

VERGADERING VAN DE OCMW-RAAD VAN 23.02.2021

Aanwezig : De vergadering vindt plaats via MS Teams met livestream. Volgende OCMW-raadsleden nemen deel :

Beeckmans S. - voorzitter, lid vast bureau.
Timmermans E., - voorzitter vast bureau ;
Cochez G. – lid vast bureau ;
Seghers R. – lid vast bureau – voorzitter bijzonder comité sociale dienst;
De Roubaix A., Van Cutsem P., Decrick L., Vanbellinghen P., Roobaert G., De Cuyper K., Claeys G., De Cort. S, De Vos R., Geerts S., Derijcke G. ; OCMW-raadsleden en L. Deneyer, algemeen directeur

Verontschuldigd : /

Mevr. Saskia Beeckmans, voorzitter, opent de vergadering.

Openbare zitting

Mededeling van de voorzitter :

Toegevoegde agendapunten : geen

1. Goedkeuring van de notulen van de zitting van 26 januari 2021.

Het verslag van de vorige zitting van 26/01/2021 wordt behandeld.

BESLUIT : met 15 ja-stemmen (Timmermans E., De Roubaix A., Cochez G., Van Cutsem P., Decrick L., Seghers R., Vanbellinghen P., Roobaert G, De Vos R., De Cuyper K., De Cort S., Claeys G., Geerts S., Derijcke G., Beeckmans S.) :

Enig artikel : De notulen van de vergadering van 26/01/2021 worden goedgekeurd.

2. Beleids- en beheerscyclus – Aanpassing strategische meerjarenplanning 2020 – 2025 gemeente & OCMW Pepingen – Kennisname van de inhoudelijke opmerking door de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant. Kennisname.

De raad,

Gelet op de desbetreffende artikelen van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen (BVR BBC);

Gelet op het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen;

Gelet op de beslissing van de OCMW-raad van 22 december 2020 houdende de vaststelling van het gedeelte van het OCMW van de aanpassing van het strategisch meerjarenplan 2020-2025 van gemeente en OCMW Pepingen, verzonden naar het digitaal loket;

Gelet op de brief van 28 januari 2021 van de heer gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant met als ref. LF-MJPBBC-20.1321, houdende de kennisname van de inhoudelijke opmerking van de aanpassing van het strategische meerjarenplan 2020 – 2025 van de gemeente & OCMW Pepingen;

BESLUIT: Kennisname

Enig artikel – De OCMW-raad neemt kennis van het besluit van de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant van 28 januari 2021, houdende de kennisname van de inhoudelijke opmerking van de aanpassing van het strategische meerjarenplan 2020 – 2025 van de gemeente & OCMW Pepingen.

3. Lokale opvanginitiatieven – bepalen leefgeld. Goedkeuring

Gelet dat het OCMW 3 lokale opvanginitiatieven uitbaat, voor de opvang van vluchtelingen en dat de werking dient te worden georganiseerd overeenkomstig de richtlijnen, uitgevaardigd vanwege het Federaal Agentschap voor de Opvang van Asielzoekers (Fedasil) ;

Gelet dat jaarlijks de richtbedragen leefgeld, die Fedasil voor de vluchtelingen voorziet, worden geïndexeerd;

Gelet dat voor 2021 de richtbedragen dezelfde zijn gebleven, zoals deze voorzien voor 2020 ;

Rekening houdend met de bijkomende kosten die het OCMW dient te betalen in kader van de materiële opvang van asielzoekers (bvb. schoolkosten, kosten in kader van huisvesting, medische kosten, enz.), stelt het vast bureau voor de leefgeldten toepasselijk in 2020 ook te hanteren in 2021 ;

Na beraadslaging ;

BESLUIT : met 15 ja-stemmen (Timmermans E., De Roubaix A., Cochez G., Van Cutsem P., Decrick L., Seghers R., Vanbellinghen P., Roobaert G, De Vos R., De Cuyper K., De Cort S., Claeys G., Geerts S., Derijcke G., Beeckmans S.) :

Art.1. : De raad keurt de volgende lijst met weekbedragen leefgeld, toe te kennen aan de asielzoekers, die worden opgevangen in de voorzieningen LOI, goed met terugwerkende kracht vanaf 01/01/2021, voor het jaar 2021 :

	Weekbedrag 2021
Alleenstaande volwassene	€ 64,00
Volwassen gezinshoofd	€ 64,00
Alleenstaande Niet-begeleide minderjarige	€ 64,00
Samenwonende volwassene	€ 48,00
Vermeerdering éénoudergezin	€ 8,00
Kind tot 11 jaar	€ 19,00

Kind < 3 jaar - Pamperforfait	€ 15,00
Kind 12 tot 18 jaar	€ 21,00

4. Sociaal huren – Intern huurreglement sociale woningen. Goedkeuring

Tussenkoms namens CD&V-fractie vanwege L. Decrick, OCMW-raads lid :

Wij hebben geen problemen met de voorliggende aanpassingen .

Wel willen we van deze bespreking gebruik maken om te peilen naar de intenties van het bestuur betreffende de uitbating van bestaande sociale woningen van het OCMW.

De geplande hervormingen(één sociale woonmaatschappij per gemeente) belet het OCMW niet om zijn bestaande sociale woningen verder zelf uit te baten. Wij pleiten duidelijk voor het verder uitbaten van deze woningen in eigen beheer. Het geeft ons de mogelijkheid om een tiental gezinnen te helpen en om die hulp zelf in handen te houden.

Tenslotte pleiten we om de keuze van de sociale huisvestingsmaatschappij waarmee we willen samenwerken op korte termijn te maken. Onze gunstige positie om het opgelegde sociaal objectief te behalen staat of valt met de uitvoering van de plannen in Bogaarden (fase 3) en het over te dragen project te Pepingen.

Zolang we onze keuze niet maken zullen deze projecten vertraging oplopen.

Aanleiding : Wegens veranderde wetgeving dient het intern huurreglement sociale woningen OCMW Pepingen aangepast te worden. De laatste aanpassing dateert van OCMW-raad dd. 24/04/2017.

Regelgeving :

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 en alle latere wijzigingen.

Feiten en context :

Het huidige reglement is niet aangepast aan de laatste wijzigingen, die doorgevoerd werden aan het Kaderbesluit sociale huurstelsel. Dit gegeven werd ook vastgesteld door de inspectie, die plaatsvond in december 2020.

- Er werd gekozen om een nieuw reglement uit te werken waarin meer informatie voor de (potentiële) kandidaten is opgenomen.
- Belangrijke verplichte informatie, die ontbrak, wordt opgenomen : de wijze van actualiseren, de wijze waarop bezichtiging in het kader van een woningaanbod wordt georganiseerd, de huurwaarborgregeling voorgeschreven door de Woninghuurwet (zie art. 77, § 1 KBSH) en hoe onderbezetting wordt aangepakt .
- Bij het hoofdstuk “Verhaal” is het correcte adres van de “entiteit die bevoegd is inzake het toezicht op de inschrijvingsregisters” Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22 1000 Brussel opgenomen.

