



Sociale huisvesting Herentals

Augustijnenlaan 28/6 - 2200 Herentals

Tel 014/85.98.00

Fax 014/23.27.39

e-mail: info@eigen-haard.be

INTERN HUURREGLEMENT

INHOUD

1. Toewijzingsreglement huurwoningen
 - 1.1. Woonkeuze
 - 1.2. Voorrangsregels ingevolge het Kaderbesluit Sociale Huur
 - 1.3. Weigering van de toewijzing
 - 1.4. Bezetting
 - 1.4.1. Rationele bezetting
 - 1.4.2. Normale bezetting
 - 1.4.3. Onderbezetting
 - 1.5. De zorg voor een optimale leefbaarheid
 - 1.6. Sociale vermenging
 - 1.7. Ondersteuning sociale netwerken
 - 1.8. Informatie en structurele inbedding van de bewonersparticipaties
 2. Toewijzingsreglement garages, standplaatsen en moestuinen
 3. Schrapping kandidatuur
 4. Huurwaarborg
 5. Afrekening huurlasten
-

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin NV Eigen Haard een aantal regels vastlegt in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur¹.

Het intern huurreglement is als katern bij het inschrijvingsformulier bijgevoegd. Tevens is het vrij beschikbaar op het bureel van NV Eigen Haard. Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of digitaal (PDF-bestand) toegezonden.

¹Het 'Kaderbesluit Sociale Huur' is het Besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en gewijzigd bij BVR 30/09/2011 en BVR 4/10/2013.

1. TOEWIJZINGSREGLEMENT HUURWONINGEN²

De toewijzing van een vrijkomende woning of nieuwe woning gebeurt op basis van een DEELLIJST. Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de RATIONELE BEZETTING van de woning;
2. de ABSOLUTE VOORRANGSREGELS;
3. de OPTIONELE VOORRANGSREGELS;
4. de CHRONOLOGISCHE VOLGORDE van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

tenzij voor de betreffende woning tot een afwijking wordt beslist.

Op de deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die voor een dergelijk type woning in aanmerking komen (zie ook '2. bezetting' hieronder) én die er ook voor gekozen hebben. Kandidaat-huurders kunnen op meerdere deellijsten voorkomen.

1.1 Woonkeuze

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij een toewijzing wil. Zijn voorkeur mag echter niet leiden tot een te beperkte keuze. De maatschappij kan die voorkeur weigeren als ze van oordeel is dat die voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

1.2. Vorrangsregels ingevolge het Kaderbesluit Sociale Huur

De woningen worden toegewezen volgens de **CHRONOLOGISCHE VOLGORDE** van de inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders met toepassing van volgende **VOORRANGSREGELS**.

Krijgen achtereenvolgend voorrang:

DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS

1° **code A**: 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 voor de huisvesting van die personen. Of de kandidaat –huurder die zich ingeschreven heeft voor een sociale assistentiewoning als een dergelijke woning vrijkomt.

1° bis **code B**: De kandidaat-huurder die huurder is van een woning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen voor bezetting van de Vlaamse Wooncode (art.5 §1, derde lid).

1° ter **code C**: De kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning aangepast aan fysieke handicap niet langer nodig is of als de 65-plusser niet langer de sociale assistentiewoning bewoont.

1° quater **code D**: De kandidaat-huurder die benadeeld wordt geacht door de verhuurder door de toewijzing van een andere woning of die onterecht geweigerd is.

2° **code E**: De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die overeenkomstig art. 18 §2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode, opnieuw moet worden gehuisvest.

3° **code F**: 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.

² In dit document wordt de term 'woning' altijd in de brede betekenis van woongelegenheden gebruikt. Een woning kan dus een appartement, huis of duowoning zijn.

4° **code G:** De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen. De woning wordt niet toegewezen, maar de kandidaat-huurder heeft wel recht op voorrang voor een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast in.

5° **code H:** De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop de wooninspecteur dat vaststelde.

6° **code I:** 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. **code I 1:** ONBEWOONBAAR werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet (bij gevaar voor de openbare veiligheid en gezondheid), en waarvan de ontruiming noodzakelijk is.
- b. **code I 2:** met toepassing van art. 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12/07/2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens 3 gebreken van categorie III onder de hoofdruwbriecken "omhulsel" of "binnenstructuur" ofwel minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

7° **code J:** De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een onteigeningsplan.

