

AFDELING 1: WIE KOMT IN AANMERKING?**Artikel 1:**

Voor de woningen van OCMW Putte gelegen in Het Lijsternest, de Driesstraat en de Mechelbaan 412 (1ste en 2de verdiep) komen de volgende huurders in aanmerking:

- alleenstaande die voldoet aan de bepalingen van artikel 2.
- gehuwde echtparen of wettelijk samenwonenden, mits één van de partners voldoet aan de bepalingen van artikel 2.
- andere samenwoningsvormen tussen 2 personen, mits beide personen voldoen aan de bepalingen van artikel 2.

Voor het appartement gelijkvloers Mechelbaan 412 geldt een voorkeur voor rolstoelgebruikers.

Artikel 2:

Kandidaat huurders moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de leeftijd van 65 jaar bereikt hebben en genieten van een pensioen, inkomensgarantie voor ouderen en/of een ander vervangingsinkomen.

ofwel

- door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst beschouwd worden als gelijkwaardig. Hiertoe dient de kandidaat 9 punten of meer te scoren op de schaal beperking zelfredzaamheid, toegepast door FOD sociale zaken.

Indien de kandidaat nog niet beschikt over dergelijk attest, dan dient hij/zij hiertoe een aanvraag tot medisch onderzoek in te dienen bij de FOD sociale zaken binnen 1 maand na de beslissing van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst tot het weerhouden van de kandidatuur. De kandidaat dient de beslissing vanwege de FOD sociale zaken onmiddellijk over te maken aan het OCMW, zodra deze in zijn/haar bezit is.

AFDELING 2: PROCEDURE VAN AANVRAAG EN TOEWIJZING.**Artikel 3:**

De kandidaat huurders dienen hun aanvraag te doen op de sociale dienst van OCMW Putte, Gemeenteplein 1, 2580 Putte. Zij dienen hiervoor een afspraak te maken.

Bij hun aanvraag dienen de kandidaat huurders alle gegevens te verstrekken die nodig zijn opdat het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst een gefundeerde beslissing kan nemen.

Op voorstel van de sociale dienst neemt het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst een beslissing m.b.t. het opnemen van de kandidatuur op de wachtlijst. Deze wordt chronologisch opgemaakt op basis van de datum van aanvraag.

Aanvragen die niet voldoen aan de formele vereisten van dit reglement worden niet voorgelegd aan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst.

De kandidaten moeten een voorkeur uitspreken voor een woning in Het Lijsternest, Driesstraat en/of Mechelbaan 412.

Enkel rolstoelgebruikers, die volgens het rijksregister in Putte gedomicilieerd zijn, kunnen hun voorkeur uitspreken voor het gelijkvloers appartement van Mechelbaan 412.

Artikel 4:

Aan de hand van de kandidaturen stelt het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst drie wachtlijsten op, gerangschikt op datum van aanvraag.

- lijst 1: kandidaten, met domicilie in Putte op het ogenblik van de aanvraag en ook nog op de datum van toewijzing.
- lijst 2: kandidaten, die een binding hebben met Putte, met name:
 - die op de datum van toewijzing minimaal 10 jaar in Putte gewoond hebben (met domicilie in Putte).
 - waarvan op de datum van toewijzing minstens 1 kind in Putte woont (met domicilie).
- lijst 3: overige kandidaten.

Kandidaten, die op het moment van aanvraag, op de lijst 2 en/of lijst 3 terechtkomen, moeten zelf de wijziging van domicilie naar Putte melden bij het OCMW om op lijst 1 terecht te komen. De oorspronkelijke datum van aanvraag wordt behouden.

Artikel 5:

Om de 2 jaar, bij het begin van de even jaren, worden de wachtlijsten geactualiseerd.

Hierbij ontvangt elke kandidaat huurder een brief vanwege OCMW Putte met het verzoek:

- te bevestigen kandidaat te blijven voor een bejaardenwoning van OCMW Putte.
- zijn/haar voorkeur te bevestigen of te wijzigen voor Het Lijsternest, Driesstraat en/of Mechelbaan 412. Voorkeuren kunnen enkel gewijzigd worden met behoud van de aanvraagdatum bij de 2-jaarlijkse actualisatie

Personen die niet reageren op het schrijven voor actualisatie worden verondersteld geen kandidaat meer te zijn en zullen van de wachtlijst verwijderd worden.