- Aan het reglement werd een paragraaf toegevoegd met uitleg hoe het OCMW de persoonsgegevens verwerkt en uitwisselt (wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens en volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming vanaf 25 mei 2018).

Voorstel dienst :

Voorleggen aan de OCMW-raad ter goedkeuring

Op voorstel van het vast bureau dd. 08/02/2021 ;

BESLUIT : met 15 ja-stemmen (Timmermans E., De Roubaix A., Cochez G., Van Cutsem P., Decrick L., Seghers R., Vanbellinghen P., Roobaert G, De Vos R., De Cuyper K., De Cort S., Claeys G., Geerts S., Derijcke G., Beeckmans S.) :

Art.1. : De raad keurt volgend intern huurreglement sociale woningen van het OCMW van Pepingen goed :

INTERN HUURREGLEMENT

DEEL 1: Algemeen

Het intern huurreglement is openbaar en kan bijgevolg door iedereen worden opgevraagd.

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing.

DEEL 2: Kandidaat-huurders

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en regels zoals vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna genoemd : “Kaderbesluit Sociale Huur” of “KSH”).

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst OCMW Pepingen dan ook formeel naar de integrale tekst van “Kaderbesluit Sociale Huur”.

2.1 INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

2.1.1 ALGEMEEN

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (wachtlIJst). Hiervoor moet de kandidaat-huurder voldoen aan een aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen, gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet de kandidaat-huurder zelf zorgen voor die documenten, soms kan

OCMW Pepingen die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan OCMW Pepingen om die bewijsstukken op te vragen.

Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat- huurder. Om vervolgens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, moeten de kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

2.1.2 VIER VOORWAARDEN

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om 4 voorwaarden:

2.1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben. Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

2.1.2.2 De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Het maximale inkomen als u inschrijft in 2021:

Uw gezinstype	Geïndexeerde inkomensgrens 2021
Alleenstaande	25.557 euro
Alleenstaande met handicap	27.698 euro

Uw gezinstype	Geïndexeerde inkomensgrens 2021
Iedere andere persoon zonder kinderen	38.335 euro
Verhoging per persoon ten laste	2.143 euro

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidige inkomen genomen. Het huidige inkomen wordt door OCMW Pepingen vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder.

Het huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan OCMW Pepingen autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal drie van de afgelopen zes maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken.

2.1.2.3 De bezitsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. OCMW Pepingen kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden. Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

1. De woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in onverdeeldheid

Wanneer de kandidaat-huurder samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een van de volgende zakelijke rechten heeft, dan kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning, op voorwaarde dat de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen:

- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- Ze hebben samen een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
- Ze hebben samen een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven.

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. OCMW Pepingen kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

2. Op basis van het kosteloos karakter

Als een kandidaat-huurder een zakelijk recht ten kosteloze titel heeft verworven (bv. schenking, erfenis), kan hij zich toch inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning in de volgende situaties:

- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel bestemd voor woningbouw ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom verworven,
- de kandidaat-huurder heeft een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven;
- de kandidaat-huurder heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel verworven.

De kandidaat-huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. OCMW Pepingen kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

3. Op basis van de woningkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat:

- de ontruiming noodzakelijk is;
- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek (artikel 15/16bis VWC) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 NGW).

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan OCMW Pepingen instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

4. Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, dan wordt met die woning geen rekening gehouden.

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De kandidaat-huurders krijgen ook een voorrang voor een sociale huurwoning, op voorwaarde dat die sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan OCMW Pepingen instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

5. Het betreft een ADL-woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden. Merk op dat de woning niet in het Vlaams gewest moet liggen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan OCMW Pepingen instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

6. Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt in België waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden.

De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

7. Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van:

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan OCMW Pepingen instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

8. Op basis van een faillissement

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek., wordt geen rekening gehouden.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan OCMW Pepingen instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald.

2.1.2.4 De verblijfsvoorwaarde

Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De toegang tot sociale woningen wordt gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.

2.1.3 HET MOMENT WAAROP DE VOORWAARDEN WORDEN AFGETOETST

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, controleert OCMW Pepingen of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. OCMW Pepingen mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

2.1.3.1 Op moment van inschrijving

De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op moment dat alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat die persoon voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van OCMW Pepingen zijn. Dat moment is de inschrijvingsdatum.

2.1.3.2 Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen. Als bij wijze van voorbeeld op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door OCMW Pepingen bepaalde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt. Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.

2.1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst op het moment dat echtgenoot of wettelijke samenwoner komt bijwonen of na 1 jaar bijwoont van feitelijke partner

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De bijwoning die leidt tot een onaangepaste woning zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode worden overschreden of als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van de bewoner.

De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan OCMW Pepingen zodat OCMW Pepingen kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

2.2 AANDUIDING REFERENTIEHUURDER

Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie eventueel het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behoudt indien het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

2.3 GEZINSBEGRIIP

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning, dienen ze te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Alleen de volgende personen dienen te voldoen:

- De persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als toekomstig referentiehurder;
- De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen.

Om een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, dienen de volgende personen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden:

- De persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder;
- De wettelijke samenwoner, de echtgenoot of de feitelijke partner van de referentiehurder die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen maar komen bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en de woning niet onaangepast zal zijn.

De feitelijke partner kan komen bijwonen na de aanvang van de huurovereenkomst zonder te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden op voorwaarde dat de woning daardoor niet onaangepast is, maar moet een jaar na de gevalideerde verklaring op eer dat hij de feitelijke partner is, samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden maar de woning mag niet onaangepast zijn door de bijwoning. Zij zullen echter geen eigen woonrecht hebben op de sociale huurwoning, ze worden niet beschouwd als huurders en zullen dus de woning moeten verlaten als de laatste huurder de woning heeft verlaten.

Om de grootte van de toekomstige huurwoning te bepalen, houdt OCMW Pepingen ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoek- of omgangsrecht, tenzij de kandidaat-huurder aan OCMW Pepingen uitdrukkelijk vraagt om dit niet te doen.

Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging. Ook als de kandidaat-huurder na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te vragen, moet hij dat melden aan OCMW Pepingen zodat in voorkomend geval de woningkeuze kan worden aangepast.

2.4 WOONWENSEN

Een kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil laten inschrijven. De kandidaat-huurder kan ook de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen (artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur).

OCMW Pepingen zal de door de kandidaat-huurder geformuleerde woonwensen vermelden op het inschrijvingsbewijs dat de kandidaat-huurder later zal ontvangen (artikel 11 van het Kaderbesluit Sociale Huur).

De kandidaat-huurders krijgen bij hun aanvraagdocumenten, een woningfiche voor alle woninggroepen waarvoor zij een aanvraag wensen te doen.

