

Reglement betreffende de woonvoorzieningen



OCMW RANST
SCHILDESTEEWEG 16
2520 RANST



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	TOEWIJZING.....	4
2.1.	TOEWIJZINGSVOORWAARDEN VOOR DE WACHTLIJST VOOR SENIOREN (DUURZAAM WONEN).....	4
2.2.	TOEWIJZINGSVOORWAARDEN VOOR DE WACHTLIJST VOOR ROLSTOELGEBRUIKERS (DUURZAAM WONEN)	5
2.3.	TOEWIJZINGSVOORWAARDEN VOOR DE WACHTLIJST VOOR PERSONEN DIE ZICH IN EEN SOCIAAL EN FINANCIËL KWETSBAAR SITUATIE BEVINDEN (PRECAIR WONEN)	7
2.4.	TOEWIJZINGSVOORWAARDEN VOOR PERSONEN IN EEN NOODSITUATIE (CRISISOPVANG).....	8
3.	BEPALINGEN VAN DE HUUROVEREENKOMST	11
3.1.	DUURTIJD EN BEËINDIGING	11
3.1.1.	Duurzaam wonen.....	11
3.1.2.	Precair wonen	11
3.1.3.	Crisisopvang	12
3.1.4.	Gemeenschappelijke bepalingen voor alle huurovereenkomsten	13
3.2.	HUURPRIJS.....	13
3.2.1.	Bepaling en herziening van de huurprijs.....	13
3.2.2.	Indexatie van de huurprijs	14
3.3.	PLAATSBSCHRIJVING	15
3.4.	HURWAARBORG.....	15
3.5.	VASTE KOSTEN	15
3.5.1.	Hof Terwagne.....	15
3.5.2.	Kleine Garve	16
3.5.3.	Emmelenhof.....	16
3.6.	SLEUTELS.....	16
3.7.	PARKEERPLAATS.....	17
3.8.	VERZEKERINGEN.....	17
3.9.	BEZICHTIGING.....	17
3.10.	ONTHAAL EN VERTREK	17
4.	INTERNE ORDE.....	17
4.1.	ORDE EN RUST	17

4.2.	GOEDE HUISVADER	18
4.3.	ONDERHOUD.....	20
4.4.	HUISDIEREN	20
4.5.	BIJWONING.....	21
4.6.	VOORWERP VAN VERHURING	21
4.7.	AFVALBELEID.....	21
4.7.1.	PMD (blauwe zak)	21
4.7.2.	GFT (groene container)	21
4.7.3.	Restafval (grijze zak)	21
4.7.4.	Papier en glas.....	21
4.8.	BEWONERSRAAD.....	21
5.	DAGELIJKS VERANTWOORDELIJKE – VRAGEN OF KLACHTEN.....	22
6.	DRAAGWIJDTE	22

1. Inleiding

Dit reglement heeft betrekking op de woonvoorzieningen **Kleine Garve**, gelegen te Oelegem, Kerkstraat, **Emmelenhof**, gelegen te Emblem, Dorpstraat 12 en **Hof Terwagne**, gelegen te Ranst, Gasthuisstraat 17. De woonvoorzieningen worden beheerd door het OCMW van Ranst (Raad voor Maatschappelijk Welzijn).

De woonvoorzieningen Emmelenhof, Hof Terwagne en Kleine Garve zijn bestemd om senioren en mindervaliden met een beperkt inkomen duurzaam te laten wonen. De woonvoorziening Kleine Garve is eveneens bestemd om gezinnen met kinderen tijdelijk op te vangen, hetzij wanneer zij in nood verkeren (crisisopvang), hetzij wanneer zij zich in een financieel en sociaal kwetsbare positie bevinden (precair wonen). Bij crisisopvang wordt doorgaans verhuurd voor een termijn van zes maanden. In geval van precair wonen bedraagt de huurtermijn één jaar. Afhankelijk van de situatie kunnen de termijnen worden aangepast. Deze noodwoningen zijn een tussenstation naar de reguliere woonmarkt, sociale huisvesting of het precair wonen in eigen beheer.

Dit reglement bepaalt onder meer de voorwaarden waaronder de woningen worden toegewezen en de verblijfsmodaliteiten. Dit reglement is bindend voor de partijen en kan van tijd tot tijd worden aangepast. Wijzigingen worden tijdig meegedeeld.

2. Toewijzing

Elke aanvraag voor een woning wordt individueel onderzocht door een maatschappelijk werker van het OCMW van Ranst.

De toewijzing van een woning behoort volledig en uitsluitend tot de autonome bevoegdheid van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst of van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn. Bij toewijzing wordt nagegaan of de hierna volgende voorwaarden zijn vervuld.

2.1. Toewijzingsvoorwaarden voor de wachtlijst voor senioren (duurzaam wonen)

Senioren moeten minstens 60 jaar zijn en pensioengerechtigd, bruggepensioneerden inbegrepen. Van een koppel moeten beiden aan deze voorwaarden beantwoorden.