Artikel 6:

Wanneer een woning vrijkomt voor verhuring wordt deze toegewezen door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst en dit in overeenstemming met de volgorde van de kandidaten op de wachtlijst. Deze volgorde wordt bepaald door de datum van aanvraag, waarbij echter eerst de eerste lijst van de kandidaten met inwoners van Putte wordt uitgeput, vervolgens de tweede lijst met personen die binding met Putte kunnen aantonen en pas daarna de derde lijst met de overige kandidaten.

Artikel 7:

Bij de weigering van een toewijzing door een kandidaat huurder gelden volgende bepalingen:

- bij de eerste weigering blijft zijn/haar plaats op de wachtlijst behouden. In de 6 maanden volgend op deze weigering, ontvangt de kandidaat huurder geen nieuwe toewijzing. Daarna wordt de kandidatuur terug geactiveerd.
- bij een tweede weigering wordt de kandidatuur geschrapt van de wachtlijst. Zich opnieuw kandidaat stellen kan pas na 1 jaar vanaf de datum van de tweede weigering.

Artikel 7bis:

Indien bij een toewijzing voor het gelijkvloers Mechelbaan 412 er geen kandidaat - rolstoelgebruiker is, met domicilie in Putte, wordt (tijdelijk) toegewezen aan de eerstvolgende kandidaat – niet rolstoelgebruiker.

Hierbij geldt de beperking dat aan deze huurder een andere bejaardenwoning, waarvoor hij/zij ook kandidaat was, kan toegewezen worden zodra zich een kandidaat – rolstoelgebruiker aandient, met domicilie in Putte.

AFDELING 3: BEPALING VAN DE HUURPRIJS EN HUURWAARBORG.

(alleen van toepassing bij huurcontracten afgesloten na 28 februari 1991)

Artikel 8:

De basishuurprijs (= maximale huurprijs) bedraagt € 528,21/maand, met gezondheidsindex van 1/11/2013 (basis 2004).

Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari, berekend op basis van het indexcijfer van november, hieraan voorafgaand.

Artikel 9:

De huurder ontvangt vanwege OCMW Putte een maandelijkse huurtoelage, behalve indien deze beantwoordt aan de bepalingen, opgesomd in artikel 10 van dit reglement.

De huurtoelage wordt jaarlijks opnieuw berekend met ingang van 1 januari op basis van het maandelijkse inkomen van de huurder in oktober, hieraan voorafgaand.

Alle inkomsten van welke aard en oorsprong ook komen in aanmerking, met uitzondering van de integratietegemoetkoming en tegemoetkoming hulp aan bejaarden (toegekend door de FOD sociale zaken) en de tegemoetkoming in het kader van de zorgverzekering.

De huurder dient hiertoe jaarlijks een verklaring op eer te ondertekenen en spontaan de inkomstenbewijzen voor te leggen. Bij gebreke hieraan wordt de maximumhuurprijs aangerekend. Wijzigingen in inkomsten die zich voordoen in de loop van het jaar zullen geen aanleiding geven tot een tussentijdse herziening.

Het bedrag van de huurtoelage is gelijk aan de geïndexeerde basishuurprijs, te verminderen met resultaat van de berekening overeenkomstig onderstaand inkomensbarema.

INKOMEN		TE BETALEN	
van	tot	HUURPRIJS	
Min	899,42	199,58	
899,43	980,58	22%	van het inkomen
980,59	1.102,99	24%	van het inkomen
1.103,00	1.249,34	25%	van het inkomen
1.249,35	1.374,41	26%	van het inkomen
1.374,42	1.451,58	31%	van het inkomen
1.451,59		528,21	

Dit barema wordt jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari, berekend op basis van het indexcijfer van november, hieraan voorafgaand.

Artikel 10:

In tegenstelling tot artikel 9 betalen de huurders die:

- een bebouwd onroerend goed of een onbebouwd onroerend goed dat bouwgrond is in volle of naakte eigendom (vruchtgebruik wordt niet weerhouden) hebben.
- een bebouwd onroerend goed of een onbebouwd onroerend goed dat bouwgrond is hebben verkocht of weggeschonken in het tijdsbestek van 10 jaar voorafgaand aan de aanvang van het huurcontract

de maximale huurprijs zoals bepaald in artikel 8 gedurende een periode, berekend als volgt:

1. Onroerend goed is verkocht of weggeschonken:

Op de verkoopprijs of geschatte waarde van het onroerend goed (rekening houdend met de zakelijke rechten) worden volgende vrijstellingen toegepast:

schijf		
van	tot	vrijstelling van
	37.184,00	10%
37.185,00	61.973,00	6%
61.974,00		4%

Het bekomen bedrag wordt gedeeld door de geïndexeerde basishuurprijs en het quotiënt van deze deling geeft de periode aan, te tellen in maanden vanaf het moment van de verkoop of schenking, dat de huurder de maximumhuurprijs dient te betalen.