Volgende items zijn opgenomen in een woningfiche:

- De (deel)gemeente(n) waarvoor de kandidaat-huurder wenst in te schrijven
- Ligging van de woningen (straatnamen)
- Type woning
- Aantal slaapkamers

Op die manier kan de kandidaat-huurder duidelijk aangeven waar en welk type woning hij wenst te huren, en nagaan indien dit mogelijk is met de huidige gezinssamenstelling.

De woningfiche moet steeds worden gedateerd en ondertekend door de kandidaat-huurders.

OCMW Pepingen zal de kandidaat-huurders dan enkel inschrijven voor de (deel)gemeenten die zij aangevraagd hebben. Indien een woning vrijkomt, waarvoor zij zich niet ingeschreven hebben, zullen deze kandidaat-huurders hiervoor ook niet in aanmerking komen.

Indien de kandidaat-huurder deze woningfiche niet bezorgt, zal de kandidaat-huurder ingeschreven worden. In dit geval gaat OCMW Pepingen ervan uit dat de kandidaat voor alle woningen in aanmerking komt.

OCMW Pepingen kan een inschrijving weigeren 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.

2.5 WIJZIGINGEN AAN DE AANVRAAG

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen.

OCMW Pepingen verwacht dat elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinstoestand binnen de maand meegedeeld wordt.

De kandidaat-huurder heeft het recht om zijn woonwensen te veranderen. Dit heeft als gevolg dat de volgorde voor toewijzing zal veranderen, zowel voor de kandidaat-huurder zelf als voor de andere kandidaat-huurders.

Wijzigingen aan de woningfiche van de aanvraag kunnen slechts schriftelijk gebeuren op een nieuwe woningfiche. De kandidaat-huurders dienen hiervoor een nieuwe woningfiche in te vullen, die gedateerd wordt en ondertekend wordt. Een mondelinge, telefonische, of een andere aanvraag tot wijziging dan een gedateerde en ondertekende nieuwe woningfiche zal niet aanvaard worden.

Voor elke gekozen woninggroep wordt een datum van keuze bijgehouden. De data van keuze kunnen onderling verschillen (Ministerieel besluit van 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen van, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders) :

- De kandidaat-huurder kan een uitbreiding van de woningkeuze doen waarbij hij andere keuzegebieden kiest dan bij zijn oorspronkelijke inschrijving. Bij een wijziging van de keuzegebieden wordt de datum van de keuzewijziging ingevuld bij de nieuw gekozen woninggroep. De inschrijvingsdatum voor de uitbreiding van de aanvraag wordt dus een latere datum dan de oorspronkelijke inschrijving.
- Bij elke actualisatie van het inschrijvingsregister kan de kandidaat-huurder het woningtype, de ligging, en de maximale huurprijs van de woningen die hij wil kiezen, wijzigen. Deze wijziging gebeurt zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. Op dat moment kan hij ook inschrijven voor alle eventuele nieuwe projecten.
- Indien de kandidaat-huurder voldoende gegronde redenen (bijv. sterk gewijzigde gezinssituatie tegenover de oorspronkelijke inschrijving) aangeeft om de voorkeuren van zijn aanvraag te wijzigen, zal OCMW Pepingen de nieuwe keuzes inschrijven met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.
- De situatie van de kandidaat huurder kan veranderen. OCMW Pepingen verwacht dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging binnen de maand meedeelt. Elke wijziging qua gezinssamenstelling moet de kandidaat huurder zelf aan OCMW Pepingen meedelen.

2.6 INZAGE IN INSCHRIJVINGSREGISTER

Naast het inschrijvingsregister houdt OCMW Pepingen ook een openbaar inschrijvingsregister bij. Dit register bevat geen persoonsgebonden gegevens. Er zijn dus geen namen in vermeld, wel inschrijvingsnummers. Overeenkomstig artikel 7 van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 ligt dit ter inzage van de kandidaat-huurder elke dinsdag van 09.00 uur tot 12.00 uur.

2.7 VERDELEN VAN GEMEENSCHAPPELIJKE INSCHRIJVING

Gehuwden of samenwonenden dienen meestal een gemeenschappelijke aanvraag in om een sociale huurwoning te betrekken. Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één inschrijvingsnummer.

Indien personen die eerst een gemeenschappelijke inschrijving gedaan hebben, na verloop van tijd beslissen om toch niet meer samen kandidaat-huurder te zijn, zijn er twee mogelijkheden:

- In het geval dat een van de twee partners niet langer kandidaat-huurder is, dan wordt de huuraanvraag overgezet op diegene die overblijft en kan deze het inschrijvingsnummer behouden. De melding dat een van de twee partners niet langer kandidaat-huurder is, waardoor de huuraanvraag over mag gaan op de andere partner, moet uiteraard schriftelijk gebeuren door de betrokken partner die zijn rechten afstaat. Een mondelinge of telefonische melding van de betrokken persoon alsook een schriftelijke melding van de begunstigde partner alleen zal niet aanvaard worden.
- Indien de twee partners elk nog kandidaat-huurder willen blijven, behoudt de referentiehuurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke of feitelijke partner van de referentiehuurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als

kandidaat- huurder heeft opgegeven. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven.

• Alle andere personen worden opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop OCMW Pepingen een nieuwe aanvraag voor inschrijving heeft ontvangen (voor zover de aanvraag volledig is en de personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden).

2.8 ACTUALISATIE

De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd.

De antwoordtermijn bedraagt minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief. Als uit de elektronisch verkregen informatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem in de brief over de actualisering meegedeeld dat hij alleen ingeschreven kan blijven als hij binnen de termijn die OCMW Pepingen bepaalt, bewijskrachtige documenten kan voorleggen, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Die termijn bedraagt ook minimaal vijftien werkdagen vanaf de postdatum van de brief

2.9 SCHRAPPING UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER

OCMW Pepingen kan een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister schrappen (artikel 12 Kaderbesluit Sociale Huur). Een schrapping zal gebeuren als:

- de kandidaat-huurder de aangeboden woning heeft aanvaard
- de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden op het moment van de actualisatie
- de kandidaat-huurder bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning
- de kandidaat-huurder bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens heeft opgegeven
- de kandidaat-huurder hier schriftelijk om verzoekt
- bij de tweede weigering of bij de tweede keer dat een kandidaat-huurder niet reageert als een woning hem wordt aangeboden die overeenkomt met zijn woonwensen, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode is verlopen van ten minste drie maanden. De kandidaat-huurder moet dan wel minstens 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarin OCMW Pepingen het aanbod deed, de tijd gehad hebben om te reageren. OCMW Pepingen zal de kandidaat-huurder bij het tweede aanbod van een woning uitdrukkelijk meedelen dat de kandidaat-huurder al een eerste keer geweigerd heeft en dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een tweede weigering of niet-reageren.
- Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, van de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing tot schrapping.

2.10 TOEWIJZINGEN

De selectie van de kandidaat-huurders voor toewijzing gebeurt door de maatschappelijk werker van de dienst huisvesting. Deze zorgt ook voor de voorbereiding van de toewijzing. De toewijzing van de woning gebeurt door het Bijzonder Comité Sociale Dienst van OCMW Pepingen.

