschrijvingsregister komen inkijken. Dit register omvat enkel inschrijvingsnummers en bevat geen enkel persoonsgebonden gegeven. Het inkijken van dit register kan enkel gebeuren tijdens de openingsuren van de kantoren.

1.7 Actualisatie

Conform artikel 8 van het kaderbesluit Sociale Huur wordt het inschrijvingsregister minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Hierbij zal worden nagegaan of de ingeschreven kandidaten nog steeds wensen ingeschreven te blijven alsook of zij nog aan alle voorwaarden hiertoe voldoen.

Indien wordt vastgesteld dat men niet meer aan de voorwaarden voldoet, zal de kandidaat-huurder worden geschrapt (zie ook schrapping van een kandidaat-huurder). De kandidaat-huurder zal hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

Indien de kandidaat-huurder niet reageert binnen de maand op een eerste schrijven inzake de actualisatie van het kandidatenregister, zal hem een tweede schrijven worden overgemaakt. Indien ook hierop binnen de 15 dagen geen gevolg wordt gegeven, zal de kandidaat onverwijld worden geschrapt.

De kandidaat is er tevens toe gehouden elke wijziging betreffende zijn aanvraag aan de Inter-Vilvoordse schriftelijk mee te delen. Het betreft hier o.a. wijzigingen inzake gezinssamenstelling, adreswijziging, gezinshereniging, eigendomsverwerving.... Tevens dienen steeds de nodige stavingstukken omtrent de wijziging te worden overgemaakt.

Elke niet op voorhand meegedeelde wijziging waardoor een eventuele toewijzing niet kan doorgaan, zal bijgevolg als een weigering worden beschouwd (zie ook punt 1.8 ambtshalve schrapping §6).

1.8 Ambtshalve schrapping van een kandidatuur

Kandidaat-huurders worden van de inschrijvingslijst geschrapt in volgende gevallen:

1. als de kandidaat-huurder een woning werd toegewezen
2. als de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (vb. bij actualisatie van het inschrijvingsregister)
3. als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
4. als de kandidaat-huurder werd ingeschreven als gevolg van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwade trouw werden afgelegd of gegeven.
5. als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt
6. bij de 2^{de} weigering of bij het 2 maal niet reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt. De verhuurder kan omwille van zwaarwichtige redenen beslissen, deze schrappingsgrond niet toe te passen.
7. indien men als samenwonende of gehuwde beslist om de gezamenlijke inschrijving te wijzigen naar 1 van de partners, zal diegene die van zijn inschrijving afziet, worden geschrapt. Indien beide partners niet overeenkomen wie de inschrijving kan/mag behouden, zal de inschrijving voor beiden worden geannuleerd (zie 4 wijzigen gemeenschappelijke inschrijving).

Indien men is geschrapt, kan men zich opnieuw als kandidaat-huurder inschrijven. Uiteraard dient men opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden te voldoen. Men krijgt dan ook een nieuw inschrijvingsnummer en – datum toegekend.

Kandidaat-huurders die menen ten onrechte te zijn geschrapt kunnen conform art 30 van het kaderbesluit verhaal indienen bij de toezichthouder van de Inter-Vilvoordse de heer E. Beck - toezichthouder – p/a Parkstraat 115 te 1800 Vilvoorde.

1.9 Toelatingsvoorwaarde om huurder te worden

Op het moment dat een toewijzing kan worden mogelijk gemaakt zal de Inter-Vilvoordse nagaan of nog steeds aan alle in punt 1.2 vernoemde voorwaarden wordt voldaan. In betreffend geval zal een tijdelijk huurcontact voor 2 jaar worden afgesloten.

1.10 Toewijzingen

1.10.1 Bevoegdheid

De toewijzing van de vrijgekomen woningen gebeurt door het Directiecomité van de Inter-Vilvoordse. Dit is samengesteld uit de voorzitter, ondervoorzitter en 5 leden van de Raad van Bestuur aangevuld met de directeur van de Inter-Vilvoordse en de toezichthouder van de VMSW.

De lijst van toegewezen woningen en de respectievelijk weerhouden kandidaat-huurders, wordt achteraf ter kennisgeving voorgelegd aan de voltallige Raad Van Bestuur.

1.10.2 Toewijzingsprocedure

De toewijzingen gebeuren conform de bepalingen van het kaderbesluit van 12.10.2007 op basis van het inschrijvingsregister in chronologische volgorde van inschrijving met inachtneming van de absolute prioriteiten conform art. 18,19 en 20 van het Sociaal Huurbesluit.

