

Onderstaand intern huurreglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 10/04/2014.

In uitvoering van het Besluit van 12/10/2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurbesluit ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.
(hierna verder vernoemd als "Kaderbesluit")

1. FACULTATIEVE SCHRAPPINGSGRONDEN

De verhuurder beslist om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

2. TOEWIJZINGSSYSTEEM

De toewijzing (gewone en versnelde) van een sociale woning gebeurt door de Raad van Bestuur van de Tieltse Bouwmaatschappij. De Raad van Bestuur heeft de bevoegdheid over gemotiveerde weigeringen en het op wacht zetten van een kandidatuur.

Artikel 17 van het Kaderbesluit bepaalt dat de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruik dienen te maken van het eerste toewijzingsstelsel vermeld in artikel 18,19 en 20 van het Kaderbesluit.

Artikel 18 van het Kaderbesluit bepaalt dat in dit toewijzingsstelsel achtereenvolgens rekening dient gehouden te worden met

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels vermeld in artikel 19;
- 3° de optionele voorrangregels vermeld in artikel 20;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister;

1° DE RATIONELE BEZETTING VAN DE WONING

(De passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen)

Het vooropgestelde aantal bewoners en de opname daarvan in het intern huurreglement worden vastgesteld op de wijze die de minister bepaalt.

De cvba Tieltse Bouwmaatschappij zal de hiernavolgende minimale en maximale bezettingsnormen hanteren :

- Woongelegenheden met één slaapkamer worden toegewezen aan gezinnen met min. 1 en max. 2 personen. Waarbij het maximum van 2 personen enkel kan gehanteerd worden indien deze personen partners zijn.
 - Woongelegenheden met twee slaapkamers worden toegewezen aan gezinnen met min. 1 en max. 4 personen.
 - Woongelegenheden met drie slaapkamers worden toegewezen aan gezinnen met min. 3 en max. 6 personen, waarbij het minimum van 3 personen enkel kan gehanteerd worden bij een éénoudergezin met 2 kinderen
 - Woongelegenheden met vier slaapkamers worden toegewezen aan gezinnen met min. 5 en max. 7 personen.
- Aanvullingen inzake rationele bezetting:
- In navolging van artikel 50 van het Kaderbesluit kan de verhuurder een soepelere invulling geven aan het vooropgestelde aantal bewoners, mits motivering op basis van een dreiging van te grote bewonersdichtheid of van een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes.

- Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders wordt meegedeeld welke types van woning aan hun gezinssituatie aangepast zijn. Als een kandidaat toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting in aanmerking kan komen. Omgekeerd kan de kandidaat-huurder niet inschrijven voor een kleinere woning dan nodig voor de gezinssamenstelling, dit om overbezetting te voorkomen.
- Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.
- Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 10, vierde lid van het Kaderbesluit, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtnaam van de absolute voorrangsregels.
- 2 personen per slaapkamer is enkel toegelaten wanneer zij een partnerrelatie hebben of wanneer het gaat om 2 personen van hetzelfde geslacht tot en met de leeftijd van 21 jaar.
- De verhuurder moet verplicht afwijken van de invulling van de rationele bezetting als de huurders herhuisvest moeten worden omdat ze een onaangepaste (overbezette) woning bewonen en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. De minimale bezettingsnormen van de VWC moet worden gerespecteerd.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting bij tijdelijke herhuisvesting door renovatiewerken. De minimale bezettingsnormen van de VWC moet in principe worden gerespecteerd, maar art. 5, §3, tweede lid van de VWC (zoals gewijzigd door het decreet van 29 maart 2013) laat een beperkte afwijkmogelijkheid toe voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders bij renovatiewerkzaamheden. De Vlaamse Regering krijgt de bevoegdheid om van sommige normen beperkt af te wijken voor een termijn die niet langer mag zijn dan zes maanden. Aan deze bepaling moet nog uitvoering worden gegeven.

2° ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen :

1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting

voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Bepaling ter uitbreiding van voorrangsregel zoals vermeld in het eerste lid 3°:

De Tieltsse Bouwmaatschappij zal op het ogenblik van toewijzing de staat van de woning, die betrokken wordt door de huurder en die door hem zal verlaten worden, controleren. Bij verwaarlozing van de woning zal de schade, die door de huurder aangebracht werd, vastgesteld worden. Het betrekken van een nieuwe woning zal pas mogelijk zijn als de schade aan de woning hersteld is of als de kosten van herstelling door hem betaald werden binnen één maand. De Raad van Bestuur van de Tieltsse Bouwmaatschappij cvba is gemachtigd om afwijkingen toe te staan.

