



**MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR
VOLKSWONINGEN (MBV)**

STATIONSSTRAAT 58 – 9900 EEKLO

09 376 90 40

E-MAIL: info@mbvsw.be

WEBSITE: www.mbv-sociaalwonen.be

INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 29 worden opgenomen.

Het document werd op 31.01.2019 goedgekeurd in de raad van bestuur van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij (vorige versies : 17 november 2011, 12 november 2014 en 25 augustus 2016).

Dit reglement is gebaseerd op :

- Het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH), Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- Het Ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders;
- De Vlaamse Wooncode.

Een artikelwijziging ten gevolge van nieuwe wettelijke bepalingen zal niet tot gevolg hebben dat een volledig nieuw intern huurreglement tot stand komt.

INHOUDSTABEL

1. Inschrijving kandidaat-huurder	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Inschrijvingsvoorwaarden	3
1.2.1 Meerderjarig zijn.....	3
1.2.2 Inkomensvoorwaarde	4
1.2.3 Eigendomsvoorwaarde.....	4
1.2.4 Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister	5
1.2.5 Taalkennisverplichting	5
1.3 Inschrijvingsregister	6
1.4 Schrapping van een kandidaat-huurder	6
1.5 Actualisatie	7
1.6 Wijziging voorkeuren inschrijvingsregister	7
1.7 Toelatingsvoorwaarden	7
2. De standaard voorrangs- en toewijzingsregels	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rationele bezetting	9
2.3 Absolute voorrangsregels	11
2.4 Optionele voorrangsregels	12
2.5 Lokale toewijzingsreglementen	13
2.5.1 Aalter	13
2.6 Versnelde toewijzing	13
2.7 Gezinshereniging	14
2.8 Mutaties	14
2.9 Onderbezetting	15
2.10 Verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen	16
2.11 Huisdieren.....	16
3. Ondertekening huurovereenkomst	17
4. Opzeg huurovereenkomst	17
5. Huurwaarborg	19
6. Verhuren van woningen buiten het sociaal huurstelsel	19
7. Verrekening huurlasten	20
8. Huurachterstal	20
9. Uithuiszettingen	20

1. Inschrijving kandidaat-huurder

1.1 Algemeen

De kandidaat-huurder kan zich voor een sociale woning / een sociaal appartement inschrijven door middel van het invullen van een formulier 'aanvraag sociale woning'. Deze formulieren kunnen per e-mail of per post bezorgd worden en zijn ook te verkrijgen op onze burelen en via onze website. Het volledig ingevuld en ondertekend document dient bij voorkeur persoonlijk worden ingediend aan het loket van de MBV tijdens de loketuren.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders wordt meegedeeld welke types van woningen aan hun gezinssituatie aangepast zijn. Indien een kandidaat-huurder toch voor een niet aangepaste woning wenst ingeschreven te worden, kan dit, mits melding dat hij enkel bij uitputting van de kandidaat huurders met een aangepaste gezinssituatie in aanmerking komt voor een niet aangepaste woning.

De MBV kan via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) alle gegevens opvragen, die nodig zijn voor de aanvraag (gezinssamenstelling, inkomsten, attesten FOD, eigendom, ...). De kandidaat-huurder geeft bij inschrijving zijn toestemming aan de MBV om deze gegevens zelf op te vragen. Sommige attesten (zoals bijvoorbeeld een attest van arbeidsongeschiktheid van het ziekenfonds) kunnen wij niet zelf verkrijgen en dient de kandidaat-huurder ons te bezorgen.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.

Bij inschrijving kan de kandidaat-huurder vragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij om de kandidatuur te laten doorsturen naar andere sociale huisvestingsmaatschappijen, die actief zijn in die gemeente of in de aangrenzende gemeenten.

Als blijkt dat de woningkeuze te beperkt is, waardoor de kans op toewijzing van een sociale huurwoning op korte of middellange termijn quasi onbestaand is, dient de kandidaat-huurder zijn keuze uit te breiden.