De toezichthouder kan, overeenkomstig artikel 47§ 1 van de Vlaamse Wooncode, bij de uitoefening van zijn toezicht op OCMW Pepingen, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang.

Die opschorting volgt binnen twee werkdagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken. Ingeval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over 4 werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

OCMW Pepingen kan tegen de vernietiging binnen dertig dagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen dertig dagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig dagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

2.11 TOEWIJZINGSREGELS – ALGEMEEN PRINCIPE

De artikelen 18, 19 en 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur leggen toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast.

OCMW Pepingen moet bij de toewijzingen achtereenvolgens rekening houden met :

- De voorkeur van de kandidaat-huurders
- De rationele bezetting van de woning
- De verplichte voorrangregels (artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur);
- De optionele voorrangregels (artikel 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur)
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen;

2.12 TOELICHTING EN VERDUIDELIJING RATIONELE BEZETTING VAN DE WONING

De rationele bezetting van een woongelegenheden wordt bepaald op basis van:

- woningtype en -grootte;
- de gezinssamenstelling
- de fysieke toestand van de referentiehuurder en de gezinsleden;
- specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex

2.12.1 Woningtype en -grootte

Er zijn twee factoren die de bezettingsgraad van een woning bepalen in functie van het woningtype en de woninggrootte. Dat zijn :

- de woningoppervlakte van een woning volgens de normen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

- de typologie van de woning in functie het aantal slaapkamers en de grootte ervan. Overeenkomstig de oppervlakenormen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

2.12.2 Gezinsamenstelling

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder wordt meegedeeld welke types van woning aan zijn gezinssituatie aangepast zijn. Als een kandidaat-huurder toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat op zijn vraag gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel in aanmerking kan komen bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting. Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt vervolgens uitgekeken naar een andere groep kandidaat-huurders die ook zou kunnen geschikt zijn.

Overeenkomstig artikel 18 van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt bij het beoordelen van de rationele bezetting ook rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of bij wie de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

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

Bij de toewijzing zal OCMW Pepingen geen rekening meer houden met kinderen die niet permanent in de woning verblijven, zodra deze 25 jaar oud geworden zijn.

Een kandidaat-huurder mag een grotere woning aanvragen in functie van een geplande gezinshereniging (zie hoofdstuk 2.3). Wanneer de gezinshereniging nog niet is gebeurd op het moment van een toewijzing van een (grotere) woning (die hij gevraagd heeft in functie van die toekomstige gezinshereniging), zal de kandidaat-huurder geen recht hebben op de toewijzing van die grotere woning. Hij krijgt dan een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinsamenstelling en fysieke toestand aangepast is.

Een vrijgekomen woning of een nieuw verhuurbare woning met een bepaald aantal slaapkamers wordt toegewezen aan een gezin, met de onderstaande samenstelling, zoals hieronder aangegeven :

KERKSTRAAT		
Huisnummer	Omschrijving van de woning	Rationele bezetting
	3 eenheden vooraan met gemeenschappelijke ingang	
4/01	Woning met 2 ruime slaapkamers, badkamer, WC, leefruimte, keuken, wasplaats, berging	alleenstaande / koppel met 1 kind 2 volwassenen zonder kinderen
4/02	Woning met 1 slaapkamer + open bovenkamer, badkamer, WC, keuken, leefruimte	alleenstaande / koppel
4/03	Woning met 1 kleine en 2 ruime slaapkamers	alleenstaande / koppel met 2 kinderen 2 volwassenen met 1 kind 3 volwassenen zonder kinderen
4/04	Gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers voor invalide	PRIORITAIRE TOEWIJZING AAN PERSOON MET HANDICAP Secundair:

		alleenstaande / koppel met max. 1 kind 2 volwassenen zonder kinderen
4/05	gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers, badkamer, leefruimte, keuken	alleenstaande / koppel met 1 kind 2 volwassenen zonder kinderen
4/11	1 ^{ste} verdieping: studio met 1 slaapkamer, badkamer, leefruimte, keuken	alleenstaande / koppel

HEIKRUIS		
Huisnr	Omschrijving van de woning	Rationele bezetting
32 001	Gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers, badkamer, berging, WC, keuken, eetkamer, leefruimte	alleenstaande / koppel met 1 kind 2 volwassenen zonder kinderen
32 012	Appartement op 2 niveaus met 1 slaapkamer, badkamer, WC, keuken, leefruimte, terras	alleenstaande / koppel
32 011	Appartement met 2 slaapkamers, badkamer, WC, keuken, leefruimte, terras (ruim appartement)	alleenstaande / koppel met 1 kind 2 volwassenen zonder kinderen
34 A	Woning met 3 slaapkamers, badkamer, WC, leefruimte, keuken	alleenstaande / koppel met 2 kinderen 2 volwassenen met 1 kind 3 volwassenen zonder kinderen

2.13 VERPLICHTE VOORRANG

Volgens de bepalingen van art. 19 KSH zal OCMW Pepingen achtereenvolgens verplicht voorrang verlenen

2.13.1 De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder

2.13.1.1 De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Om van die voorrangsregel gebruik te maken, moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid. Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen of renoveren van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men

kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen. Zoals eerder gesteld zijn kleinere ingrepen aan de woning, zoals bvb. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloepdouche niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De normen en richtlijnen sociale woningbouw van de VMSW kunnen hierbij als leidraad worden gehanteerd.

2.13.1.2 De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijdsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur voor de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.

2.13.1.3 De aanvrager kandideert voor een ADL-woning

Kandidaat-huurder die ingeschreven zijn voor een ADL-woning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is.

2.13.2 De huidige sociale huurwoning is overbezet

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van OCMW Pepingen die niet voldoet aan de bezettingsnormen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, krijgt een voorrang.

2.13.3 De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale huurwoning verlaten

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder die een sociale assistentiewoning bewoont, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang.

OCMW Pepingen kan in bovenstaande gevallen een gemotiveerde afwijking toestaan op de verplichte verhuis.

2.13.4 De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en OCMW Pepingen volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:

- de beslissing van OCMW Pepingen om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- de beslissing van OCMW Pepingen om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.

2.13.5 De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten

De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang.

De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:

- Art. 18, §2, tweede lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking.
- Art. 26 VWC betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
- Art. 60, §3 VWC is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC.

- Art. 90, §6, tweede lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.

2.13.6 De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting

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, krijgt een voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg. Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan – OCMW Pepingen op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

2.13.7 De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden

De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan OCMW Pepingen de gegevens mee te delen van de gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden, en waarvoor de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, bij voorrang toegewezen.

Merk op dat deze voorrangsregel nauwe banden heeft met de voorrangsregel inzake rationele bezetting.

2.13.8 De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen

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 voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang.

Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het agentschap Wonen Vlaanderen die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), als het gezin dat nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van OCMW Pepingen. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder OCMW

Pepingen binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang

Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

2.13.9 De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

a) ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ofwel met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt werd verklaard, 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.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), als het gezin dat nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van OCMW Pepingen. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder OCMW Pepingen binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd

De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

2.13.10 De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is

Als de kandidaat-huurder een ontvoogde minderjarige persoon is, krijgt hij een voorrang.

2.14 OPTIONELE VOORRANG

Het OCMW van Pepingen heeft daarenboven beslist verder voorrang te verlenen aan kandidaat-huurders, die in volgorde van belangrijkheid volgende lokale binding kunnen voorleggen :

- Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben.
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- Tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Woonwinkel Pajottenland' (zijnde de gemeenten Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik en Pepingen).

2.15 WEIGEREN VAN TOEWIJZING

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet ook dat OCMW Pepingen een toewijzing kan weigeren (artikel 22 Kaderbesluit Sociale Huur). OCMW Pepingen kan eveneens beslissen om de toewijzing van een volgende woning met 1 jaar op te schorten.

De redenen van weigering van toewijzing zijn de volgende:

- Op basis van een tekortkoming van de huurdersverplichtingen:

Als de kandidaat-huurder eerder bij OCMW Pepingen huurder was, kan de toewijzing geweigerd worden op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen mbt de verplichtingen van de huurder.

- Op basis van openstaande schulden bij OCMW Pepingen:

OCMW Pepingen kan de toewijzing van de woning weigeren als de kandidaat- huurder op het moment van de toewijzing de schulden tav OCMW Pepingen nog niet heeft afgelost.

Als de kandidaat huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan de toewijzing slechts geweigerd worden, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. De toewijzing kan niet worden geweigerd indien door de kandidaat-huurder een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling, werd aangegaan.

- Op basis van de leefbaarheid:

Uitzonderlijk kan OCMW Pepingen de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

Uitzonderlijk kan OCMW Pepingen de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk

zwaarwichtige feiten heeft gepleegd waarvan aangenomen wordt dat deze een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

DEEL 3: Huurders

In dit deel wordt er een bondig overzicht gegeven van de specifieke toepassingen die OCMW Pepingen toepast in uitvoering van het “Kaderbesluit Sociale Huur” (voluit : Besluit van de Vlaamse Regering dd. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode) met betrekking tot de huurders.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze verwijst OCMW Pepingen dan ook formeel naar de integrale tekst van Besluit van de Vlaamse Regering dd. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

3.1 Wie is huurder ?

3.1.1 ALGEMEEN

De huurovereenkomst wordt ondertekend door OCMW Pepingen en de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst. De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de woning niet onaangepast is, en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de woning niet onaangepast is, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. ‘Hoofdelijk en ondeelbaar’ betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

Alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehurder, kunnen huurder worden en woonrechten verwerven. Ze hoeven geen bijvoegsel meer te ondertekenen. Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan. Alle andere personen die tijdelijk of duurzaam

bijwonen en die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigen of er zich domiciliëren, kunnen geen huurder worden en geen woonrechten verwerven. Hun bijwoning dient wel gemeld te worden aan OCMW Pepingen.

3.1.2 TIJDELIJKE BIJWONING

Bij de tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, zijn er twee vormen te onderscheiden.

Ten eerste het verblijf van een asielzoeker in een sociale woning in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing. Het Grondwettelijk Hof (arrest van 18 juni 2015 nr. 91/2015) beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is.

De andere vorm van tijdelijke bijwoning waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, is een feitenkwestie. We denken hier bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die relatieproblemen heeft of die uit huis gezet is, zonder dat de zoon of dochter de intentie heeft duurzaam in de sociale huurwoning te verblijven. De huurder zal aan OCMW Pepingen duidelijk moeten communiceren wat de precieze intenties zijn van de bijwoner. Het zal duidelijk moeten zijn dat het om een tijdelijke situatie gaat en er zal moeten worden afgesproken hoe lang die tijdelijkheid duurt. Als de afgesproken termijn niet wordt gerespecteerd, kan OCMW Pepingen stellen dat het toch om een duurzame bijwoning gaat, wat mogelijk een effect heeft op de huurprijsberekening.

3.2 Huurwaarborg

In uitvoering van artikel 77 (lokale besturen) kiest het OCMW Pepingen ervoor om de huurwaarborg in zijn handen te laten storten. Deze waarborg bedraagt maximaal 2 keer de basishuurprijs, maar mag nooit hoger zijn dan met een maximum van 800,00 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten.

De waarborg wordt gestort op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening (te kiezen door huurder). De waarborg zal vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten opbrengen.

Het OCMW Pepingen kan instemmen met gespreide betaling in maandelijkse termijnen volgens de voorwaarden die hij zelf bepaalt.

- Op een geïndividualiseerde rekening van zodra de waarborg volledig is samengesteld
- Vanaf dan intrest in hoofde van de huurder

De huurder kan de verhuurder schriftelijk een overzicht vragen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

Bij beëindiging overeenkomst: de verhuurder houdt van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten alle sommen af die hem door de huurder verschuldigd zijn. Hij bezorgt aan de huurder een overzicht van de afgehouden bedragen met de bewijsstukken. De bedragen die overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

3.3 Brandverzekering

OCMW Pepingen sluit voor elke woning die hij in eigendom heeft een brandverzekering af, om zijn aansprakelijkheid als eigenaar-verhuurder te dekken.

Deze polis bevat de clausule 'afstand van verhaal op de huurder', waardoor het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

Deze formule dekt de huurdersaansprakelijkheid, zodat de huurder geen aparte brandverzekering dient af te sluiten. De kosten van deze clausule worden jaarlijks doorgerekend aan de huurder.

Indien de huurder dit wenst, kan ook de inboedel in de brandverzekering opgenomen worden. De kosten voor deze dekking worden desgevallend jaarlijks doorgerekend aan de huurder.

3.4 Huurlasten

De huurder betaalt kosten en lasten, afhankelijk van het woonproject waar hij/zij woont. De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavepost en van de voorafbetalingen. Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd in het voorgaande jaar of periode.

3.5 Onderbezetting van de sociale huurwoning

OCMW Pepingen engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium.

Dit dient afgestemd te worden op de lokale context.

Een woning is volgens het Kaderbesluit Sociale Huur onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan één.

Indien OCMW Pepingen vaststelt dat een huurder onderbezet woont wordt er intern bekeken of een mutatie onmiddellijk mogelijk is. (Of er een andere woning beschikbaar die voldoet aan de rationele bezetting.) Deze mutatie wordt in overleg met de huurder besproken en behandeld.

Bij elke bestaande woning die vrijkomt (wegens opzeg van de huur, overlijden, verhuis of uithuiszetting) zal de opportuniteit voor herhuisvesting van de huurder in een onderbezette woning afgetoetst worden rekening houdend met de rationele bezetting van de vrijgekomen woning.