Gepensioneerden mogen bijverdienen zolang ze de inkomstengrenzen niet overstijgen.

Elke gezinslid ouder dan 18 jaar moet aantonen dat hij/zij Nederlands kent of het wil leren.

Kandidaten komen op groep 1 van de wachtlijst als zij minstens 1 jaar officieel ingeschreven zijn in de gemeente.

Kandidaten komen op groep 2 van de wachtlijst als zij familieleden hebben die minstens 1 jaar ingeschreven zijn in de gemeente. Met familie wordt bedoeld: bloed- en aanverwanten tot de eerste graad (dit zijn ouders, adoptieouders, schoonouders, kinderen, adoptiekinderen en schoonkinderen) én bloedverwanten tot de tweede graad (dit zijn broers, zussen en kleinkinderen)

Groep 1 heeft altijd voorrang op groep 2.

Aan de hand van een puntensysteem zal de plaats op de wachtlijst worden bepaald.

De kandidaat is verplicht al zijn inkomsten en onroerende goederen aan het OCMW bekend te maken.

De kandidaat-huurder geeft toestemming voor het inwinnen van inlichtingen bij bevoegde instanties over financiën en gezinssamenstelling.

Inkomensvoorwaarde: de totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen mogen niet hoger zijn dan € 2.000,00 per maand voor alleenstaanden en € 2.200,00 voor samenwonenden. De

inkomstengrenzen worden geïndexeerd als de bedragen van het leefloon geïndexeerd worden of als de basisbedragen van het leefloon worden aangepast.

De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen worden vastgesteld aan de hand van het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting, pensioenfiche, bankrekeninguittreksels, spaargelden enzovoort.

De spaargelden worden dus mee verrekend volgens volgende percentages en bij de andere inkomsten geteld. € 6.200,00 van het totaal aan spaargelden wordt vrijgesteld (conform het steunreglement).

€ 0,00 – € 6.200,00	vrijgesteld
€ 6.201,00 – € 49.999,00	5% (€ 2.190,00 : 12 = € 182,50 per maand)
€ 50.000 – € 99.999,00	10% (€ 4.999,00 : 12 = € 416,66 per maand)
€ 100.000,00 - € 199.999,00	15% (€ 14.999,85 : 12 = € 1.249,99 per maand)
+ € 200.000,00 - ...	20%

Onroerende goederen worden ook mee verrekend. De geschatte waarde wordt als spaargeld beschouwd. Alle onroerende goederen moeten binnen het jaar te koop gesteld worden en binnen de 2 jaar verkocht zijn.

Indien het patrimonium van de kandidaat huurder de voorbije 5 jaar aanzienlijk is verminderd, zonder aanvaardbare redenen (bijvoorbeeld bij schenking van een eigendom of schenking van kapitaal), wordt de waarde van het eigendom of van het kapitaal beschouwd als spaargeld.

De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe om elke wijziging in zijn gezins- en financiële situatie aan het OCMW door te geven. Bij grote wijzigingen kan de huurovereenkomst worden opgezegd (conform huurwetgeving).

2.2. Toewijzingsvoorwaarden voor de wachtlijst voor rolstoelgebruikers (duurzaam wonen)

Rolstoelgebruikers die in de gemeente wonen, kunnen zich ongeacht hun leeftijd inschrijven.

Elke gezinslid ouder dan 18 jaar moet aantonen dat hij/zij Nederlands kent of het wil leren.

Kandidaten komen op groep 1 van de wachtlijst als zij minstens 1 jaar officieel ingeschreven zijn in de gemeente.

Kandidaten komen op groep 2 van de wachtlijst als zij familieleden hebben die minstens 1 jaar ingeschreven zijn in de gemeente. Met familie wordt bedoeld : bloed- en aanverwanten tot de eerste graad (dit zijn ouders, adoptieouders, schoonouders, kinderen, adoptiekinderen en schoonkinderen) én bloedverwanten tot de tweede graad (dit zijn broers, zussen en kleinkinderen)

Groep 1 heeft altijd voorrang op groep 2.

Aan de hand van een puntensysteem zal de plaats op de wachtlijst worden bepaald.

De kandidaat is verplicht al zijn inkomsten en onroerende goederen aan het OCMW bekend te maken.

De kandidaat-huurder geeft toestemming voor het inwinnen van inlichtingen bij bevoegde instanties over financiën en gezinssamenstelling.

Inkomensvoorwaarde: de totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen mogen niet hoger zijn dan € 2.000,00 per maand voor alleenstaanden en € 2.200,00 voor samenwonenden. De inkomstengrenzen worden geïndexeerd als de bedragen van het leefloon geïndexeerd worden of als de basisbedragen van het leefloon worden aangepast.

De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen worden vastgesteld aan de hand van het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting, pensioenfiche, bankrekeninguittreksels, spaargelden enzovoort.