1.2 Inschrijvingsvoorwaarden (artikel 3 van het KSH)

Om ingeschreven te worden voor een sociale woning dient de kandidaat-huurder te voldoen aan de volgende inschrijvingsvoorwaarden:

1.2.1 Meerderjarig zijn

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving. Hij kan, bij wijze van uitzondering, ook ingeschreven worden indien hij een ontvoogde minderjarige persoon is, een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

1.2.2 *Inkomensvoorwaarde*

Het inkomen is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum. Het inkomen van inwonende ouders wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

Om ingeschreven te worden als kandidaat-huurder dient het netto belastbaar gezinsinkomen (samen met het netto belastbaar gezinsinkomen van zijn gezinsleden) niet hoger te zijn dan de maximum inkomensgrenzen. Deze zijn wettelijk bepaald.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het inkomen van het ‘referentiejaar’ (het derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving).

Er zijn een aantal uitzonderingen mogelijk op de inkomensvoorwaarde:

- De verhuurder kan afwijken van de inkomensvoorwaarde, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Als het voornoemde het geval is, wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.
- Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, samen met zijn gezinsleden, tijdens het referentiejaar geen inkomen had, neemt de verhuurder het inkomen in aanmerking van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.
- Als het inkomen van het referentiejaar de inkomensgrens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

Voor de bepaling van de inkomensgrens worden volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

- De echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is;
- Één of meer andere personen dan de persoon, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

1.2.3 *Eigendomsvoorwaarde*

De kandidaat-huurder heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

Bij wijze van uitzondering kan de kandidaat-huurder zich toch laten inschrijven in de volgende gevallen:

- Het huwelijk van de persoon die zich wil inschrijven, is onherstelbaar ontwricht en hij heeft, samen met zijn echtgenoot, een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom (een bewijs dat de echtscheiding is ingeleid is hierbij voldoende);
- Hij heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.

De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of één van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

1.2.4 Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister

De kandidaat-huurder en zijn gezinsleden moeten ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. De inschrijving in het wachtregister is hierbij niet voldoende. Ook indien de kandidaat-huurder van ambtswege uit het bevolkings- of vreemdelingenregister geschrapt is, zal de Meetjeslandse Bouwmaatschappij de kandidaat-huurder niet kunnen inschrijven. Indien de kandidaat-huurder ingeschreven is onder een referentie adres kan hij toch ingeschreven worden. Het referentie adres kan het adres zijn van het O.C.M.W.

1.2.5 Taalkennisverplichting

Vanaf 1 november 2017 is de ‘voorwaarde taalbereidheid’ vervangen door de ‘taalkennisverplichting’. Een huurder moet één jaar na aanvang van de huurovereenkomst beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De vroegere taalbereidheidsverplichting blijft gelden voor :

- de zittende huurder die voor 1 november 2017 een sociale woning huurden, met uitzondering van de huurders die op 1 januari 2008 al huurder waren van een sociale huurwoning;

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven, wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.

1.3 Inschrijvingsregister (artikel 7 van het KSH)

Elke verhuurder houdt een register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels.

De kandidaat-huurders ontvangen een inschrijvingsbewijs met vermelding van hun inschrijvingsnummer: dit is een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer.

1.4 Schrapping van een kandidaat-huurder (artikel 12 van het KSH)

De verhuurder gaat over tot schrapping van een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- als de kandidaat-huurder een aangeboden woning heeft aanvaard;
- als bij de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden;
- als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren van een aanbod;
- als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisatie;

Bij een eerste weigering worden er, tijdens de periode van drie maanden, geen nieuwe woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen.

Als de kandidaat-huurders, die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, dan kan het dossier opgesplitst worden. De persoon, die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, behoudt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer, dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven.

1.5 Actualisatie (artikel 8 van het KSH)

De inschrijvingsregisters worden minstens in elke oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarden.

De kandidaat-huurder kan enkel bij actualisatie zijn voorkeuren uitbreiden. Een schrapping van zijn voorkeuren kan ten allen tijde gebeuren.