Na een eerste weigering van een aanbod zal minstens drie maanden gewacht worden met een tweede aanbod tenzij de huurder van de onderbezette woning expliciet aangeeft dat dit niet hoeft. Er kan afgeweken worden van de rationele bezettingsnorm op voorwaarde dat de onderbezettingsnorm (ttz. het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal gezinsleden is groter dan 1) wel wordt gerespecteerd.

De huurder die onderbezet woont zal de mogelijkheid krijgen om zijn/haar woningkeuze aan te geven. Op die wijze wordt er rekening gehouden met de wensen en mogelijkheden van de huurder.

3.6 Einde van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst tussen een huurder en OCMW Pepingen wordt gesloten voor bepaalde duur, namelijk 9 jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van 3 jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden.

Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzegtermijn valt dan samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden ontbonden (zie III.5.3). Tot slot kunnen zowel OCMW Pepingen en de huurder de huurovereenkomst opzeggen (zie III.5.1 en III.5.2).

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woningen voorzien.

3.6.1 Opzeg door OCMW Pepingen

Als OCMW Pepingen de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin OCMW Pepingen met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven.

OCMW Pepingen kan de huurovereenkomst enkel in de hierna vermelde gevallen opzeggen:

Als de huurder niet langer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat om de volgende situaties :

- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Maar er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties:

- Hij verwerft via erfenis of schenking: een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- Hij verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- Hij verwerft via erfenis, schenking of aankoop: een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan OCMW Pepingen vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd. De opzeggingstermijn is zes maanden

Let wel op!

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de

Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

De Vlaamse Wooncode bepaalt enkele tekortkomingen expliciet als ernstige tekortkomingen, wat niet betekent dat het naleven van de andere huurdersverplichtingen niet zouden kunnen gesanctioneerd worden met een opzeg van de huurovereenkomst. Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen beschouwt de decreetgever als ernstige tekortkomingen:

- De sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- Toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of die bijwoont niet heeft gemeld aan OCMW Pepingen;
- Toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of terwijl de woning hierdoor onaangepast is;

De sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd wanneer een huurder ernstig of blijvend niet voldoet aan de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven. Die tekortkoming wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan OCMW Pepingen de huurder enerzijds doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding, en anderzijds doorverwijzen naar het onthaalbureau als de huurder valt onder de toepassing van het inburgeringsdecreet. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als:

1 ° het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

OF

2 ° de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

De opzeggingstermijn bedraagt in dit geval zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode. Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op huurders met een overeenkomst van onbepaalde duur.

3.6.2 Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat hij de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Zolang er nog andere huurder blijft wonen, is er geen opzeggingstermijn.

Enkel voor de laatst overblijvende huurder geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd. Als er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

3.6.3 Ontbinding van rechtswege

- als de laatste huurder overlijdt
- als de laatste huurder de huurovereenkomst opzegt
- als de laatste huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven
- als de huurders verhuizen naar een andere sociale woning van OCMW Pepingen en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten

DEEL 4: Verhaal

Gaat u niet akkoord met een beslissing van OCMW Pepingen ?

Contacteer OCMW Pepingen : 02/356.32.24 of ocmw@pepingen.be

Vinden we geen oplossing? Dan kunt u de Vlaamse Ombudsdienst contacteren.

Leuvenseweg 86, 1000 Brussel

Tel: 1700

Mail: klachten@vlaamseombudsdienst.be

Een persoon die zich wil inschrijven of een kandidaat-huurder kan met een aangetekende en gemotiveerde brief, in de hierna genoemde gevallen, verhaal indienen bij de **toezichthouder**:

Afdeling Toezicht – Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel:

- 1) hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
- 2) hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

De kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van OCMW Pepingen kan binnen de 30 dagen (of binnen de 6 maanden voor een beslissing betreffende de toewijzing van een woning) de beoordeling van de toezichthoudende overheid vragen,

Als je van het verhaalrecht gebruik wilt maken, bezorg je een gemotiveerd en aangetekend schrijven aan de toezichthouders:

Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling toezicht,

Havenlaan 88 bus 22

BIJLAGE - Privacyverklaring

Deze privacyverklaring geldt voor de volgende partijen:

Iedere (kandidaat-)huurder van OCMW Pepingen, Kerkstraat 2 1670 Pepingen.

Waarom hebben wij een privacyverklaring?

Door de aard van onze organisatie moeten we veel persoonsgegevens verwerken. We willen ervoor zorgen dat uw gegevens beschermd zijn en we ze alleen gebruiken waar nodig. Daarom respecteren wij de hoogste privacynormen, inclusief de privacywet General Data Protection Regulation (GDPR) of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die sinds 25 mei 2018 geldt.

Deze privacyverklaring geldt voor alle informatie over u waarover wij beschikken. Deze informatie verzamelen wij bij andere overheidsinstellingen, bij u, via invulformulieren of tijdens een gesprek met onze medewerkers.

Welke informatie verzamelen we?

- Identificatiegegevens
- Rijksregisternummer
- Rijksregistergegevens
- Adres- en contactgegevens
- Adreshistoriek
- Gezinssamenstelling
- Taalkennis
- Financiële gegevens
- Eigendomsgegevens

Van waar verzamelen we uw informatie?

- Uzelf
- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen in vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)
- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboorteplaats en datum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018 + RR nr. 34/2018 van 16 mei 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)

- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- Kind en Gezin: gegevens rond handicap kinderen (Beraadslaging nr. 19/018 van 5 februari 2019.)

De geldige rechtsgrond voor de verwerking van uw persoonlijke gegevens

Wanneer u kandidaat-huurder of huurder wilt worden, verwerken wij uw gegevens volgens de volgende wettelijke bepalingen:

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode (15/07/1997).
- Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (12/10/2007).
- Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (21/12/2007)
- Ministerieel besluit houdende vaststelling van het modelformulier voor de verklaring, vermeld in artikel 27, vierde lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (10/09/2009).
- Ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders (25/04/2007)
- Ministerieel besluit met betrekking tot de werking van het digitaal prestatieregister gekoppeld aan de Prestatiedatabank (17/10/2011)
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode (02/02/2012)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Waarvoor gebruiken we uw persoonlijke gegevens?

We gebruiken uw gegevens om u te informeren en te controleren, om een woning toe te wijzen en om het inschrijvingsdossier of de huurovereenkomst verder op te volgen. We geven gegevens alleen door als het doel verenigbaar is, om de overeenkomst uit te voeren, bij een wettelijke verplichting of met uw toestemming.

Hoe lang houden we uw data bij?

Wij houden uw gegevens bij tot 10 jaar na afloop van uw huurcontract. We doen dit op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Wie heeft toegang tot uw data?

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)

- De sociale verhuurkantoren (SVK's): persoonsgegevens van kandidaat-huurders en hun partner om een huursubsidie te krijgen (Beraadslaging VTC nr. 8/2015 van 25 maart 2015)
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)

Wat zijn uw rechten?