De spaargelden worden dus mee verrekend volgens volgende percentages en bij de andere inkomsten geteld. € 6.200,00 van het totaal aan spaargelden wordt vrijgesteld (conform het steunreglement).

€ 0,00 – € 6.200,00	vrijgesteld
€ 6.201,00 – € 49.999,00	5% (€ 2.190,00 : 12 = € 182,50 per maand)
€ 50.000 – € 99.999,00	10% (€ 4.999,00 : 12 = € 416,66 per maand)
€ 100.000,00 - € 199.999,00	15% (€ 14.999,85 : 12 = € 1.249,99 per maand)

+ € 200.000,00 - ...

20%

Onroerende goederen worden ook mee verrekend. De geschatte waarde wordt als spaargeld beschouwd. Alle onroerende goederen moeten binnen het jaar te koop gesteld worden en binnen de 2 jaar verkocht zijn.

Indien het patrimonium van de kandidaat huurder de voorbije 5 jaar aanzienlijk is verminderd, zonder aanvaardbare redenen (bijvoorbeeld bij schenking van een eigendom of schenking van kapitaal), wordt de waarde van het eigendom of van het kapitaal beschouwd als spaargeld.

De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe om elke wijziging in zijn gezins- en financiële situatie aan het OCMW door te geven. Bij grote wijzigingen kan de huurovereenkomst worden opgezegd (conform huurwetgeving).

2.3. Toewijzingsvoorwaarden voor de wachtlijst voor personen die zich in een sociaal en financieel kwetsbare situatie bevinden (precair wonen)

We stellen geen leeftijdsvoorwaarden.

Elke gezinslid ouder dan 18 jaar moet aantonen dat hij/zij Nederlands kent of het wil leren.

De kandidaten moeten 6 maanden officieel ingeschreven zijn in de gemeente.

Aan de hand van een puntensysteem zal de plaats op de wachtlijst worden bepaald.

De kandidaat is verplicht al zijn inkomsten en onroerende goederen aan het OCMW bekend te maken.

De kandidaat-huurder geeft toestemming voor het inwinnen van inlichtingen bij bevoegde instanties over financiën en gezinssamenstelling.

Inkomensvoorwaarde: de totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen mogen niet hoger zijn dan € 2.000,00 per maand voor alleenstaanden en € 2.200,00 voor samenwonenden. De inkomstengrenzen worden geïndexeerd als de bedragen van het leefloon geïndexeerd worden of als de basisbedragen van het leefloon worden aangepast.

De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen worden vastgesteld aan de hand van het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting, pensioenficke, bankrekeninguittreksels, spaargelden enzovoort.

De spaargelden worden dus mee verrekend volgens volgende percentages en bij de andere inkomsten geteld. € 6.200,00 van het totaal aan spaargelden wordt vrijgesteld (conform het steunreglement).

€ 0,00 – € 6.200,00	vrijgesteld
€ 6.201,00 – € 49.999,00	5% (€ 2.190,00 : 12 = € 182,50 per maand)
€ 50.000 – € 99.999,00	10% (€ 4.999,00 : 12 = € 416,66 per maand)
€ 100.000,00 - € 199.999,00	15% (€ 14.999,85 : 12 = € 1.249,99 per maand)
+ € 200.000,00 - ...	20%

Onroerende goederen worden ook mee verrekend. De geschatte waarde wordt als spaargeld beschouwd. Alle onroerende goederen moeten binnen het jaar te koop gesteld worden en binnen de 2 jaar verkocht zijn.

Indien het patrimonium van de kandidaat huurder de voorbije 5 jaar aanzienlijk is verminderd, zonder aanvaardbare redenen (bijvoorbeeld bij schenking van een eigendom of schenking van kapitaal), wordt de waarde van het eigendom of van het kapitaal beschouwd als spaargeld.

De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe om elke wijziging in zijn gezins- en financiële situatie aan het OCMW door te geven. Bij grote wijzigingen kan de huurovereenkomst worden opgezegd (conform huurwetgeving).

2.4. Toewijzingsvoorwaarden voor personen in een noodsituatie (crisisopvang)

We stellen geen leeftijdsvoorwaarden.

Elke gezinslid ouder dan 18 jaar moet aantonen dat hij/zij Nederlands kent of het wil leren.

De kandidaten moeten feitelijk verblijven in de gemeente.

Er moet sprake zijn van een woonnoodsituatie, bijvoorbeeld bij brand, dakloos zijn, uithuiszettingen ...
Deze situaties worden eerst besproken op de teamvergadering van de sociale dienst om vervolgens voor te leggen aan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst of de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Voor deze doelgroep wordt geen wachtlijst aangelegd noch het puntensysteem toegepast.

De kandidaat is verplicht al zijn inkomsten en onroerende goederen aan het OCMW bekend te maken.
De kandidaat-huurder geeft toestemming voor het inwinnen van inlichtingen bij bevoegde instanties over financiën en gezinssamenstelling.