Hierbij wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. De rationele bezetting van de woning. (zie ook punt 1.2.)
2. De absolute voorrangsregels

Bij de toewijzingen wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die zich in de volgende gevallen bevinden:

- a. Gedwongen mutatie door Inter-Vilvoordse omwille van een door een bevoegd controleorganisme, geattesteerde onveiligheid en/of ongezondheid van de bewoning, waarvoor de onmiddellijke/dringende ontruiming wordt bevolen
- b. Gedwongen mutatie door Inter-Vilvoordse omwille van grondige renovatiewerken aan het complex of de woningen in de wijk
- c. De kandidaat-huurder die het voorwerp uitmaakt van een besluit van de burgemeester dat onbewoonbaarverklaring van het pand vermeldt. In vernoemde gevallen dient de woning die het voorwerp uitmaakt van de onbewoonbaarverklaring, steeds gelegen te zijn in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is. Ook de kandidaat-huurder die tengevolge een ramp zijn woning tijdelijk of definitief niet meer kan betrekken (brand, ontploffing,...) valt onder deze toewijzingsprioriteit.
- d. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft in een woning die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.
- e. De kandidaat-huurder die geen toewijzing heeft bekomen door een interne fout bij de maatschappij, daar waar hij, zonder deze fout, wel voor een toewijzing zou in aanmerking zijn gekomen.
- f. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning, maar deze om ernstige medische redenen niet verder kan betrekken. Deze vraag dient met een omstandig medisch verslag van de specialist te worden omkleed.
- g. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een aan zijn gezinssituatie aangepaste woning.

Een woning zoals vermeld in c en d kan slechts eenmaal aanleiding geven tot het bekomen van voorrang. Tevens moet de kandidaat-huurder het onroerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voor de beslissing het pand onbewoonbaar te verklaren of het voorwerp te maken van een onteigeningsbesluit. Tevens dient de kandidaat-huurder zich, binnen de twee maand, na ontvangst van de beslissing, als kandidaat-huurder in te schrijven.

3. De optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20.

De toe te wijzen woningen worden tevens toegewezen aan ingezetene bewoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen. De kandidaat-huurders worden dan ook als dusdanig met een hogere prioriteitscode ingeschreven. Enkel in een aantal uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden, nl. gevallen waar de prioritaire voorrangsregels van toepassing zijn,

4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Na toepassing van de verplichte voorrangregels (supra) wordt bij de toewijzingen achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- a. De kandidaat-huurder die de afgelopen zes jaar minstens drie jaar effectief woonde in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.
- b. De kandidaat-huurders – in chronologische volgorde van inschrijving – van een andere gemeente/stad van het werkgebied waar de toe te wijzen woning gelegen is
- c. De kandidaat-huurders – in chronologische volgorde van inschrijving – afkomstig uit een gemeente/stad die niet tot het werkgebied behoort.

Kandidaat-huurders worden bij inschrijving dan ook al van een hogere prioriteitscode voorzien wanneer zij zich voor een woonst binnen de eigen gemeente inschrijven. Uiteraard kunnen zij ook de keuze voor een andere gemeente maken, maar dan geldt een lagere prioriteitscode, zodat de kans op een toewijzing nagenoeg nihil is.

De aldus weerhouden kandidaat-huurders worden binnen de 14 dagen op de klantendienst uitgenodigd waar hen de nodige info (ligging, huurprijs, verhuurdatum, waarborg,...) wordt meegedeeld.

Conform de geldende reglementering moet binnen de 15 kalenderdagen de beslissing om de toegewezen woonst al dan niet te nemen op onze kantoren worden meegedeeld.

Het niet komen opdagen of binnen de gestelde termijn geen beslissing komen meedelen, wordt als een weigering aanzien (zie weigeren van een toewijzing).

1.10.3 Afwijkingen

Op grond van meerdere ernstige en bijzondere omstandigheden van sociale aard kan een afwijkingsvraag aan het Directiecomité worden voorgelegd.

Hiertoe dient een objectief sociaal verslag door de sociale dienst (klantendienst) te worden opgemaakt, waarin de huisvestingsproblematiek wordt omschreven. Op grond van dit verslag en indien nodig mondeling toegelicht door de sociale dienst, beslist het Directiecomité bij meerderheid over de goedkeuring hiervan.

Conform de reglementering dient ook de toezichthouder VMSW met deze afwijking akkoord te gaan.