8° **code K:** 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.

In de gevallen, vermeld in code H, I en J moet de kandidaat-huurder de woning sedert minstens 6 maanden bewoond hebben, zich binnen 2 maanden na beslissing van de wooninspecteur ingeschreven hebben én kan de woning, onroerend goed (of kamer) slechts 1x aanleiding zijn tot die voorrang.

Een kandidaat-huurder die voorrang heeft omwille van de onaangepaste rationele bezetting, VERLIEST deze VOORRANG wanneer hij 2X een woning zonder gegronde reden weigert, die voldoet aan zijn keuze (type, ligging en maximale huurprijs).

OPTIONELE VOORRANGSREGELS

Na de absolute voorrangsregels past NV Eigen Haard, rekening houdend met het lokaal toewijzingsreglement, de volgende bijkomende voorrangsregels toe:

1. Voorrang wordt verleend aan de volgende doelgroepen:
 - Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is) voor woningen die worden voorbehouden voor deze doelgroep
 - Senioren: personen vanaf 70 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 70 jaar of ouder is) voor woningen die worden voorbehouden voor deze doelgroep.
2. **code L:** Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder
 - die in de 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, volgens de beslissing door de Raad van Bestuur in de zitting van 09/01/2001;
 - of die minimum 15 jaar inwoner geweest is van de gemeente, volgens de beslissing door de Raad van Bestuur in de zitting van 11/01/2011 met ingang op 03/12/2010.

Het werkgebied van NV Eigen Haard is Herentals en wordt opgesplitst in 2 zones, zone A (binnen de ring) en zone B (buiten de ring).

De toewijzing van een woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder.

1.3 Weigerig van de toewijzing

NV Eigen Haard kan de toewijzing van een woongelegenheid gemotiveerd weigeren aan een kandidaat-huurder die:

- huurder is of geweest is van de verhuurder en van wie de huurovereenkomst werd beëindigd o.b.v. ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.
- Huurder van de verhuurder geweest is en die de woning heeft verlaten voor zover aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen.
- een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat.
- Op het ogenblik van de toewijzing zijn openstaande schulden die hij bij de sociale verhuurder had, niet heeft ingelost. Wanneer de kandidaat-huurder in budgetbeheer of budgetbegeleiding is bij OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan NV Eigen Haard de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de sociale verhuurder zijn afgelost. NV Eigen Haard kan de toewijzing niet weigeren als de kandidaat-huurder is toegelaten tot een collectieve schuldenregeling en als er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder aan de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

Als de toewijzing wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal 1 jaar na de weigering worden opgeschort. De kandidaat-huurder wordt hiervan binnen de 14 dagen na de beslissing op de hoogte gebracht met vermelding van het verhaalrecht.

Voor een huurder van NV Eigen Haard, die huurt van voor 1 januari 2008 en die wil verhuizen, geldt de taalbereidheids- en inburgeringvoorwaarde niet.

1.4 Bezetting

De bepaling van de bezetting van het hele patrimonium gebeurt op grond van de GEZINSSAMENSTELLING en per TYPE WONING. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte van de woonkamer, het aantal slaapkamers en de grootte ervan. Het type woning is vastgelegd volgens de richtlijnen van de minister en geeft het vooropgestelde aantal bewoners aan³. Het vooropgestelde aantal bewoners is meteen ook het maximum aantal bewoners. Voor wat het patrimonium van NV Eigen Haard betreft, geldt dat per slaapkamer maximaal twee personen kunnen worden gehuisvest en dat een kind slechts een slaapkamer kan delen met een ander kind. In sommige slaapkamers kan maximaal één persoon gehuisvest worden.

Er wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/ of voor wie de kandidaat-huurder een omgangsrecht, bezoekrecht of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven..