Inkomensvoorwaarde: de totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen mogen niet hoger zijn dan € 2.000,00 per maand voor alleenstaanden en € 2.200,00 voor samenwonenden. De inkomstengrenzen worden geïndexeerd als de bedragen van het leefloon geïndexeerd worden of als de basisbedragen van het leefloon worden aangepast.

De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen worden vastgesteld aan de hand van het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting, pensioenfiche, bankrekeninguittreksels, spaargelden enzovoort.

De spaargelden worden dus mee verrekend volgens volgende percentages en bij de andere inkomsten geteld. € 6.200,00 van het totaal aan spaargelden wordt vrijgesteld (conform het steunreglement).

€ 0,00 – € 6.200,00	vrijgesteld
€ 6.201,00 – € 49.999,00	5% (€ 2.190,00 : 12 = € 182,50 per maand)
€ 50.000 – € 99.999,00	10% (€ 4.999,00 : 12 = € 416,66 per maand)
€ 100.000,00 - € 199.999,00	15% (€ 14.999,85 : 12 = € 1.249,99 per maand)
+ € 200.000,00 - ...	20%

Onroerende goederen worden ook mee verrekend. De geschatte waarde wordt als spaargeld beschouwd.
Alle onroerende goederen moeten binnen het jaar te koop gesteld worden en binnen de 2 jaar verkocht zijn.

Indien het patrimonium van de kandidaat huurder de voorbije 5 jaar aanzienlijk is verminderd, zonder aanvaardbare redenen (bijvoorbeeld bij schenking van een eigendom of schenking van kapitaal), wordt de waarde van het eigendom of van het kapitaal beschouwd als spaargeld.

De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe om elke wijziging in zijn gezins- en financiële situatie aan het OCMW door te geven. Bij grote wijzigingen kan de huurovereenkomst worden opgezegd (conform huurwetgeving).

3. Bepalingen van de huurovereenkomst

3.1. Duurtijd en beëindiging

3.1.1. Duurzaam wonen

Aan senioren en mindervaliden wordt een huurovereenkomst voor een woning aangeboden die wordt geacht te zijn aangegaan voor negen jaar.

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft het OCMW recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Het OCMW kan deze overeenkomst eveneens beëindigen, mits een opzeggingstermijn van 6 maanden en conform de voorwaarden bepaald in de Woninghuurwet. Het OCMW kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van zes maanden te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en beschikbaar op de website van deze dienst).

Op het einde van de eerste driejarige periode mag het OCMW de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van zes maanden te betekenen aan de huurder en een vergoeding van negen maand huur te betalen aan de huurder.

Op het einde van de tweede driejarige periode mag het OCMW de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van zes maanden te betekenen aan de huurder en een vergoeding van zes maand huur te betalen aan de huurder.

3.1.2. Precair wonen

Personen en gezinnen in een sociaal en financieel kwetsbare situatie, wordt een huurovereenkomst van korte duur aangeboden zoals voorzien in artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet. Deze overeenkomst kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn. Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent met een ter post aangetekende brief.

Het OCMW zal steeds een huurovereenkomst aanbieden met een duurtijd van één jaar, desgevallend verlengbaar met één jaar. Afhankelijk van de situatie kunnen de termijnen worden aangepast.

Bij deze huurovereenkomst wordt een begeleidingsovereenkomst afgesloten. Dit houdt onder meer in dat afspraken worden gemaakt met betrekking tot het zoeken naar een duurzame woning op de reguliere woonmarkt of sociale huisvesting.

De huurovereenkomst voor precair wonen is aldus opzegbaar bij het verstrijken van de initiële duurtijd en dit door betekening van een ter post aangetekende brief ten minste drie maanden van tevoren. Wordt er geen opzegging betekend en blijft de huurder, zonder protest van het OCMW in de woning, dan wordt de huurovereenkomst éénmaal verlengd met een periode van één jaar. Wordt er drie maanden voor het einde van deze tweede periode geen aangetekende opzegging betekend, en blijft de huurder zonder protest van de verhuurder in de woning, dan wordt de huur overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. Vanaf dan kan de huurder de overeenkomst op elk ogenblik beëindigen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden.

3.1.3. Crisisopvang

Gezinnen in een crisissituatie, wordt een huurovereenkomst van korte duur aangeboden zoals voorzien in artikel 3 § 6 van de Woninghuurwet. Deze overeenkomst kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn. Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent met een ter post aangetekende brief.

Het OCMW zal steeds een huurovereenkomst aanbieden met een duurtijd van zes maanden, desgevallend verlengbaar met zes maanden. Afhankelijk van de situatie kunnen de termijnen worden aangepast.

De 4 noodwoningen in Kleine Garve (gelegen op de eerste verdieping) worden hiervoor ter beschikking gesteld.