1.6 Wijziging voorkeuren inschrijvingsregister

Voor de aangeboden woningen die voor het eerst verhuurd worden, kan de kandidaat-huurder zijn voorkeur uitbreiden zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan de voorkeuren op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft, die niet konden worden gemeld bij inschrijving of bij de laatste actualisatie. Gegronde redenen zijn :

- 1° een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- 2° een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten van toepassing in het toewijzingsstelsel;

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij is bereid om de oorspronkelijke door de kandidaat-huurder aangeduide voorkeuren te wijzigen, met behoud van het inschrijvingsnummer en de inschrijvingsdatum, mits een grondige en schriftelijke motivatie, bv. om gezondheidsredenen.

Een tussentijdse aanpassing van de voorkeuren is enkel mogelijk in de volgende gevallen:

- voor een beperkte groep bij o.a. renovatieproject waarbij het aantal slaapkamers van de sociale woning wijzigt;
- bij verhuis naar een andere gemeente kan de kandidaat-huurder aan te passen zijn voorkeuren aanpassen naar zijn domicilie gemeente.

1.7 Toelatingsvoorwaarden (artikel 14 van het KSH)

De kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

2. De standaard voorrang- en toewijzingsregels.

2.1 Algemeen:

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning geschiedt op basis van een "toewijzingslijst" welke gebaseerd is op het inschrijvingsregister. Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een dergelijk type huis en/of appartement bij de maatschappij

hebben aangevraagd op een door hen gekozen locatie. In samenhang hiermee kan de kandidaat-huurder eveneens de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen.

- Het directiecomité beschikt over de delegatiebevoegdheid inzake het goedkeuren van toewijzingslijsten en de toewijzingen;
- De directeur krijgt volmacht van de raad van bestuur om in noodsituaties, op grond van art. 24 van het KSH, een woning toe te wijzen en dit zonder voorafgaandelijk overleg met directiecomité of raad van bestuur. De directie brengt echter hierover onmiddellijk verslag uit aan directiecomité en raad van bestuur;
- Indien de op het directiecomité voorgelegde toewijzingslijst is uitgeput kan een nieuwe toewijzingslijst worden opgemaakt en een later ingeschreven kandidaat-huurder worden aangesproken;
- Het directiecomité keurt de toewijzingslijst goed, die voorafgaandelijk ook werd doorgestuurd naar de raad van bestuur. De afgesloten huurcontracten worden gerapporteerd aan de raad van bestuur.

De MBV gebruikt het toewijzingssysteem waarbij er achtereenvolgens rekening gehouden wordt met:

- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangsregels;
- de optionele voorrangsregels;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Bij de toewijzing van een losstaande groep garages wordt eerst de voorkeur gegeven aan de zittende huurders van de wijk waar de garages gelegen zijn, dit volgens de chronologische volgorde van aanvraag. De huurprijs van de garages, welke niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning, zijn niet opgenomen in de basishuurprijs. De huurprijzen van de garages worden jaarlijks geïndexeerd.

De garages kunnen enkel verhuurd worden aan derden (niet huurders) bij gemis aan eigen huurders. Indien wij geen garage beschikbaar hebben voor de eigen huurder kan de opzeg (opzegperiode = 2 maanden) betekend worden aan de niet-eigen huurder.

Bij de groeps garages in het Wilgenpark te Eeklo worden er, per blok, 10 garages beschikbaar gesteld.

Bij een schaarste aan garages, kan de huurder enkel een garage huren, indien hij beschikt over een wagen. Hij dient bij zijn aanvraag van het huren van een garage aan de MBV een bewijs te bezorgen van zijn verzekering.

2.2 Rationele bezetting (artikel 18 van het KSH)

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

Bij de aanvraag van de kandidaat-huurder wordt er meegedeeld voor welke type woongelegenheden de kandidaat-huurder in aanmerking komt.

De rationele bezettingsgraad is per woongelegenheden door de bouwmaatschappij officieel vastgelegd onder de vorm van de hierna opgesomde lijst.

Er wordt geen rekening gehouden met de leeftijd en het geslacht van de eventuele kinderen voor de bepaling van het soort type woongelegenheden waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking komt.

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 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.