1.10.4 Verhaalmogelijkheden

Op basis van art. 47 §1 van de Vlaamse wooncode kan de toezichthouder van de VMSW een beslissing in strijd met de wetten, decreten,... opschorten.

De genomen beslissing is tevens nietig wanneer de toezichthouder VMSW binnen de 20 werkdagen na de opschorting, hiertoe beslist. In het geval hij binnen de gestelde termijn hiertoe niet heeft beslist, wordt de eertijds genomen beslissing opnieuw uitvoerbaar.

1.10.5 Weigeren van een toewijzing en zijn gevolgen

- Weigeren door de kandidaat-huurder

Men kan steeds een toewijzing die qua ligging en grootte voldoet aan de gestelde voorkeur weigeren. Tussen de weigering van een woonst en een eventuele nieuwe toewijzing dient tevens minstens drie maand begrepen te zijn.

Bij het weigeren van een tweede woning, wordt men als kandidaat-huurder geschrapt.

Zoals eerder aangehaald, wordt ook het niet komen opdagen als een weigering beschouwd.

Ook al meent men een terecht argument te kunnen invoeren om niet op de toewijzing in te gaan (bv. wegens financieel niet haalbaar); wordt dit toch als een weigering aanzien.

Indien de reden van de weigering een interne fout betreft, bv. een gegevenswijziging die tijdig werd overgemaakt maar niet (tijdig) werd verwerkt, wordt dit niet als weigering aanzien.

De kandidaat-huurder kan zich na deze schrapping opnieuw inschrijven voor zover hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden die op dat moment van toepassing zijn (zie eerder).

- Weigeren door Inter-Vilvoordse

Ook de Inter-Vilvoordse kan in bepaalde gevallen weigeren een kandidaat-huurder toe te laten. De gevallen waarin dit door het Directiecomité kan worden beslist zijn de volgende:

a. Wanneer voor betrokken kandidaat-huurder of bijwoner in het verleden ernstige tekortkomingen inzake zijn huurverplichtingen werden vastgesteld, bv. ernstige burenoverlast heeft veroorzaakt, valse verklaringen heeft afgelegd bij inschrijving of aanvraag tot bijwoning,....

b. De kandidaat-huurder of bijwoner nog met openstaande schuldaflossingen staat bij de Inter-Vilvoordse.

Wanneer kan aangetoond worden dat de betrokken kandidaat-huurder of bijwoner ernstige inspanningen levert of geleverd heeft om deze af te betalen en de achterstallen gedaald zijn tot minder dan 10% van het oorspronkelijk achterstallig bedrag, kan beslist worden de betrokken wel als huurder toe te laten.

Bij dit laatste moet worden opgemerkt dat reglementair geen toewijzing op grond hiervan kan worden geweigerd wanneer de kandidaat-huurder of bijwoner een collectieve schuldenregeling heeft lopen of heeft aanvaard conform de wet van 5 juli 1998.

1.11 Afwijkingen op prioriteitsregels

Appartementen specifiek voorbehouden voor senioren of andersvaliden worden uitsluitend aan betreffende categorie kandidaat-huurders toegewezen met inachtneming van supra.

Definities:

1. Onder "senioren" wordt begrepen alle ingeschreven kandidaat-huurders die op het moment van de toewijzing de leeftijd van minstens 60 jaar hebben bereikt.
2. "Andersvaliden" zijn alle kandidaat-huurders die een invaliditeitsattest kunnen voorleggen waaruit blijkt dat zij als minstens 66% andersvalide zijn erkend.

2 HUURDERS

2.1 Wie is huurder?

In het nieuw van kracht zijnde kaderbesluit wordt er een onderscheid gemaakt tussen diverse soorten huurders die elk hun verschillende toelatingsvoorwaarden en rechten kunnen hebben, maar wel allen dezelfde plichten.

Afhankelijk van het tijdstip waarop de huurovereenkomst werd afgesloten, kunnen onderstaande vormen van huurders worden onderscheiden:

Huurcontracten die werden afgesloten voor 1 januari 2008:

1. De contractant(en) die dusdanig als huurder staat(n) vermeld in de huurovereenkomst.
2. Alle zich, vanaf 01.01.2008, in de woning nieuw vestigende meerderjarige personen.

Huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2008:

1. Bij huurovereenkomsten die worden afgesloten vanaf 1 januari 2008 worden alle inwonende meerderjarige personen (inclusief meerderjarige kinderen) als 'huurder' beschouwd. Elk van deze huurders beschikt dan ook over dezelfde rechten en plichten.