Bij deze huurovereenkomst wordt een begeleidingsovereenkomst afgesloten. Dit houdt in dat afspraken worden gemaakt met betrekking tot het zoeken naar een duurzame woning op de reguliere woonmarkt of sociale huisvesting.

Uitzonderingen zijn mogelijk, op voorwaarde dat dit eerst besproken wordt op de teamvergadering om vervolgens voor te leggen aan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst of de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

De huurovereenkomst voor crisisopvang is aldus opzegbaar bij het verstrijken van de initiële duurtijd en dit door betekening van een ter post aangetekende brief ten minste drie maanden van tevoren. Wordt er geen opzegging betekend en blijft de huurder, zonder protest van het OCMW in de woning, dan wordt de

huurovereenkomst éénmaal verlengd met een periode van één jaar. Wordt er drie maanden voor het einde van deze tweede periode geen aangetekende opzegging betekend, en blijft de huurder zonder protest van het OCMW in de woning, dan wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. Vanaf dan kan de huurder de overeenkomst op elk ogenblik beëindigen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden.

3.1.4. Gemeenschappelijke bepalingen voor alle huurovereenkomsten

Voor alle huurovereenkomsten kan bij een plaatsing in een woonzorgcentrum van de huurder de huurovereenkomst worden beëindigd door betekening van een opzegging met een ter post aangetekende brief. De opzegtermijn bedraagt dan één maand.

Het staat de huurder en het OCMW vrij om de huur te allen tijde te beëindigen volgens de modaliteiten die zij overeenkomen.

3.2. Huurprijs

3.2.1. Bepaling en herziening van de huurprijs

- Voor de berekening van de huurprijs wordt een financieel onderzoek gevoerd door een maatschappelijk werker van het OCMW.
- De kandidaat is verplicht zijn totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen aan het OCMW bekend te maken.
- De kandidaat-huurder geeft toestemming voor het inwinnen van inlichtingen bij bevoegde instanties over financiën en gezinssamenstelling.
- De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen worden in aanmerking genomen voor de berekening van de huishuur.
- De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen mogen niet hoger zijn dan € 2.000,00 per maand voor alleenstaanden en € 2.200,00 voor samenwonenden. De inkomstengrenzen worden geïndexeerd als de bedragen van het leefloon geïndexeerd worden of als de basisbedragen van het leefloon worden aangepast.
- Er wordt ook rekening gehouden met ontvangen en betaalde onderhoudsgelden voor zowel kinderen als ex-partners (conform steunreglement).

- Er wordt geen rekening gehouden met de tegemoetkoming hulp aan bejaarden, de mantelzorgpremie, de integratietegemoetkoming en de kinderbijlagen.
- De totale netto inkomsten uit roerende en onroerende goederen worden vastgesteld aan de hand van het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting, pensioenfiche, bankrekeninguittreksels, spaargelden enzovoort.
- De spaargelden worden dus mee verrekend volgens volgende percentages en bij de andere inkomsten geteld. € 6.200,00 van het totaal aan spaargelden wordt vrijgesteld (conform het steunreglement).

€ 0,00 – € 6.200,00	vrijgesteld
€ 6.201,00 – € 49.999,00	5% (€ 2.190,00 : 12 = € 182,50 per maand)
€ 50.000 – € 99.999,00	10% (€ 4.999,00 : 12 = € 416,66 per maand)
€ 100.000,00 - € 199.999,00	15% (€ 14.999,85 : 12 = € 1.249,99 per maand)
+ € 200.000,00 - ...	20%

- Onroerende goederen worden ook mee verrekend. De geschatte waarde wordt als spaargeld beschouwd. Alle onroerende goederen moeten binnen het jaar te koop gesteld worden en binnen de 2 jaar verkocht zijn.
- Indien het patrimonium van de kandidaat huurder de voorbije 5 jaar aanzienlijk is verminderd, zonder aanvaardbare redenen (bijvoorbeeld bij schenking van een eigendom of schenking van kapitaal), wordt de waarde van het eigendom of van het kapitaal beschouwd als spaargeld.
- De huurprijs bedraagt 25% van alle inkomsten op basis van het financieel onderzoek.
- Bij een wijziging in de gezinssituatie en/of financiële situatie wordt de huurprijs herzien.

3.2.2. Indexatie van de huurprijs

- De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd en dit voor de eerste keer op 1 januari volgend op het verstrijken van het eerste jaar. De indexatie gebeurt op basis van de gezondheidsindex.
- De berekening van de huurindexatie is als volgt:
 - De geïndexeerde huur = $\frac{\text{basis huur} \times \text{nieuwe index}}{\text{Aanvangsindex}}$
 - De basishuur is de huur, bepaald bij aanvang van de huurovereenkomst, op basis van het inkomstenonderzoek, zonder de vaste kosten.
 - De aanvangsindex is die van de maand die vooraf gaat aan de ondertekening van de huurovereenkomst.