Voor de toewijzing van een minder-valide woning verwijzen wij naar artikel 19, 1^o van het KSH: de verhuurder is verplicht voorrang te verlenen aan de kandidaat-huurder als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een bepaalde handicap, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die handicap.

De verhuurder heeft de autonomie om bij een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes de rationele bezetting te gaan versoepelen: alleenstaanden bijvoorbeeld kunnen dan naast de 1 slaapkamer-panden voortaan ook in aanmerking komen voor 2 slaapkamer-panden. De verhuurder kan dit doen op niveau van een wijk, gemeente, ... kortom daar waar de problemen zich stellen, bv. huurders die in hun straat bij een renovatieproject wensen te muteren.

De raad van bestuur voegt een bijkomende uitbreiding toe, namelijk alleenstaanden of koppels met 1 persoon kunnen naast de 2 slaapkamer-panden voortaan ook in aanmerking komen voor 3 slaapkamer-panden.

Bij toewijzing van een appartement heeft de kandidaat-huurder recht op één extra slaapkamer. Concreet betekent zulks dat een appartement met 3 slaapkamers kan verhuurd worden aan een kandidaat-huurder met 1 persoon ten laste of een derde. Voor kinderen die niet regelmatig in de sociale woning zullen verblijven wordt geen rekening gehouden met een extra kamer, de woning moet wel blijven voldoen aan de rationele bezetting.

De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Er kunnen meerdere kinderen op één kamer slapen, indien de bezettingsnorm het toelaat.

	Aantal slaap kamers	Bestemd voor
Appartement 1 slaapkamer	1	Alleenstaande of koppel
Appartement 2 slaapkamers	2	Alleenstaande of koppel
Uitzondering :		
- Visstraat te Eeklo	2	Alleenstaande of koppel met 1 kind
- Wilgenpark blok 2 en 6 te Eeklo	2	Alleenstaande of koppel met 1 kind
Appartement 3 slaapkamers	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind
Eengezinswoning 1 slaapkamer	1	Alleenstaande of koppel
Eengezinswoning 2 slaapkamers	2	Alleenstaande of koppel Alleenstaande of koppel met 1 kind
Uitzondering:		
- IJzerstraat te Eeklo	2	Enkel alleenstaande of koppel
- Molenpark te Zomergem	2	Enkel alleenstaande of koppel
- De Vijf Eiken te Zomergem	2	Enkel alleenstaande of koppel
Eengezinswoning 3 slaapkamers	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind Alleenstaande of koppel met 2 kinderen Alleenstaande of koppel met 3 kinderen (als de oppervlaktes van de slaapkamers dit toelaten)
Eengezinswoning 4 slaapkamers	4	Alleenstaande of koppel met 3 kinderen Alleenstaande of koppel met 4 kinderen
Eengezinswoning 5 slaapkamers	5	Alleenstaande of koppel met 5 kinderen +
Bel-etagewoning 3 slaapkamers	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind Alleenstaande of koppel met 2 kinderen
Duplex gelijkvloers 1 slaapkamer	1	Alleenstaande of koppel
Duplex gelijkvloers 2 slaapkamers	2	Alleenstaande of koppel
Uitzondering:		
- Karel Smitzstraat te Eeklo	2	Alleenstaande of koppel + 1 kind
- P. Van Deputtestraat te Eeklo	2	Alleenstaande of koppel + 1 kind
Duplex verdiep 2 slaapkamers	2	Alleenstaande of koppel
Uitzondering:		
- Karel Smitzstraat te Eeklo	2	Alleenstaande of koppel + 1 kind
- P. Van Deputtestraat te Eeklo	2	Alleenstaande of koppel + 1 kind
Duplex gelijkvloers 3 slaapkamers	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind
Duplex verdieping 3 slaapkamers	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind
Atrium woning 3 slaapkamers	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind Alleenstaande of koppel met 2 kinderen
Mindervalide woning 3 slaapkamers (rolstoeltoegankelijk)	3	Alleenstaande of koppel met 1 kind Alleenstaande of koppel met 2 kinderen

2.3 Absolute voorrangregels (artikel 19 van het KSH)

- 1° de kandidaat-huurder of één 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 met gezinshereniging;
- 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 hoofdrubrieken "Omhuysel" 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, zoals vastgesteld door het voorlopig onteigeningsbesluit;

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 (dit is enkel geldig voor huurders die wensen te muteren met een voorrangscade)

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°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of na de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek 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.