In voornoemd geval dient elke vernoemde 'huurder' de huurovereenkomst te ondertekenen.

In beide gevallen moet de huurder elke gezinswijziging, zo ook nieuwe personen die komen bijwonen, verplicht melden aan de Inter-Vilvoordse.

Met uitzondering van de nieuwe huurders door huwelijk of wettelijk samenwonen, moeten alle nieuwe huurders voldoen aan de eerder vermelde toelatingsvoorwaarden.

2.2 Bijwoningen (later bijkomende huurders)

2.2.1 Omschrijving en procedure aanvraag

Elke huurder kan een aanvraag indienen tot het laten bijwonen van andere personen.

Opgelet: aanvraag moet van de huurder komen en niet van diegene die wenst te komen bijwonen!

De kandidaat-bijwoner(s) moet eveneens voldoen aan de toelatingsvoorwaarden zoals deze bij kandidaat-huurders punt 1.1 worden omschreven.

Een bijwoning zal pas worden toegestaan wanneer alle nieuw inwonende personen voldoen aan de gestelde voorwaarden en de woonst qua rationele bezettingsgraad voldoet aan de hierdoor nieuw ontstane gezinssamenstelling.

Elke aanvraag tot bijwoning wordt ter kennisgeving voorgelegd aan het eerstvolgend Directiecomité.

Wanneer een aanvraag tot bijwoning niet wordt goedgekeurd (tengevolge de voorwaarden of rationele bezettingsgraad), kan/mag de bijwoner(s) in kwestie geenszins de woning betrekken.

Inbreuken die hiertegen worden vastgesteld, zullen onmiddellijk de huuropzeg van de betrokken huurder en alle inwonende personen tot gevolg hebben.

Meerderjarigen die komen bijwonen, geven, voor zover zij over een inkomen beschikken in het referentiejaar, meestal aanleiding tot een huurprijsstijging.

De huurprijs wordt in principe herberekend vanaf de maand volgend op de aanvraag.

Wanneer uit de voorgelegd bevolkingsattest blijkt dat de perso(o)n(en) reeds eerder op vernoemd adres woonachtig is/zijn, kan de Inter-Vilvoordse beslissen de huurprijs met terugwerkende kracht vanaf de effectieve bijwoning te herberekenen.

Naast de schriftelijke aanvraag van de huurder moeten volgende documenten van de bijwoner(s) worden overgemaakt:

- Inkomstenattest van het referentiejaar of een verklaring op eer dat in dat jaar geen inkomsten uit tewerkstelling, werkloosheid, mutualiteit of leefloon werden genoten. Indien tijdens dit referentiejaar geen inkomen werd genoten, dient dit te worden verklaard, eventueel met voorlegging van de nodige stavingstukken (bv. schoolattest)
- Verklaring op eer dat men over geen eigendom beschikt (formulier B)
- Fotokopie van de identiteits- en siskaart.
- Samenstelling van het gezin (af te halen op de bevolkingsdienst van de huidige woonplaats).
- Diploma van Nederlandstalig onderwijs of attest van het Huis van het Nederlands
- Attest van inburgering.
Dit is enkel van toepassing voor bijwoners die geen Belgische nationaliteit hebben of geen EU-burger zijn. Dit attest kan bekomen worden op het plaatselijk onthaalbureau.
Voor Vilvoorde, Machelen en Diegem: Witherenstraat 34 te 1800 Vilvoorde 02 254 78 80.
Voor Mechelen: Brusselsepoortstraat 8 te 2800 Mechelen 015 28 18 30.

2.2.2 Categorieën van bijwoners

De Inter-Vilvoordse onderscheidt drie categorieën van bijwoners

- diegene die huwt of wettelijk gaat samenwonen na aanvang van de huurovereenkomst

Wanneer de huurder huwt of wettelijk samenwoont, moet de (nieuwe) partner niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Het is wel verplicht om de Inter-Vilvoordse hiervan binnen de maand schriftelijk in te lichten.

De echtgenoot of partner hoeft het huurcontract of een bijlage niet mee te ondertekenen. Tevens is hier geen proefperiode (van 2 jaar) van toepassing.