De GDPR voorziet een aantal rechten die u kunt invoeren, binnen bepaalde voorwaarden. Hieronder vindt u een opsomming met een korte toelichting. U kunt deze rechten invoeren via:

- Telefoon: 02/356.32.24.
- E-mail: ocmw@pepingen.be
- Adres: Kerkstraat 2 , 1670 Pepingen

Recht van inzage

Wij moeten u informeren over wat er met uw gegevens gebeurt en dat we uw rechten moeten beschrijven. Ook moeten we u een kopie van uw persoonlijke gegevens bezorgen als u ons dit vraagt. Een kopie kunt u vragen via telefoon, e-mail of per brief. Opgelet: alleen een eerste kopie is gratis. Bij uw aanvraag moeten wij uw identiteit verifiëren. Daarom vragen wij u dan een bewijs van uw identiteit. Twijfelen wij over uw identiteit, dan zullen wij u pas de documenten sturen nadat wij uw identiteit hebben kunnen bevestigen. We zullen u de documenten via e-mail sturen als u hiermee akkoord bent; zo niet, sturen wij u de documenten per post toe.

Bepaalde documenten kunnen persoonlijke gegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als u. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen u altijd informeren als we niet binnen een maand uw aanvraag kunnen beantwoorden.

Recht op verbetering

Als we onjuiste of onvolledige gegevens hebben, zullen we dit op uw vraag aanpassen. Denken we zelf dat uw gegevens niet langer up-to-date zijn, dan kunnen we u contacteren om dit te verifiëren. Mogelijk moet u hiervoor naar ons kantoor komen om uw identiteitskaart te laten lezen.

Recht om te worden vergeten

U heeft het recht om uw gegevens te laten wissen. Wij verwijderen uw gegevens als u aan een van de onderstaande criteria voldoet. Uw e-mailadres en/of telefoonnummer en/of adres en/of naam bewaren we dan op een blacklist zodat ons systeem weet dat u niet langer gecontacteerd wil worden.

Wanneer kunnen wij uw gegevens verwijderen?

- We verwerken uw gegevens niet meer voor het oorspronkelijke doel of hebben deze niet langer nodig.
- U trekt uw toestemming voor verwerking in; deze verwerking was uitsluitend op uw toestemming gebaseerd.
- U hebt uw recht op bezwaar ingeroepen.
- Uw gegevens zijn onrechtmatig verwerkt.
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen.
- Uw gegevens zijn verzameld voor het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.

Mogelijk kunnen we uw gegevens om een specifieke reden niet verwijderen. We informeren u hierover. Deze redenen zijn:

- een wettelijke verplichting of voor het algemeen belang
- voor archivering, onderzoek of statistieken volgens artikel 89 van de AVG
- voor juridische claims
- de volksgezondheid
- het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie primeert

Recht op beperking van verwerking

U kunt altijd de verwerking van uw gegevens beperken. We zullen de verwerking stopzetten in de volgende situaties:

- We hebben onjuiste gegevens. We verwerken uw gegevens opnieuw nadat we uw gegevens controleerden en eventueel corrigeerden.
- Onze verwerking wordt als onwettig beschouwd en u wilt deze verwerking beperken.
- We hebben uw gegevens niet langer nodig, maar houden ze bij voor uw juridische claims. Heeft u ze niet meer nodig voor de juridische claims, dan verwijderen we uw gegevens.
- U maakt bezwaar tegen verwerking (zie 10.7). We stoppen hiermee totdat de vraag opgelost is.

Is de beperking van verwerking niet langer relevant, dan informeren wij u waarom we de beperking stoppen. Om opnieuw uw persoonlijke gegevens te verwerken, controleren we de juistheid ervan of de juridische gronden voor de verwerking ervan.

Recht op kennisgeving

Als u zich beroept op de bovengenoemde rechten (met uitzondering van het recht op inzage), dan informeren wij ook elke ontvanger van deze persoonlijke gegevens (bijvoorbeeld andere organisaties) hierover. We doen dit niet als dit onmogelijk blijkt of onevenredige inspanningen vraagt. Wij informeren u ook over deze ontvangers als u dit vraagt.

Recht op data-portabiliteit

Wij verzenden u of een andere controller (als dit technisch mogelijk is) alle gegevens in een leesbaar formaat als u dit vraagt.

Dit gaat over gegevens:

- die u ons bezorgde
- die we verwerken op basis van uw toestemming of op basis van contractuele voorwaarden
- die we verwerken via geautomatiseerde middelen

Recht op bezwaar

U kunt bezwaar aantekenen als we gegevens verwerken voor een gerechtvaardigd belang of voor een taak van algemeen belang. We zullen uw bezwaar onderzoeken en u informeren over de resultaten. We kunnen uw persoonlijke gegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.

Kunt u uw toestemming intrekken?

Ja, u kunt op elk moment uw toestemming voor het verwerken van uw gegevens intrekken. Maar, wij blijven uw gegevens wel verwerken als er hiervoor een wettelijke of contractuele reden is. Ook mag u uw toestemming niet intrekken om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als u uw toestemming intrekt, werkt deze alleen voor de toekomst. Eerdere verwerking wordt als legaal beschouwd.

Hoe kunt u een klacht indienen?

Wij proberen uw vraag optimaal te behandelen. Lukt dit niet, dan kunt u altijd een klacht indienen bij de Vlaamse Toezichtcommissie. Dit kan via <https://overheid.vlaanderen.be/digitale-overheid/vlaamse-toezichtcommissie/klachtenprocedure>.

Wijzigingen in ons beleid

Deze privacyverklaring vervangt alle voorgaande versies. We hebben het recht om deze verklaring op elk moment te wijzigen en/of bij te werken. Wij informeren u over elke wijziging die een impact heeft op uw situatie (niet over kleine wijzigingen).

Art.2. : Dit reglement vervangt het reglement zoals werd goedgekeurd tijdens de vergadering van 24/04/2017. Het wordt bekendgemaakt op 25/02/2021 en is van toepassing vanaf 01/03/2021.

Art.3. : De kandidaat-huurders worden schriftelijk geïnformeerd over dit nieuwe reglement en het reglement wordt op de website van het lokaal bestuur geplaatst.

5. Sociaal huren – Inschrijvingsformulier en inschrijvingsbewijs. Goedkeuring

Tussenkomst namens CD&V-fractie vanwege L. Decrick, OCMW-raadslid :

Wij hebben geen problemen met de voorliggende aanpassingen .

Wel willen we van deze bespreking gebruik maken om te peilen naar de intenties van het bestuur betreffende de uitbating van bestaande sociale woningen van het OCMW.

De geplande hervormingen(één sociale woonmaatschappij per gemeente) belet het OCMW niet om zijn bestaande sociale woningen verder zelf uit te baten. Wij pleiten duidelijk voor het verder uitbaten van deze woningen in eigen beheer. Het geeft ons de mogelijkheid om een tiental gezinnen te helpen en om die hulp zelf in handen te houden.

Tenslotte pleiten we om de keuze van de sociale huisvestingsmaatschappij waarmee we willen samenwerken op korte termijn te maken. Onze gunstige positie om het opgelegde sociaal objectief te behalen staat of valt met de uitvoering van de plannen in Bogaarden (fase 3) en het over te dragen project te Pepingen.