- De nieuwe index is de index van de maand oktober van het jaar voorafgaand aan de indexering. Deze index wordt genomen om tijdig de nieuwe huur te kunnen berekenen.

3.3. Plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving bij intrek in de woning wordt binnen de maand opgemaakt door de huurder en de verhuurder. Als één van de partijen een expert vraagt om de plaatsbeschrijving op te stellen moet deze partij de kosten betalen. Het huurcontract met de plaatsbeschrijving wordt geregistreerd door de verhuurder.

De huurder verbindt zich ertoe de woning goed te onderhouden en het bij het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

3.4. Huurwaarborg

De kandidaat-huurder is verplicht om een huurwaarborg te stellen. De huurwaarborg bedraagt € 400,00.

3.5. Vaste kosten

Voor de vaste kosten wordt een maandelijks forfaitair bedrag aangerekend:

- Voor Hof Terwagne bedraagt deze € 50,00 per maand
- Voor Emmelenhof bedraagt deze € 40,00 per maand
- Voor Kleine Garve bedraagt deze € 30,00 per maand

De vaste kosten kunnen om de drie jaar herzien worden.

3.5.1. Hof Terwagne

De vaste kosten bestaan uit:

- Wassalon (gebruik wasmachine en droogkasten, onderhoud van de machine)
- Poetsen van de gemeenschappelijke delen
- Onderhoud lift
- Onderhoud tuin
- Ruimen van septische put
- Aankoop van blauwe zakken en onderhoud groene containers + ledigen
- Gemeenschappelijk water

- Gemeenschappelijke elektriciteit
- Onderhoud boilers
- Onderhoud verwarming
- Verzekering met afstand van verhaal

3.5.2. Kleine Garve

De vaste kosten bestaan uit:

- Poetsen van de gemeenschappelijke delen
- Onderhoud tuin
- Ruimen van septische put
- Aankoop van blauwe zakken en onderhoud groene containers + ledigen
- Gemeenschappelijk water
- Gemeenschappelijke elektriciteit
- Forfait voor warm water
- Onderhoud verwarming
- Verzekering met afstand van verhaal

3.5.3. Emmelenhof

De vaste kosten bestaan uit:

- Poetsen van de gemeenschappelijke delen
- Onderhoud lift
- Onderhoud tuin
- Ruimen van septische put
- Aankoop van blauwe zakken en onderhoud groene containers + ledigen
- Gemeenschappelijk water
- Gemeenschappelijke elektriciteit
- Forfait voor warm water
- Onderhoud verwarming
- Verzekering met afstand van verhaal

3.6. Sleutels

De sleutels van de woning worden overhandigd na het betalen van de huurwaarborg.

Er worden maximaal 3 sleutels afgeleverd. Extra sleutels worden enkel bijgemaakt door het OCMW. De huurder moet dit zelf betalen.

3.7. Parkeerplaats

In de mate van het mogelijke krijgen huurders met een auto maximaal 1 parkeerplaats toegewezen.

3.8. Verzekeringen

De woonvoorzieningen zijn verzekerd via de brandpolis van het OCMW met afstand van verhaal. Het is aangewezen dat de huurders een brandverzekering voor hun inboedel afsluiten. Voor verzekering tegen diefstal dient de bewoner eveneens zelf het initiatief te nemen en de kosten ten laste te nemen.

Tevens worden de bewoners aangeraden een familiale verzekering af te sluiten.

3.9. Bezichtiging

Het OCMW behoudt zich het recht voor om de woningen te bezichtigen.

3.10. Onthaal en vertrek

De maatschappelijk assistent zorgt voor het onthaal van de nieuwe bewoner.

Bij intrek/vertrek gebeurt de overname van gas, elektriciteit en water door het OCMW. De huurder zorgt zelf voor de aansluiting van televisie en internet.

Indien nodig zal de maatschappelijk assistent de nieuwe bewoner bijstaan bij het vervullen van formaliteiten met betrekking tot de verhuis (pensioendienst, mutualiteit en dergelijke).

De huurders worden gevraagd de gegevens van enkele contactpersonen en de huisarts aan het OCMW door te geven voor in het geval zich een noodsituatie zou voordoen.

4. Interne orde

4.1. Orde en rust

De huurder van een woning dient alles te doen voor de goede orde en de rust, zowel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw als in het eigen appartement. Dit is een vorm van respect voor de medebewoners.

Lawaaihinder dient derhalve te allen tijde vermeden te worden. De huurder dient er op toe te zien dat anderen niet meer dan noodzakelijk worden gehinderd door geluid. Vanaf 22u00 tot 8u00 mag de nachtrust niet verstoord worden (**tenzij bij werkzaamheden door het OCMW van Ranst**).