- diegene(n) die feitelijk komt samenwonen met de contractant of één van de andere contractanten

Het betreft hier iemand die met de huurder of één van de andere huisgenoten komt samenwonen (bv. de vriend van de inwonende meerderjarige dochter)

De bijwoner dient ook hier aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. Indien dit niet het geval is, zal deze aanvraag tot bijwoning niet worden goedgekeurd.

Tevens is de bijwoner verplicht een bijvoegsel aan de huurovereenkomst te ondertekenen binnen de twee maand nadat men officieel de woning is gaan betrekken.

De bijwoner zal tevens, conform het nieuw kaderbesluit van 12 oktober 2007, toegelaten worden voor een proefperiode van 2 jaar.

- Andere dan vernoemde categorieën:

Inwonende kinderen die meerderjarig worden, worden conform het nieuw huurbesluit, ook huurder. Zij dienen dan ook een bijvoegsel aan het huurcontract te ondertekenen.

Zij dienen niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en dienen ook geen proefperiode te doorlopen.

Zij zijn wel onderhevig aan alle huurverplichtingen.

Deze 'categorie' kan maar (hoofd)huurder worden wanneer de andere oorspronkelijke huurders het contract opzeggen en de woning verlaten. Indien de (laatste) oorspronkelijke contractant echter komt te overlijden, wordt het contract evenwel niet overgedragen naar de hier vernoemde bijwoner.

2.3 Huurwaarborg

Voor huurcontracten die vanaf 1 januari 2008 worden afgesloten, zullen de waarborgen steeds op een geblokkeerde rekening geplaatst worden bij de KBC Vilvoorde.

De waarborg dient op het moment van de ondertekening van het contract door de huurder op het kantoor van de Inter-Vilvoordse te worden betaald. Aan de huurder wordt gevraagd om binnen de 15 kalenderdagen na de ondertekening van zijn contract een geblokkeerde rekening te openen bij de KBC Vilvoorde, Leuvenstraat 18 te 1800 Vilvoorde. Van zodra deze rekening werd geopend, licht de KBC de Inter-Vilvoordse hierover in, waarna de Inter-Vilvoordse de desbetreffende waarborgsom op dit rekeningnummer stort.

Ook voor de reeds eerder afgesloten huurcontracten zal een dergelijke geblokkeerde rekening per huurder worden geopend.

Waarborgen die werden betaald voor huurcontracten afgesloten vóór 1 januari 1985 brengen geen intrest op. Vanaf het ogenblik dat deze op een geblokkeerde rekening werden ondergebracht, zullen zij wel intrest beginnen opleveren.

Waarborgen die werden betaald voor huurcontracten na 1 januari 1985 brachten wel al intrest op. Deze waarborgen zullen dan ook nadat ze op een geblokkeerde rekening bij KBC Vilvoorde zijn geplaatst verder intrest opleveren.

Afwijking:

Waarborgen die door een OCMW worden gestort, zullen pas op een geblokkeerde rekening kunnen worden geplaatst van zodra de volledige waarborgsom door dat OCMW aan de Inter-Vilvoordse werd doorgestort.

Het doorstorten van de totale waarborgsom door het OCMW dient uiterlijk binnen de 18 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst te gebeuren.

Van zodra de som aan de Inter-Vilvoordse werd overgemaakt, zal met de betrokken huurder contact worden opgenomen met de vraag binnen de 15 dagen een geblokkeerde rekening bij KBC Vilvoorde te openen.

Van zodra KBC de Inter-Vilvoordse in kennis stelt van dit rekeningnummer, zal het geld door de Inter-Vilvoordse op deze rekening worden gestort.

Wanneer een OCMW instaat voor het betalen van de waarborg, dient ten laatste bij de ondertekening van het huurcontract, dit OCMW de Inter-Vilvoordse hiervan schriftelijk in te lichten. Deze verklaring zal dan ook aan het huurcontract worden toegevoegd.

2.4 Brandverzekering

Elke huurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten voor zijn inboedel. Een kopie van deze polis dient binnen de twee maand na het ingaan van de huurovereenkomst aan de Inter-Vilvoordse te worden overgemaakt.

Huurders die na verloop van tijd een andere brandverzekering afsluiten dienen ook van deze nieuwe brandverzekering een kopie over te maken.

Huurders betalen in de huurlasten maandelijks een klein bedrag voor 'afstand van verhaal'. Hierdoor is men als huurder gedekt indien er schade ontstaat aan het gebouw tengevolge brand waarvan de 'fout' bij de huurder ligt. Deze manier van verzekeren komt voor de huurder steeds veel goedkoper uit.