Als de gezinshereniging (die aangevraagd is of aangevraagd zal worden) nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling van het volledig herenigde gezin, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder

³ Een woningtype bestaat uit drie cijfers gescheiden door een schuine streep, bijvoorbeeld, 3/2/5. Het cijfer voor de eerste schuine streep duidt het aantal slaapkamers aan. Het cijfer na de eerste schuine streep geeft het minimum aantal personen aan. Het laatste cijfer geeft het maximum aantal personen aan. 3/2/5 typeert een woning met drie slaapkamers waarbij het minimaal aantal bewoners is vastgelegd op 2 en het maximaal aantal bewoners is vastgelegd op vijf personen.

een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

In bijlage (bijlage 1) is een lijst van het patrimonium van NV Eigen Haard gevoegd met vermelding van het type woning. Deze lijst maakt integraal deel uit van het intern huurreglement.

1.4.1 Rationele bezetting

Een woning is rationeel bezet wanneer de woning wordt bewoond door het aantal personen welke gelegen is tussen het minimum en het maximum aantal vermeld op bijgevoegde lijst. (volgens de richtlijnen van VMSW). Hieronder vindt u de diverse mogelijkheden, welke steeds kunnen uitgebreid worden.

Type woning	Aantal slaapkamers	Minimum aantal Personen	Maximum aantal personen
1/1/2	1	1	2
2/1/3	2	1	3
2/2/4	2	2	4
2/2/3	2	2	3
3/2/4	3	2	4
3/2/5	3	2	5
4/3/5	4	3	5
3/3/6	3	3	6
4/4/7	4	4	7
5/5/8	5	5	8
3/2/6	3	2	6
3/3/4	3	3	4
2/1/4	2	1	4

1.4.2 Normale bezetting⁴

Een woning wordt normaal bezet wanneer de woning wordt bewoond door het aantal personen welke gelegen is tussen het minimum en het maximum aantal vermeld op bijgevoegde lijst.

⁴ NV Eigen Haard stelt vast dat:

- Bij strikte toewijzing volgens het principe van rationele bezetting (in relatie tot het patrimonium van NV Eigen Haard) krijgen sommige gezinstypes zelden tot nooit een kans.
- Het is moeilijk om senioren te overtuigen over te stappen naar een woning met slechts één slaapkamer waar zij moeilijk kleinkinderen kunnen te logeren uitnodigen. Ook hulpbehoevende personen, met behoefte aan inslapend toezicht, worden geconfronteerd met een probleem.

Vanuit deze vaststelling worden sommige woningen met 1 grote en 1 kleine slaapkamer ook toegelaten voor alleenstaanden.

U zal opmerken dat sommigen rationele bezettingen extra verduidelijking gekregen hebben, hou hiermee ook rekening.

Elke woning die niet rationeel bezet wordt, wordt beschouwd als zijnde ONAANGEPAST aan de gezinssituatie van de huurder of de kandidaat-huurder. Indien een huurder van NV Eigen Haard woont in een onaangepaste woning (cfr. zijn gezinssituatie) dan kan deze genieten van een voorrang welke we mutatie noemen.

1.4.3 Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is (artikel 37 §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur).

Gekozen aanpak

De raad van bestuur van NV Eigen Haard besliste op 11/04/2017 de volgende werkwijze te hanteren om de bezetting te optimaliseren:

De huurder die onderbezet woont, wordt hiervan verwittigd door NV Eigen Haard. Hij krijgt het advies zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie naar een woning aangepast aan zijn gezinssamenstelling. De huurder kan zelf aangeven voor welke aangepaste woningen hij kandidaat wil zijn. NV Eigen Haard streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen een termijn van 1 maand?

Dan doet NV Eigen Haard twee keer een valabel aanbod (*hierna vernoemd als ambtshalve inschrijving*).

Deze huurders worden na het verstrijken van de termijn van 1 maand nogmaals ingelicht van deze werkwijze.

De toewijzing van de woningen gebeurt op de volgende wijze:

1. De Kandidaat huurder (KH) die voor de gewijzigde wetgeving reeds op de wachtlijst is ingeschreven met prioritaire mutatie (voorrangscodel F), behoudt zijn rangorde.
2. Voor de overige KH wordt gewerkt met een ritssysteem met afwisselend een toewijzing aan
 - KH via de normale prioriteitenlijst
 - KH omwille van onderbezetting (*voorrangscodel F1*).