Zolang we onze keuze niet maken zullen deze projecten vertraging oplopen.

Aanleiding : Wegens veranderde wetgeving dient het inschrijvingsformulier – aanvraag tot het huren van een sociale woning - aangepast te worden. De laatste aanpassing dateert van OCMW-raad dd. 24/04/2017.

Regelgeving :

Het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 en alle latere wijzigingen.

Feiten en context :

De huidige formulieren zijn niet aangepast aan de laatste wijzigingen, die doorgevoerd werden aan het Kaderbesluit sociale huurwoning. Dit gegeven werd ook vastgesteld door de inspectie, die plaatsvond in december 2020.

- Er werd gekozen om een nieuw formulier uit te werken waarin meer informatie voor de (potentiële) kandidaten is opgenomen.
- Er moet in het formulier worden gepeild naar de mogelijke intentie van de aanvrager tot gezinshereniging en wie in voorkomend geval het gezin zal vervoegen. Daarbij moet worden meegedeeld dat een kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting, waarbij er rekening gehouden wordt met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.
- De kandidaat-huurder moet de mogelijkheid krijgen om te melden dat hij zijn kandidatuur wil laten bezorgen aan de andere verhuurders die in Pepingen of de aangrenzende gemeenten actief zijn.
- Conform artikel 10, eerste lid KBSH kan de kandidaat-huurder het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang daarmee kan hij ook de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. Die laatste keuzemogelijkheid alsook het woningtype moeten nog worden voorzien op het formulier;
- De keuze voor De Zagerij dient geschrapt te worden.
- De taal- en inburgeringsvoorwaarden verwijzen naar verouderde wetgeving. Sedert 1 november 2017 werden die inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden vervangen door een taalkennisverplichting voor de huurder.
- De verklaring op erewoord aangaande eventuele eigendom is niet in overeenstemming met de vigerende reglementering. Vanaf 01/01/20 werden die voorwaarden opnieuw verstrengd (zie art. 3, § 1, 1^{ste} lid KBSH). Een kandidaat-huurder mag niet langer een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of bouwgrond. Hij mag ook geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in erfpacht of vruchtgebruik geven. Zaakvoerders bestuurders of aandeelhouders mogen die zakelijke rechten ook niet in hun vennootschap inbrengen. De kandidaat-huurders met een woning of bouwgrond in blote eigendom zullen dan ook op eer moeten verklaren dat hij/zij het vruchtgebruik niet heeft afgestaan. Al die verklaringen (enkel in te vullen door aanvrager + partner) mogen worden geïntegreerd in het inschrijvingsformulier.
- Bij de inschrijving (en toewijzing) moeten sedert 01/01/20 enkel de personen die woonrechten krijgen (zie infra) worden gecontroleerd. Personen zonder woonrechten moeten niet voldoen aan de inschrijvings- (en toelatingsvoorwaarden). Het inschrijvingsformulier moet derhalve enkel worden ondertekend door de aanvrager en zijn (haar) eventuele partner.
De volgende personen worden beschouwd als huurder:
 - De persoon die zich bij de inschrijving opgaf als toekomstig referentiehuurder
 - De persoon die met de referentiehuurder huwt, huwde of wettelijk samenwoont, op voorwaarde dat hij mee in de sociale huurwoning woont.
 - De feitelijke partner van de referentiehuurder, op voorwaarde dat hij al vanaf het begin mee de sociale huurwoning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning.
- Het verzoek om het aanslagbiljet van het referentiejaar, attesten inschrijving in bevolkingsvreemdelingenregister, gezinssamenstelling woonsthistoriek ("document aan te vragen bij de gemeente"), toe te voegen of mee te nemen druist in tegen de verplichting van de verhuurder een beroep te doen op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende

gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder gevraagd de nodige gegevens te verstrekken. (art. 52, § 2, 2^{de} lid KBSH)

- Bij de andere eventueel mee te brengen documenten verwijzen de attesten echtscheiding en onteigening naar verouderde regelgeving.
- Vanaf 01/01/20 moet de verhuurder conform artikel 9, 6^{de} lid KBSH op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder een document bezorgen waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen. De verklaring moet afgestemd zijn op kandidaten voor een sociale woning van een lokaal bestuur. Dit werd opgenomen in het intern huurreglement.
- De kandidaat-huurder moet worden gemeld dat als hij zich wil inschrijven voor een woning die hij niet rationeel kan bezetten, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders zijn ingeschreven met een aangepaste rationele bezetting.

Op voorstel van het vast bureau dd. 08/02/2021 ;

BESLUIT : met 15 ja-stemmen (Timmermans E., De Roubaix A., Cochez G., Van Cutsem P., Decrick L., Seghers R., Vanbellinghen P., Roobaert G, De Vos R., De Cuyper K., De Cort S., Claeys G., Geerts S., Derijcke G., Beeckmans S.) :

Art.1. : De raad keurt het aangepast' inschrijvingsformulier- aanvraag tot het huren van een sociale woning 2021' - en 'inschrijvingsbewijs aanvraag tot het huren van een sociale woning 2021' -van het OCMW van Pepingen goed.

Art.2. : Dit inschrijvingsformulier en -bewijs worden vanaf heden gebruikt door de dienst en vervangen volledig de voorgaande documenten.

6. Welzijnskoepel West-Brabant : notulen Raad Van Bestuur d.d. 14 december 2020. Kennisgeving

Aanleiding : art A2 §2 huishoudelijk reglement OCMW-raad

Feiten : De notulen van de Raad van Bestuur van 14 december 2020 van de Welzijnskoepel West-Brabant worden ter kennisgeving overgemaakt aan de raadsleden.

Besluit : Kennisname

Art.1. : De raad neemt kennis van de notulen van de raad van bestuur van 14/12/2020 van de Welzijnskoepel West-Brabant.

Mondelinge vragen aan het college volgens art. 11 §1 huishoudelijk reglement:

- **Peter Van Cutsem** :

Waarom werd het Burgemeestersbesluit ivm de organisatie van de gemeenteraad niet bekrachtigd door de raad?

Saskia Beeckmans, voorzitter gemeenteraad, geeft mondeling antwoord : dit werd bevraagd bij toezicht en een herhaalde bekrachtiging is niet van toepassing als het Burgemeestersbesluit spreekt van 'toekomstige' raden.

Tussenkomst namens CD&V-fractie vanwege A De Roubaix, OCMW-raadslid :

Een gemeenteraadszitting mag toch een forum zijn waar over het gemeentebeleid mag gedebatteerd worden.

Vandaag echter werd een aantal keren door de burgemeester en schepenen echter gesteld dat wij als gemeenteraadsleden alleen onze mening mogen zeggen over beleidspunten als die reeds intern onder de collegeleden beslist zijn.

Namens de raad :

Algemeen directeur

De voorzitter

L. Deneyer

S. Beeckmans