De huurder met een huurachterstand op het ogenblik van de toewijzing komt niet in aanmerking voor een nieuwe woning tenzij de totale achterstallige huur binnen één maand betaald wordt. De Raad van Bestuur van de Tieltsse Bouwmaatschappij cvba is gemachtigd om afwijkingen toe te staan.

De huurder die wenst te verhuizen wordt in kennis gesteld dat hij na ontvangst van de sleutels van de nieuwe woning deze binnen één maand dient te betrekken. Wanneer deze termijn zonder geldige reden overschreden wordt zal de huurder huur betalen voor zowel de woning die hij zal verlaten als voor de nieuwe woning. De Raad van Bestuur van de Tieltsse Bouwmaatschappij cvba is gemachtigd om afwijkingen toe te staan.

3° OPTIONELE VOORRANGSREGELS(Artikel 20 Van het Kaderbesluit)

Na toepassing van de verplichte voorrangsregels en binnen het toewijzingsreglement wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in een periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

Lokaal toewijzingsreglement (GR van 5 juni 2014 en goedgekeurd door de minister op 5 september 2014)

In toepassing van artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007, met latere wijzigingen) worden onderstaande sociale huurwoningen, eigendom van de SHM Tieltsse Bouwmaatschappij, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die minstens 65 jaar zijn.

Onderstaande sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoet.

Voor de Tieltsse Bouwmaatschappij cvba zijn dit de volgende woningen:

Te Tielt in de Schependomstraat – 4 woningen – nrs. 13,15,17 en 19 en de Kistestraat – 9 woningen – nrs. 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 en 18.

4° DE CHRONOLOGISCHE VOLGORDE VAN DE INSCHRIJVINGEN

Op grond van dit vierde toewijzingscriterium zal er worden toegewezen volgens chronologische volgorde van de inschrijvingen en het inschrijvingsregister.

5° VERDERE WERKWIJZE

In het toepassen van bovenvernoemde toewijzingsregels zal de verhuurder als volgt te werk gaan:

De verhuurder houdt een register bij waarin volgens de orde van indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels, vermeld in Artikel 19 en 20 van het Kaderbesluit.

Een kandidaat-huurder kan bij inschrijving zijn keuze naar ligging, type en maximale huurprijs beperken, voor zover dit niet tot een subjectieve keuze leidt die de woonbehoefte overstijgt.

Wanneer een kandidaat-huurder een wijziging wenst aan te brengen aan zijn initiële keuze voor een bepaald type woning of een bepaalde ligging, dient hij dit schriftelijk te doen. De kandidaat-huurder kan zijn voorkeuren, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en datum enkel wijzigen als hij hiervoor een gegronde reden heeft, die nog niet kon worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering.

De echtgenoot van de kandidaat – huurder wordt niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden indien:

- Een vordering tot echtscheiding is ingesteld
- Gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van vordering tot echtscheiding
- Er een vermoeden van afwezigheid volgens het art. 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

Enkel als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen van zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden,

zonder dat dit verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Voorbeelden van gegronde redenen zijn: detentie, verblijf in het ziekenhuis, pas een private huurovereenkomst afgesloten (om financiële problemen te vermijden zoals drie maand schadevergoeding, nieuwe waarborgsom,...), nakende gezinshereniging (wel absolute voorrang, maar bvb. Om verhuis te vermijden).

Woongelegenheden die speciaal gebouwd of aangepast werden aan de behoeften van mindervalide personen worden bij voorrang aan deze doelgroep toegewezen.

3. WEIGERINGSGRONDEN TOT TOEWIJZING

(Artikel 22 van het Kaderbesluit)

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder:

- Van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van art. 98 § 3,2 van de Vlaamse Wooncode (ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen).
- Die de woning van een verhuurder bewoont of verlaten heeft voor zover aangetoond wordt dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nakomt.

Indien de huurovereenkomst ontbonden werd wegens wanbetaling aan de verhuurder kan de toewijzing geweigerd worden op voorwaarde dat de kandidaat-huurder zijn schulden op het moment van toewijzing nog niet heeft afgelost.