Het vermijden van lawaaihinder kan door volgende aanwijzingen in acht te nemen:

- aandacht voor het dichtslaan van deuren
- gepast afstellen van radio, TV, hifi-installaties, enzovoort
- beperken van het gebruik van waterkranen en baden tijdens de nacht
- de toon van het spreken en roepen in de gemeenschappelijke gangen en trappen
- aandacht voor het geluid van schoenen op harde vloeren
- niet uitvoeren van karweien, verplaatsing van meubels, 's avonds en 's nachts

Wij rekenen op verdraagzaamheid van onze bewoners in het samenleven en het respectvol omgaan met elkaar – dit ook met spelende kinderen.

4.2. Goede huisvader

Gedurende de ganse duur van de bewoning is de huurder verplicht de gehuurde woning te gebruiken en te onderhouden als een goede huisvader.

Het is uitdrukkelijk verboden:

- elementen, vast geplaatst door het OCMW, te verwijderen of te vervangen
- structurele veranderingen aan te brengen zonder toelating van het OCMW (tuinafsluitingen, douchecabine...)
- bloemen en planten in de tuin te planten
- werken uit te voeren die de vloeren en trappen kunnen beschadigen, o.a. door het bedekken van de vloertegels met balatum, linoleum of dergelijke
- ramen en binnendeuren te schilderen
- koterijen en tuinhuisjes nabij het huis of in de tuin te plaatsen, zoals vogel-, kippen-, konijnenhokken, enzovoort
- een televisie-, radio-, CB of schotelantenne op een van buiten uit zichtbare plaats te plaatsen
- kelders of bijgebouwen als woon- of slaapgelegenheid te gebruiken
- vuilnis of afval te werpen in het toilet, de tuin, de goten of op de voetpaden
- bakstenen te beschilderen zowel binnen- als buitenhuis
- gaatjes te boren in betegelde muren en vloeren en ook niet in de voegen van tegels

- gaatjes te boren in de buitenmuren
- muren te behangen
- te roken in de gemeenschappelijke ruimten
- bloembakken aan de gevels op te hangen
- wasgoed of linnen aan een wasdraad aan de vensters of aan de balkons te drogen, te hangen (droogrekje wordt toegestaan op eigen terras)
- matten, tapijten, enzovoort uit te kloppen tegen de muren
- etensresten of om het even wat naar beneden te gooien
- de glasgordijnen, door het OCMW geplaatst, te vervangen of te verwijderen
- rommel of meubilair te plaatsen in de gemeenschappelijke trapzaal en inkomhal
- (brom)fietsen naar het appartement mee te brengen
- de daken te betreden

Enkele afspraken:

- er mag slechts 1 fiets per persoon in de fietsenstalling geparkeerd worden
- niet gebruikte fietsen dienen uit de fietsenstalling verwijderd te worden
- fietsen, kinderwagens, huishoudelijk afval en hinderlijke voorwerpen mogen slechts gestald worden op de daartoe voorziene plaatsen
- opritten moeten te allen tijde worden vrijgehouden
- geen auto's parkeren op de servitudeweg, uitgezonderd brandweer en hulpdiensten
- bij verhuizing met een ladderlift dient het OCMW te worden op de hoogte gebracht
- er mogen bloembakken op de vensterbanken worden geplaatst maar niet aan de straatzijde
- op bellen, brievenbussen en inkomdeuren mogen enkel plaatjes aangebracht worden van het OCMW
- in de gyprocwanden dienen aangepaste pluggen te worden gebruikt
- Bij een nieuwe verhuring wordt de woning geschilderd indien nodig. Dit wordt bepaald door de technische dienst en de maatschappelijk assistent. De schilderwerken worden uitgevoerd en betaald door het OCMW. De nieuwe huurder betaalt de eerste maand huur na de schilderwerken. Indien een huurder na verloop van tijd opnieuw zijn woning wenst te schilderen zullen deze werken uitgevoerd worden door het OCMW, d.w.z. zowel schilders als verf worden door het OCMW aangeleverd. 50% van de totale kost wordt doorgerekend aan de cliënt
- bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de woning netjes te worden achtergelaten en aan alle lichtpunten moeten lampen worden voorzien

4.3. Onderhoud

De woning dient netjes en ordelijk te worden onderhouden door de huurder. Jaarlijks zal de maatschappelijk werker van het OCMW op huisbezoek komen om dit na te kijken.

De gemeenschappelijke ruimten worden onderhouden door de poetsdienst van het OCMW.

De technische dienst van het OCMW staat in voor het technisch onderhoud van de woonvoorzieningen.

Klachten en technische problemen dienen te worden gemeld aan de dagelijkse verantwoordelijke van het OCMW. De technische dienst beoordeelt in overleg met de secretaris/diensthoofd sociale dienst wie het technisch probleem moet oplossen en moet betalen.

4.4. Huisdieren

Het is de huurders toegelaten om één huisdier per woning te houden en dit mits voorafgaande schriftelijk aanvraag aan en goedkeuring door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst. In de aanvraag moet melding gemaakt worden van de aard van het huisdier en opgegeven worden wie voor het dier zal zorgen indien dit wegens omstandigheden tijdelijk niet mogelijk is.

Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst zal vervolgens beslissen of het betrokken huisdier kan worden toegelaten. Bij de beoordeling of een huisdier kan worden toegelaten zullen volgende principes worden toegepast. Huisdieren worden enkel toegelaten indien ze niet hinderlijk zijn voor de andere bewoners en indien de zorg voor en het welzijn van het dier duurzaam kan worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte van de woningen en de noden van het huisdier.

Wanneer blijkt dat het huisdier op enig ogenblik toch hinder veroorzaakt en deze hinder zich blijft voordoen na een verzoek om hieraan een einde te stellen (ingebrekestelling), kan het OCMW de verwijdering ervan eisen of de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Indien de zorg niet meer kan worden waargenomen (bv. mentaal, fysiek, organisatorisch, ...) en er geen persoon werd opgegeven om voor het dier te zorgen of deze persoon deze zorg niet kan of wil verstrekken, stemt de huurder er mee in dat het OCMW het huisdier in voorkomend geval naar het dierenasiel brengt.

Honden moeten steeds aan de leiband en mogen niet op het domein worden uitgelaten om hun behoeften te doen.

4.5. Bijwoning

De bijwoning van alle andere personen moet vooraf en schriftelijk worden aangevraagd. Dit geldt eveneens voor bijwoning van kinderen die het huis hebben verlaten en nadien terug wensen bij te wonen. De verhuurder zal de huurder schriftelijk op de hoogte brengen van de beslissing tot bijwoning. Zonder goedkeuring is de bijwoning onwettig.

De huishuur wordt aangepast rekening houdend met het inkomen van de bijwoner.

4.6. Voorwerp van verhuring

De verhuurder heeft steeds het recht grond ter beschikking te stellen aan instellingen van openbaar nut (bijvoorbeeld voor het plaatsen van elektrische cabines). De verhuurder zal de huurder tijdig verwittigen.

4.7. Afvalbeleid

4.7.1. PMD (blauwe zak)

In elke woonvoorziening staan enkele zwarte containers met PMD-zakken waar alle bewoners hun PMD-afval mogen verzamelen. Het OCMW zorgt voor het ophalen.

4.7.2. GFT (groene container)

Voor het groenafval van alle bewoners staan er in elke woonvoorziening enkele Gft-containers. Het OCMW zet de containers buiten voor het ophalen, haalt ze terug binnen en kuist ze uit.

4.7.3. Restafval (grijze zak)

Elke bewoner krijgt een container om de grijze restafvalzakken in te bewaren. De bewoners moeten zelf restafvalzakken aankopen en buitenzetten voor het ophalen.

4.7.4. Papier en glas

De bewoners moeten zelf papier verzamelen en buitenzetten voor het ophalen.

De bewoners moeten zelf glas wegbrengen naar de publieke glascontainers.

4.8. Bewonersraad

Op de bewonersraad worden er meer algemene vragen, problemen en klachten met betrekking tot de woonvoorziening besproken. Daarnaast worden er mededelingen vanuit het OCMW geformuleerd.

De bewonersraad wordt 2 maal per jaar georganiseerd, eenmaal in het voorjaar, eenmaal in het najaar. Alle bewoners worden per brief uitgenodigd op de bewonersraad. Iedereen is welkom.

De secretaris en de voorzitter van het OCMW kunnen de vergaderingen bijwonen.

De maatschappelijk assistent zal de vergaderingen voorzitten en een verslag opmaken. Alle bewoners ontvangen hiervan een kopie.

5. Dagelijks verantwoordelijke – vragen of klachten

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn stelt een maatschappelijk werker van de sociale dienst van het OCMW aan als dagelijks verantwoordelijke. Deze verantwoordelijke zorgt voor de harmonieuze werking van de woonvoorzieningen.

Bewoners kunnen de maatschappelijk werker telefonisch of schriftelijk contacteren of een afspraak maken om klachten, vragen en problemen door te geven en te bespreken. De maatschappelijk werker kan gecontacteerd worden op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag telkens van 9 tot 12 uur.

6. Draagwijdte

Samen met de huurovereenkomst bevatten de bepalingen van dit reglement de volledige overeenkomst tussen het OCMW van Ranst enerzijds en de huurder(s) anderzijds, met betrekking tot de door het OCMW ter beschikking gestelde woningen. Zij zullen tot voordeel strekken van de partijen en hun respectievelijke rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden.

Het OCMW behoudt zich het recht voor om dit reglement te wijzigen. In voorkomend geval worden de huurders hiervan in kennis gesteld. Het stilzwijgen van het OCMW kan in geen geval als een aanvaarding van andere voorwaarden worden geïnterpreteerd.

In geval van strijdigheid tussen de huurovereenkomst en de bepalingen van het reglement zal de huurovereenkomst primeren.