2.4 Optionele voorrangsregels (artikel 20 van het KSH)

De MBV maakt nog gebruik van optionele voorrangsregels:

- 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;
- die geen huurovereenkomst heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

Deze voorrangsregels kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

2.5 Lokale toewijzingsreglementen

2.5.1 *Aalter*

De doelgroep bestaat uit kandidaat-huurders die hun hoofdverblijfplaats hadden in een weekendverblijf binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reconversie verblijfscreatie – Groen Ursel in Aalter (Knesselare) of een referentieadres hadden bij het O.C.M.W van Aalter en verblijven binnen datzelfde recreatiedomein.

De voorrangsregel geldt nadat de laatste sociale huurwoning binnen het plangebied 'Onderdaele' werd opgeleverd.

2.6 Versnelde toewijzing (artikel 24 van het KSH)

De verhuurder kan beslissen om, in bepaalde gevallen, aan een kandidaat-huurder versneld een woning toe te wijzen. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard (= code BS).

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal één jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

- Het O.C.M.W kan voor een dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het O.C.M.W van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.
- Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
- Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen :
 - 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
 - 2° een dakloze.
- Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de aanvragers, De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is

gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als :

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
- 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5 %, vermeld in het zevende lid, 3°, 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 voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met de verhuurder en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

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

2.7 Gezinshereniging

Bij melding van een gezinshereniging dient de kandidaat-huurder daarvan een bewijs voor te leggen dat de procedure reeds opgestart is.

2.8 Mutaties

Een huurder van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij kan een aanvraag indienen voor een mutatie (grotere woning of kleinere woning) binnen de MBV, indien er een wijziging is van de gezinssamenstelling. Hij dient dan niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

De bouwmaatschappij kan niet akkoord gaan met een mutatie als de volgende verplichtingen van de huurder niet worden nageleefd:

- * huurachterstal: tenzij de nieuwe huurprijs een huurprijzdaling inhoudt;
- * huurschade;
- * verstoren van de leefbaarheid;
- * verwaarlozing van de woning.

De huurder die reeds een aangepaste woning huurt van de maatschappij kan enkel muteren, indien hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden.

2.9 Onderbezetting

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan 1. Dit betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamer woning onderbezet woont, een koppel, vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met 1 kind vanaf vijf slaapkamers, ...

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning en kan hij daarvoor een voorrangscade verkrijgen.

In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale woning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kunnen de verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode via de standaard voorrangscade niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting.

De verhuurder kan op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaan doen.

De aanpak zal jaarlijks gebeuren in verschillende fasen:

- Eerste fase: jan - april → verschil tussen aantal slaapkamers en bewoners gelijk aan 3.
- Tweede fase: mei - augustus → verschil tussen aantal slaapkamers en bewoners gelijk aan 2
- Derde fase: start op september - december → verschil tussen aantal slaapkamers en bewoners gelijk aan 1

Het aanbod van de woning moet aan vier voorwaarden voldoen:

- De woning moet voldoen aan de bezettingsnormen;
- De aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning (binnen een straal van vijf kilometer);
- De reële huurprijs, vermeerderd met de huurlasten (zowel de vaste als de individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning;
- Tussen de eerste weigering en het volgend aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder gevolgen.

Als een huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 32 euro (2020) – indexeerbaar per slaapkamer die volgens de definitie van

onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de 2^e weigering van een valabel aanbod.

Werkwijze MBV

Er wordt een lijst opgemaakt van alle onderbezette woningen en appartementen.