Deze laatste groep wordt gerangschikt volgens een aantal criteria waarbij de volgende KH eerst aan bod komen:

- Ambtshalve inschrijving:
 - o Huurders met hoogste graad van onderbezetting en/of huurders van woningen van Nieuw-Diependaal met oog op renovatie.
 - o Andere

Deze worden telkens gerangschikt op basis van de termijn van onderbezetting, waarbij de huurders die het langste in een onderbezette woonsituatie wonen eerst aan bod komen.

- Vrijwillige inschrijving.
Deze worden gerangschikt volgens de datum van inschrijving. Bij eenzelfde inschrijvingsdatum geldt de termijn van onderbezetting (zie ambtshalve inschrijving).

Dit stappenplan zal jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgestuurd.

Valabel aanbod

De huurder die ambtshalve werd ingeschreven krijgt twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit een minimale termijn van 3 maanden.

De definitie van een valabel aanbod staat in artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur.

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.

- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de woning nu.
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Sanctie

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, sanctioneert NV Eigen Haard de huurder (artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur).

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

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

Bij weigering van een niet valabel aanbod, gelden deze sancties niet.

Als een huurder in onderbezetting 2X een aanbod weigert en hij wil zich nadien toch opnieuw inschrijven, krijgt hij prioriteit F.

Indien hij 2X een prioritaire mutatie weigert en 2X een mutatie omwille van onderbezetting, geldt in de toekomst voor hem de chronologische volgorde op de wachtlijst.

1.5 De zorg voor een optimale leefbaarheid

NV Eigen Haard levert de nodige inspanningen om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in de woningen en de wijken. Verder levert NV Eigen Haard de nodige inspanningen om problematische situaties, die niet tot haar directe bevoegdheid behoren, aan te kaarten bij de bevoegde diensten en organisaties, om in samenspraak op zoek te gaan naar oplossingen.

Bij ernstige probleemsituaties wordt eerst en vooral de desbetreffende huurder uitgenodigd op het bureel, eventueel aangevuld met een huisbezoek. Er wordt steeds getracht bij middel van overleg tot een vergelijk te komen.

Er is een permanent overleg met de sociale diensten van het OCMW, de gemeente en andere organisaties.

De vennootschap streeft slechts naar een gerechtelijke oplossing wanneer onomstotelijk aangetoond wordt dat blijvende onwil de oorzaak is van de probleemsituatie en na eventuele ruggespraak met de plaatselijke sociale diensten of besturen wanneer deze dit vereisen.

Indien gemeenschappelijke ruimten van een complex toegankelijk zijn via badges / toegangscontrole dan krijgt elke geregistreerde inwoner gratis een badge. Hulpverleners en niet-inwonende kinderen kunnen een badge krijgen mits betaling. Voor nieuwe complexen gaan we ernaar streven zoveel mogelijk gebruik te maken van het badge-principe met registratie (wel enkel op te vragen door politie en/of rijkswacht) voor de gemeenschappelijke ruimten. We hopen dat dit initiatief het veiligheidsgevoel van onze huurders kan verhogen.

1.6 Sociale vermenging

Mee in het belang van de leefbaarheid, tracht NV Eigen Haard in de mate van het mogelijke rekening te houden met een goede sociale vermenging.

Dit kan onder andere gebeuren:

- door voor nieuwe projecten van bij aanvang rekening te houden met een gevarieerd aanbod van woningtypes (appartementen, duo-woningen, aangepaste woningen, eengezinswoningen, ...) en een goede inpassing (naar typologie, zowel als naar schaalgrootte) binnen bestaande woongebieden;
- door op het niveau van de toewijzing pro-actief bepaalde problematische situaties binnen grotere complexen of appartementsgebouwen te voorkomen;

- door een positieve maatschappelijke evolutie bij huurders te erkennen en zoveel mogelijk te ondersteunen (toestaan tot verwerving van de woning door de zittende huurder, het niet ontmoedigen van huurders die hogere huren betalen, ...).

1.7 Ondersteuning sociale netwerken :

De NV Eigen Haard versterkt en ondersteunt de sociale netwerken door zich steeds constructief op te stellen ten opzichte van alle sociale organisaties met het maatschappelijk doel voor ogen.