Weigering van toewijzing kan enkel rekening houdend met de beperkingen omschreven in Artikel 22 paragraaf 2. van de het Kaderbesluit.

In uitzonderlijke gevallen kan de toewijzing van een woning geweigerd worden aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Wanneer deze weigering onvoldoende gemotiveerd is kan de toezichthouder beslissen dat elke weigering op deze basis gedurende maximaal een jaar aan hem wordt voorgelegd.

4. INDIVIDUELE AFWIJINGEN VAN DE TOEWIJZINGSREGELS

1° ALGEMENE VERSNELDE TOEWIJZING

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21 van het kaderbesluit.

Deze versnelde toewijzing kan enkel op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard. De toezichthouder oefent toezicht uit op het versneld toewijzen

2° VERSNELDE TOEWIJZING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Naast de algemene mogelijkheid tot versneld toewijzen 'bijzondere omstandigheden van sociale aard', kan ook voor specifieke doelgroepen de versnelde toewijzing van een woning worden gevraagd.

De aanvraag moet gebeuren door de bevoegde welzijnsorganisaties:

- Het OCMW, dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan voor die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.
- Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

- Een CAW kan voor volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:
 - Een jongere, niet ouder dan 21 jaar, die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum. De jongere mag niet onder de toepassing vallen van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
 - Een dakloze.
 - Voor een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen kan een versnelde toewijzing van een woning gevraagd worden door:
 - een erkend initiatief beschut wonen;
 - een project psychiatrische zorg in de thuissituatie;
 - een ambulantly intensief behandelteam.

De verhuurder kan daarbij de voorwaarde stellen dat begeleidende maatregelen door de aanvragers of door een andere voorziening, op initiatief van de aanvrager, aangeboden worden.

De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager (of andere begeleidende voorziening). Uit de overeenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen. Er moet ook uit blijken dat de kandidaat in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. De begeleidingsovereenkomst kan indien nodig worden verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

- De verhuurder kan een verzoek alleen weigeren als:
 - de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
 - niet voldaan is aan de voorwaarden die betrekking hebben op het voorzien van begeleiding;
- hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing;
- in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in het gemeentelijk toewijzingsreglement, de persoon voor wie de versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is gevraagd.

Het percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van het percentage en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

3° RATIONELE BEZETTING EN VERSNELDE TOEWIJZING

Versnelde toewijzing kan enkel als er een sociale woning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

5. WAARBORGBEPALINGEN

De verhuurder kiest voor de waarborgregeling waarbij de waarborg:

- in handen van de verhuurder gestort wordt. De huurwaarborg bedraagt in dat geval maximaal 2x de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro.
- Door het OCMW gestort wordt in handen van de verhuurder. Ook dan geldt dat het bedrag maximaal 2x de basishuurprijs bedraagt beperkt tot 800 euro.

6. WIJZE VAN AANREKENING HUURLASTEN

In voorkomend geval betaalt de huurder de huurlasten met maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

7. ONTBINDEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

ONTBINDEN TIJDENS EN NA DE PROEFPERIODE (Art. 33 Kaderbesluit)

De Tieltse Bouwmaatschappij zegt de overeenkomst op in de gevallen vermeld in Artikel 33 van het Kaderbesluit.

8. VERHURING VAN AFZONDERLIJKE GARAGES

Bij de toewijzing van losstaande garages wordt voorrang gegeven aan de zittende huurders van de wijk waar de garages gelegen zijn, dit volgens chronologische volgorde van de vraag.

Bij uitputting van de lijst van kandidaten die momenteel zittende huurder zijn, worden de garages toegewezen aan niet-huurders van de Tieltse Bouwmaatschappij.

9. KLACHTENBEHANDELING

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de sociale woonorganisaties, waaronder de sociale huisvestingsmaatschappijen, onderworpen zijn aan het Ombudsdecreet.

Dit betekent dat de Tieltse Bouwmaatschappij in eerste lijn zelf instaat voor de behandeling van klachten over haar instelling, dit volgens de bepalingen van het Klachtendecreet. Indien de klager niet tevreden is over de behandeling kan hij terecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

De Raad van bestuur van Tieltse Bouwmaatschappij heeft dit reglement goedgekeurd in zijn vergadering van 13 maart 2014.