2. Onroerend goed wordt verhuurd:

De huurder betaalt de maximumhuurprijs gans de periode van verhuring.

Indien de waarde/opbrengst van een onroerende goed (rekening houdend met zakelijk recht) niet in verhouding staat met betalen van de maximumhuurprijs kan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst bij individuele beslissing van deze regel afwijken. .

3. Onroerend goed is noch verkocht of weggeschonken:

Er wordt een waardebepaling gedaan van het goed (door ontvanger van de registratie) en deze waarde wordt vermenigvuldigd met het persoonlijke aandeel van de huurder in dit onroerend goed.

Op dit resultaat worden volgende vrijstellingen toegepast:

schijf		
van	tot	vrijstelling van
	37.184,00	10%
37.185,00	61.973,00	6%
61.974,00		4%

Het bekomen bedrag wordt gedeeld door de geïndexeerde basishuurprijs en het quotiënt van deze deling geeft de periode aan, te tellen in maanden vanaf de aanvang van het huurcontract, dat de huurder de maximumhuurprijs dient te betalen.

Voor huurders, die eigenaar zijn van een onroerend goed dat geen bouwgrond is, wordt bij het in artikel 9 bepaald maandinkomen een som bijgeteld van 9 x het K.I. van het betreffende goed. Hierbij wordt rekening gehouden met het persoonlijk aandeel van de huurder. Dit geldt ook voor dergelijk onroerend goed dat de huurder heeft verkocht de voorbije 10 jaar.

Artikel 11:

Bij toewijzing van een woning dient de huurder een verklaring m.b.t. zijn/haar actuele onroerende eigendommen, alsook omtrent de verkoop of schenking hiervan tijdens de voorbije 10 jaar, te ondertekenen.

De huurder dient naderhand elke wijziging in deze situatie mee te delen aan het OCMW.

Het OCMW kan op elk moment de huur herzien, indien:

- de gewijzigde situatie, overeenkomstig de reglementaire bepalingen, hiertoe aanleiding geeft.
- het OCMW een vergissing heeft begaan.
- blijkt dat de huurder onvolledige of onjuiste verklaringen heeft afgelegd.

De huurder geeft aan het OCMW de toelating om alle inlichtingen en verklaringen te verifiëren bij de bevoegde instanties. De huurder dient bereid te zijn om hiertoe de nodige formulieren te ondertekenen. Het OCMW engageert zich om de verkregen gegevens vertrouwelijk te behandelen.

Artikel 12:

De huurder dient een huurwaarborg te storten op een geblokkeerde huurwaarborgrekening, geopend bij een bank naar eigen keuze. De huurwaarborg bedraagt 3 x het maandbedrag van de effectief te betalen huur.

AFDELING 4: ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 13:

De woningen worden verhuurd als hoofdverblijfplaats. De huurder is verplicht de woning daadwerkelijk en bestendig te bewonen.

De situatie waarbij de huurder omwille van gezondheidsredenen elders verblijft maar de intentie heeft om naderhand terug te keren naar zijn woning wordt gelijkgesteld.

De huurder dient het OCMW te informeren bij afwezigheden vanaf 1 maand en langer.

Artikel 14:

De huurder verbindt er zich toe de gehuurde plaats als een goed huisvader te gebruiken en te onderhouden.

De huurder is verplicht het huis en aanhorigheden zorgvuldig te reinigen. Hij moet alle hygiënische regels in acht nemen.

De huurder dient steeds het OCMW te verwittigen van alle schade aan het verhuurde pand, waarvoor grote herstellingen, die wettelijk ten laste zijn van het OCMW, nodig blijken. Indien de huurder verzuimt het OCMW hiervan te verwittigen, vallen de meeruitgaven, door deze nalatigheid veroorzaakt, ten laste van de huurder.

Artikel 15:

Het is de huurder verboden de bestemming van het gehuurde goed te veranderen of er veranderingen of verbouwingen aan uit te voeren zonder de schriftelijke toestemming van het OCMW. Alle veranderingen die krachtens deze toestemming zijn uitgevoerd zullen van rechtswege aan het OCMW blijven, zonder dat de huurder uit dien hoofde aanspraak kan maken op enige vergoeding.