Tevens zal NV Eigen Haard in haar begroting een bedrag voorzien om bepaalde projecten te subsidiëren onder de vorm van projectsubsidies **indien de financiële situatie van de maatschappij dit toelaat. Het blijft de beslissing van de Raad van Bestuur om hieromtrent dan een goedkeuring te verlenen.**

1.8 Informatie en structurele inbedding van de bewonersparticipaties :

Informatieverstrekking over de sociale huurwetgeving en de bouwactiviteit van NV Eigen Haard gebeurt op verschillende manieren:

- **Zitdagen bureel: elke voormiddag van elke werkdag tussen 9 en 12 uur maandagavond tussen 17 en 19 uur.**
- Huisbezoeken dienst verhuring en technische dienst.
- Toelichtingbrochure over de huurprijsberekening wordt ieder jaar meegestuurd met de berekeningsnota van de nieuwe huurprijs.
- Permanente contacten met sociale diensten van de OCMW, gemeente, ziekenfondsen en andere organisaties over probleemsituaties van gezinnen, huisvesting, huurprijsberekeningen en begeleiding bij huurachterstallen.
- Hoorzittingen betreffende de werking van de sociale huisvesting, bij alle organisaties die daarom verzoeken.
- Informatie over lopende en geplande bouwprojecten (plannen ter inzage in de burelen van de maatschappij en op de bouw dienst van het betrokken gemeentebestuur)
- Informatie door nota's in de plaatselijke pers.
- Informatie voorafgaand (schriftelijk) en mondeling (bij het wekelijks werfbezoek van de directeur) bij de uitvoering van grote onderhouds- en renovatiewerken.
- Bij de aanvang der werken worden de betrokken huurders schriftelijk op de hoogte gebracht.
- Na uitvoering en voor de voorlopige en definitieve overname wordt aan de bewoner schriftelijk gevraagd zijn eventuele aanmerkingen kenbaar te maken.
- NV Eigen Haard streeft ernaar om elke nieuwe huurder +- 14 dagen de woongelegenheden ter beschikking te stellen voor de aanvang van het huurcontract om alzo de woning in orde te maken. Bij een mutatie wordt dit niet toegepast, hier is het wel mogelijk om met minimum een halve maand dubbel te lopen, welke we als bezettingsvergoeding beschouwen.
- Eigen hersteldienst / klachtendienst vormt een schakel tussen de administratieve diensten en onze huurders zodat onze huurders steeds terecht kunnen met hun vragen.
- NV Eigen Haard houdt zich eraan om jaarlijks een bewonersvergadering te organiseren per groep van woningen om alzo alle vragen en problemen te kunnen beantwoorden en eventueel op te lossen.

Met het oog op de leefbaarheid is NV Eigen Haard bereid om iedere groep die enige bijdrage wenst te leveren op het vlak van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken te horen, te ondersteunen en te begeleiden. De vennootschap kijkt desgevallend uit naar een passende locatie of accommodatie.

Indien blijkt dat dit omwille van personele problemen niet kan, is zij bereid om deze vraag verder op te nemen met bestaande opbouworganisaties.

2. TOEWIJZINGSREGLEMENT GARAGES, STANDPLAATSEN

Bij de toewijzing van een niet tot een bepaalde woning behorende garage, garagestandplaats, (brom)fietsstandplaats of –stalling wordt eerst de voorkeur gegeven aan de zittende huurders van de

wijk waar die garage, standplaats gelegen is, en dit volgens de chronologische volgorde van inschrijving op voorwaarde dat deze zittende huurder nog geen garage in zijn bezit heeft. Vervolgens komen de kopers van de wijk aan de beurt die nog geen garage in hun bezit hebben, dit eveneens volgens de chronologische volgorde van de aanvraag. Aangevuld met de huurders van de wijk die reeds een garage in hun bezit hebben en dit eveneens volgens de chronologische volgorde van de aanvraag. Als laatste hebben we dan de kopers van de wijk die reeds een garage hebben eveneens volgens de chronologische volgorde van de aanvraag.