Er werd gekozen voor de persoonlijke aanpak zijnde, om de huurders systematisch te telefoneren om hen in te lichten over de wetgeving betreffende onderbezetting van de woningen. De verschillende opties worden met de huurder besproken voordat ze opnieuw op de wachtlijst van kandidaat-huurders ingeschreven worden. Deze opties zijn een vrijwillige of niet vrijwillige inschrijving. Indien een huurder ouder is dan 75 jaar of zwaar ziek is dan kan ervoor gekozen worden de huurder niet opnieuw in te schrijven als kandidaat-huurder.

Indien een huurder zich niet vrijwillig wenst in te schrijven wordt een inschrijvingsfiche door MBV ingevuld en worden alle kleinere woningen aangeduid waarvoor de huurder in aanmerking komt, rekening houdend met leeftijd, fysieke beperkingen enz.

Een brief ter bevestiging van het telefoongesprek wordt opgestuurd naar de huurder.

Deze categorie van huurders krijgt de prioriteitscode ON (onvrijwillige inschrijving) en verschijnen bovenaan de toewijlslijsten. Deze kandidaat-huurders moeten hun inschrijvingsfiche niet ondertekenen en worden ook niet geactualiseerd bij de tweejaarlijkse actualisatie.

Een huurder die voor een vrijwillige inschrijving kiest ontvangt een brief ter bevestiging van het gesprek alsook een vooraf ingevulde inschrijvingsfiche met de mogelijkheden in potlood aangeduid. De huurder dient zijn keuzes te bevestigen met balpen. Zijn keuze mag ook gemeente overschrijdend zijn. Deze inschrijvingen worden geactualiseerd bij de tweejaarlijkse actualisatie.

Er zal gewerkt worden met een ritssysteem 4 (ON) – 4 (ONV) – 4 (KH) indien op een toewijlslijst zowel huurders die onderbezet wonen als gewone kandidaat-huurders voorkomen. Eerste 4 onderbezette huurders die onvrijwillig werden ingeschreven (ON) daarna vier kandidaten onderbezette huurders die vrijwillig werden ingeschreven (ONV) en vervolgens vier gewone kandidaten (KH).

Er wordt volgend op een toewijs, een eerste weigering of een tweede weigering opgetekend. Na een eerste weigering krijgt de kandidaat-huurder de code ON1. De kandidaat-huurders met ON1 komen na de kandidaat-huurders met de code ON zodat er voldoende tijd is tussen het eerste aanbod en het tweede aanbod maw alle kandidaten met de code ON moeten een eerste aanbod ontvangen vòòr een KH met de code ON1 een tweede aanbod kan ontvangen.

De huurders worden niet ingeschreven met code ON voor appartementen omdat de huurprijs meestal hoger ligt vanwege de bijkomende huurlasten;

Vanaf de maand na de tweede weigering van zowel huurders met prioriteitscodes ON als ONV zal een onderbezettingsvergoeding van 32 euro (2020) per slaapkamer aangerekend worden;

MBV zal op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van de toewijslijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten de noodzaak tot verhuis van kandidaten objectief inschatten, en een aanbod al dan niet maken.

2.10 Het verzoek van de kandidaat-huurder om tijdelijk geen aanbod van een woning te krijgen

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem, met een maximum van 1 jaar, geen woning aan te bieden. Voorbeelden hiervan zijn:

- detentie
- hospitalisatie
- pas een private overeenkomst afgesloten,

Dat verzoek kan op ieder moment gedaan worden naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal één jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd. Het is belangrijk dat deze uitzondering objectief geschiedt. De motivatie is immers van belang omdat een eerste ongegronde weigering een verlies van recht op huurpremie tot gevolg heeft en een tweede ongegronde weigering een schrapping uit het inschrijvingsregister.

2.11 Huisdieren

Een verhuurder mag bepalen dat er geen huisdieren mogen worden gehouden die overlast veroorzaken aan burens door lawaai of welke andere reden ook. MBV zal in de appartementen hier extra op toezien.

3. Ondertekening huurovereenkomst.

De huurovereenkomst voor verhuring van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij werd opgesteld volgens de typehuurovereenkomst van het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze die afgesloten werden vanaf 1 maart 2017, hebben een duur van 9 jaar.