Tevens is het voor de huurder verboden zonder toestemming van het OCMW constructies op te richten in de woning of in de nabijheid ervan.

Het OCMW kan bij het verstrijken van de huurovereenkomst eisen dat het pand in zijn oorspronkelijke staat wordt teruggebracht op kosten van de huurder.

Artikel 16:

Het OCMW verzekert de gebouwen tegen brand. In deze verzekeringspolis is een beding van afstand van verhaal opgenomen. Dit betekent dat de verzekeringsmaatschappij verzaakt aan alle verhaal dat zij bij een schadegeval kan uitoefenen tegenover de huurders van deze woningen. In geval van kwaadwilligheid kan de verzekeringsmaatschappij hiervan afwijken.

De huurder kan vrijblijvend een verzekering nemen voor de inboedel bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Artikel 17:

De volgende kosten zijn onder andere voor rekening van de huurders:

- de huur van de meters, het abonnement en verbruik van water, elektriciteit en aardgas.
- de retributies en belastingen, die voortvloeien uit de bewoning van de bejaardenwoning en de domiciliëring op het betreffende adres.
- in Het Lijsternest en de Driesstraat een jaarlijkse forfaitaire bijdrage van € 33,00* voor het maaien van het gras aan de woningen en het onderhoud van de door het OCMW aangeplante bomen en struiken.
- in Het Lijsternest en Driesstraat een jaarlijkse forfaitaire bijdrage van € 11,27* voor het ledigen van de septische putten.
- een huurbedrag van €12,39* per maand voor een garagebox in Het Lijsternest.
- een huurbedrag van € 6,20* per maand voor een standplaats in de carport in de Driesstraat.
- een forfaitaire bijdrage van € 12,50* per maand voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin en de gemeenschappelijke delen (traphal en trap) in de Mechelbaan 412.
- bij nalatigheid van het onderhoud van de eigen tuintjes worden deze opgekuist door de technische dienst.

De huurder betaalt hiervoor dan:

- o een bijdrage die gelijk is aan de personeelskost van 35,00 euro per begonnen uur en per arbeider (52,50 euro op zaterdag; 70,00 euro op zon- en feestdagen en tussen 22u en 6u)
- o een vervoerskost per begonnen uur per voertuig: Bestelwagen/pick-up: 30,00 euro, Vrachtwagen: 45,00 euro, Graafkraan: 125,00 euro
- o Een afvalverwerkingskost van 0,25 euro per kg indien afval moet verwerkt worden;
- o Een stockagekost van 0,15 euro per m² per dag indien gestockeerd moet worden;
- o Met een minimum totaal bedrag van 125,00 euro.

*: Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari, berekend op basis van het indexcijfer van november, hieraan voorafgaand. De aanvang is de gezondheidsindex van 1/11/2013 (basis 2004).

Indien de facturatie, omwille van praktische of andere redenen, gebeurt aan het OCMW, dan ontvangt de huurder van het OCMW jaarlijks een individuele afrekening voor de betaling van het eigen aandeel.

Artikel 18:

Het is voor de huurder verboden om huisdieren te houden in de woning indien zij overlast veroorzaken, schade aanbrengen aan de woning of als de woning ongeschikt is voor het houden van het huisdier in kwestie.

De huurder treft de noodzakelijke maatregelen om de aanwezigheid van ongedierte te voorkomen.

Artikel 19:

Het is de huurder verboden om:

- TV-antennes op de daken te plaatsen.
- vloeibare brandstoffen en/of gas in de woning op te slaan. (Koken kan enkel met een elektrisch kooktoestel.)

Artikel 20:

De huishoudtoestellen, welke door het OCMW in de woning zijn geplaatst, blijven eigendom van het OCMW.

De huurder is aansprakelijk voor beschadiging aan deze toestellen, behalve voor de slijtage door normaal gebruik.

Artikel 22:

Indien de laatste of de enige huurder overlijdt, wordt er automatisch een einde gesteld aan de huurovereenkomst op het einde van de tweede maand na het overlijden. De erfgenamen betalen dan de

huur plus een vergoeding van een maand huur. Binnen die twee maanden mogen de erfgenamen ook aangeven dat ze de overeenkomst willen voortzetten.

Artikel 23:

Dit huurreglement maakt integraal deel uit van het huurcontract.

De beide partijen verklaren kennis te hebben genomen van alle in dit reglement opgenomen artikelen.

Artikel 24:

Dit huurreglement treedt in werking met ingang van 01 januari 2020 en is van toepassing op de huidige kandidaten op de wachtlijst en huidige bewoners.