3. **SCHRAPPING KANDIDATUUR**

Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in volgende situaties:

1° De kandidaat-huurder heeft een WONING die hem is toegewezen door NV Eigen Haard aanvaard;

2° De kandidaat-huurder voldoet NIET meer aan de INKOMENSVoorWAARDE bij actualisering;

3° De kandidaat-huurder voldoet NIET aan de TOELATINGSVoorWAARDEN op het ogenblik dat een woning wordt toegewezen of aangeboden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;

4° De kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge ONJUISTE of ONVOLLEDIGE verklaringen of gegevens. Deze zijn ter kwader trouw afgelegd of gegeven;

5° De kandidaat-huurder vraagt NV Eigen Haard ZELF om geschrapt te worden. Hij verzoekt hierom schriftelijk;

6° De kandidaat-huurder WEIGERT of REAGEERT EEN TWEEDE MAAL NIET wanneer een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs voldoet, tenzij NV Eigen Haard beslist hiervan af te zien. De kandidaat-huurder krijgt vijftien dagen om te reageren, vanaf de postdatum van de brief. NV Eigen Haard wijst de kandidaat-huurder er bij het volgende aanbod duidelijk op dat hij bij weigering of niet reageren geschrapt wordt;

7° De kandidaat-huurder REAGEERT NIET OF NIET TIJDIG op de brief en de herinneringsbrief bij de ACTUALISERING van het register op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt op te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief;

8° Een brief keert ONBESTELD terug bij actualisering van het inschrijvingsregister of bij aanbod van een woning. De brief is naar het laatst bekende adres gezonden (zoals vermeld in het Rijksregister), tenzij de kandidaat-huurder NV Eigen Haard uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden;

9° Tijdens de periode van 3 maanden tussen 2 aanbiedingen als vermeld in het 1^{ste} lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de 1^{ste} weigering of na het 1^{ste} niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen;

10° Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

NV Eigen Haard meldt een schrapping uit het inschrijvingsregister schriftelijk aan de kandidaat-huurder, tenzij de brief onbesteld terugkeert. Een kandidaat-huurder die huurder wordt (schrappingsgrond 1°), ontvangt geen bevestiging van de schrapping.

Enkel indien een kandidaat-huurder 'binnen een periode van 3 maanden' twee woongelegenheden aangeboden krijgt en beide woongelegenheden weigert om bepaalde redenen, dan kan deze kandidaat-huurder binnen een periode van 2 maanden na het weigeren van de tweede woongelegenschap een vraag richten aan het toewijzingscomité om de schrapping ongedaan te maken. Het is de taak van het toewijzingscomité om te oordelen of een schrapping gegrond is of niet. Indien het toewijzingscomité beslist om de schrapping ongedaan te maken, dan krijgt de kandidaat-huurder nog slechts één woongelegenschap aangeboden. Een weigering van deze extra woongelegenschap is onherroepelijk en heeft een definitieve schrapping tot gevolg.

WIJZIGING KANDIDAAT-HUURDERS

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

- De persoon die zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder behoudt de inschrijving
- De wettelijke of feitelijke partner krijgt een nieuw inschrijvingsnummer met behoud van zijn/haar inschrijvingsdatum
- Alle andere kandidaat-huurders dienen zich opnieuw te laten inschrijven. Zij krijgen een nieuwe inschrijvingsdatum.

DUBBELE INSCHRIJVING

Een inschrijving is een dubbele inschrijving wanneer de kandidaat-huurder(s) reeds beschikken over een actieve inschrijving in het inschrijvingsregister. De aanvrager(s) en de gezinssamenstelling van beide inschrijvingen zijn volledig identiek. NV Eigen Haard SCHRAPT deze dubbele inschrijving en behoudt enkel de inschrijving met de laagste inschrijvingsnummer en oudste inschrijvingsdatum. Informatie uit het dossier van de geschrapte inschrijving wordt gevoegd bij de inschrijving die behouden blijft. NV Eigen Haard brengt de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk op de hoogte.

4. HUURWAARBORG

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder.

De huurwaarborg wordt in handen van NV Eigen Haard gestort. De waarborg wordt dus niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

5. AFREKENING HUURLASTEN

Aan huren en verhuren zijn kosten en lasten verbonden. In het Kaderbesluit Sociale Huur staat vermeld wie wat betaalt.

De huurder betaalt deze kosten en lasten via maandelijkse afbetalingen. Deze worden vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Intern huurreglement, vastgesteld door de RVB van NV Eigen Haard in zitting van 10/04/2012, 11/03/2014, 12/05/2015, 11/04/2017.