Alle meerderjarige personen die bij de aanvang van de huurovereenkomst zullen mee verhuizen, dienen ook de huurovereenkomst mee te ondertekenen. Ze kunnen echter in de toekomst deze huurovereenkomst niet overnemen.

Indien een huurder huwt of wettelijk gaat samenwonen na aanvang van de huurovereenkomst, treedt deze persoon toe tot de huurovereenkomst op het moment van de kennisgeving van de burgerlijke staat. Er wordt geen bijkomende annex opgemaakt.

De huurder behoudt zijn huurderscategorie als de huurovereenkomst een vorige huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt en als volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b) van de Vlaamse Wooncode verhuist mee;
- 2° de verhuis gebeurt met toepassing van de voorrangregels.

4. Opzeg huurovereenkomst (artikel 33 van het KSH)

In iedere huurovereenkomst wordt een proefperiode van 2 jaar opgenomen.

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in volgende gevallen:

- 1° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;
- 2° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;
- 3° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner is een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

De opzegtermijn vermeld bij 1° en 3°, bedraagt zes maanden. Als het geval, vermeld bij 2°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn zes maanden, die ingaat vijf jaar na de verwerving van het perceel, bestemd voor woningbouw.

Als de verwerving bij 1° kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van één jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van één jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

Als de verwerving bij 2° kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurt is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.

Afwijkingen kunnen in afzonderlijke gevallen worden voorgelegd aan de raad van bestuur.

Indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:

- 1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;

2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar de organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid.

De verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het O.C.M.W. als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden omdat de laatste huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en er blijft geen huurder over, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden wegens het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), van de Vlaamse Wooncode, en er geen huurder over is als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van de Vlaamse Wooncode, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

5. Huurwaarborg (artikel 37 van het KSH)

De huurwaarborg wordt in de handen van de MBV gestort en niet op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De waarborg bedraagt tweemaal de basishuurprijs, met een maximum van 983 euro voor het jaar 2019. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. Hij dient dan een administratieve kost te betalen van 13 euro (voor het jaar 2019). Voor de aanvang van de huurovereenkomst dient de huurder een eerste schijf tot samenstelling van de waarborg te betalen. De eerste schijf is minimaal gelijk aan de reële huurprijs.

Jaarlijks wordt een overzicht van de voor de huur gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten ter beschikking gesteld van de huurder.

De verhuurder kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen de drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

6. Verhuren van woningen buiten het sociale huurstelsel.

Leeggekomen woningen waarvoor een toekomstig bouw- of renovatiedossier wordt opgestart kunnen tegen een bezettingsvergoeding ter beschikking worden gesteld met een contract van bepaalde duur tot aan de afbraakdatum of renovatie.

De huurprijs voor deze woningen, die de verhurende instelling moet betalen aan de verhuurder, mag niet hoger zijn dan de marktwaarde en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval moet de huurprijs kostendekkend zijn. Jaarlijkse indexatie overeenkomstig art. 1728 bis van het BW (MB 19-12-2008 verhuring buiten sociaal stelsel).

Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociaal huurstelsel verhuurd worden. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in het kader van renovatie, of de woningen in het kader van de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode worden niet meegerekend.

7. Verrekening huurlasten (artikel 34 van het KSH).

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, van bijlage III, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen waarbij de meest recente jaarlijkse afrekening wordt gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een brief met een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost :

- * de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- * de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- * in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo.

De voorafbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend staat opgenomen op de huurprijsberekening die telkens in de maand december wordt bezorgd aan de huurder voor het komende jaar.

8. Huurachterstal (artikel 11 van het KSH)

- Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som, een verhoging van 10 % toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke intresten.
- Van zodra de huurder een tweede maal een afbetalingsplan aanvraagt, wordt 10 % aangerekend op de huurprijs, tenzij het achterstallige bedrag lager is dan de huurprijs.

9. Uithuiszettingen

De uithuiszettingen die door de MBV worden doorgestuurd naar de gerechtsdeurwaarder worden steeds voorgelegd op het directie comité.

Het intern huurreglement kan op ieder moment worden gewijzigd na voorlegging en goedkeuring door de raad van bestuur.