

Reglement voor de verhuring van een bejaardenwoning

Datum besluit

Dit reglement werd goedgekeurd door de raad voor maatschappelijk welzijn op 6 januari 2021.

DEEL 1 - ALGEMEEN

Artikel 1 - Doelstelling

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Olen (hierna OCMW) biedt aangepaste huisvesting voor senioren aan om zelfstandig te wonen.

Artikel 2 - Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op de 48 bejaardenwoningen van het OCMW die gelegen zijn in de volgende straten:

- Anjerstraat
- Cliviastraat
- Grove-Denstraat
- Hondstraat
- Irisstraat
- Kastanjestraat
- Zilverparstraat

DEEL 2 – INSCHRIJVING WACHTLIJST

Artikel 3 - Voorwaarden

Je komt in aanmerking om je in te schrijven op de wachtlijst van een bejaardenwoning als jij of je partner voldoet aan volgende voorwaarden:

- Je bent 63 jaar of ouder.
- Minstens één van deze situaties is op jou van toepassing:
 - Je woont in Olen.
 - Je hebt minstens 30 jaar in Olen gewoond.
 - Je kinderen, kleinkinderen, broer of zus wonen minstens vijf jaar in Olen.

Onder 'wonen' wordt verstaan: ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente Olen.

Artikel 4 - Afwijking aanvragen

Voldoe je niet aan deze voorwaarden en wil je toch ingeschreven worden op de wachtlijst? In volgende gevallen kan je een afwijking aanvragen:

- bij een zware handicap
- bij een ernstige ziekte
- bij een ernstige psychosociale reden

Het bijzonder comité voor de sociale dienst neemt een beslissing over het al dan niet toestaan van de afwijking op basis van het sociaal en financieel onderzoek van de maatschappelijk werker.

Artikel 5 – Keuze van wachtlijst

Je hebt de mogelijkheid om je in te schrijven op de wachtlijst van:

- alle woningen
- de woningen van één parochie:
 - O.-L.-V.-Olen, namelijk Anjerstraat, Cliviastraat, Hondstraat en Irisstraat
 - Olen-Centrum, namelijk Grove-Denstraat, Kastanjestraat en Zilverparstraat

Het is niet mogelijk om je in te schrijven voor een bepaalde woning of straat.

Artikel 6 – Actualisatie wachtlijst

Om de twee jaar actualiseert het OCMW de wachtlijst. Bij het begin van een oneven jaar ontvang je een brief met de vraag:

- of je wil ingeschreven blijven op de wachtlijst.
- of jouw gegevens nog correct zijn.

Reageer je niet op deze brief of de herinneringsbrief die volgt, dan schrappen we je van de wachtlijst.

DEEL 3 – TOEWIJZING BEJAARDENWONING

Artikel 7 – Voorwaarden

Je komt in aanmerking voor het huren van een bejaardenwoning als jij of je partner voldoet aan volgende voorwaarden:

- Je bent 65 jaar of ouder.
- Je hebt bent niet meer aan het werk (actieve beroepsactiviteit).
- Minstens één van deze situaties is op jouw van toepassing:
 - Je woont minstens 1 jaar in Olen.
 - Je hebt minstens 30 jaar in Olen gewoond.
 - Je kinderen, kleinkinderen, broer of zus wonen minstens 5 jaar in Olen.

Onder “wonen” wordt verstaan: ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente Olen.

Artikel 8 - Afwijking op de voorwaarden

Voldoe je niet aan deze voorwaarden en wil je toch een bejaardenwoning huren? In volgende gevallen kan je een afwijking aanvragen:

- bij een zware handicap
- bij een ernstige ziekte
- bij een ernstige psychosociale reden

Het bijzonder comité voor de sociale dienst neemt een beslissing over het al dan niet toestaan van de afwijking op basis van het sociaal en financieel onderzoek van de maatschappelijk werker.

DEEL 4 – WERKWIJZE TOEKENNING BEJAARDENWONING

Artikel 9 – Beslissingsbevoegdheid verhuur bejaardenwoning

De bejaardenwoningen worden verhuurd door het vast bureau.

Artikel 10 - Toewijzing op basis van de wachtlijst

Bij het vrijkomen van een woning krijgt de kandidaat-huurder die bovenaan de wachtlijst staat als eerste de woning aangeboden. Dit is in principe diegene die het langst is ingeschreven of diegene die een afwijking heeft gekregen omwille van een acute noodsituatie. Deze afwijking wordt enkel toegestaan door het bijzonder comité voor de sociale dienst op basis van het sociaal en financieel onderzoek van de maatschappelijk werker.

Artikel 11 - Contacteren kandidaat-huurder

We bellen twee keer naar de kandidaat-huurder die bovenaan de wachtlijst staat. Als deze niet bereikbaar is, sturen we een aangetekende brief met de vraag binnen één week na verzending te reageren. Als we geen reactie ontvangen, schrappen we de kandidaat-huurder van de wachtlijst.

Artikel 12 - Bedenktijd

Na het contact krijgt je als kandidaat-huurder maximaal één week bedenktijd. Je mag de woning na afspraak ook vooraf gaan bekijken.

Artikel 13 - Weigeren van de aangeboden woning

Je kan een aangeboden woning weigeren. In dat geval wordt de volgende kandidaat-huurder op de lijst gecontacteerd.

Bij een eerste weigering behou je de huidige plaats op de wachtlijst. In de zes maanden die hierop volgen, krijg je geen woning aangeboden.

Weiger je de tweede keer een aanbod, dan word je geschrapt van de wachtlijst. Je kan je meteen opnieuw laten inschrijven als je nog aan de voorwaarden voldoet. Je komt dan onderaan de wachtlijst terecht.

DEEL 5 – HUURPRIJS

Artikel 14 - Basishuurprijs

De maandelijkse basishuurprijs wordt vastgesteld op 350 euro. Deze basishuurprijs wordt jaarlijks op 1 juli geïndexeerd volgens de formule:

$$\begin{array}{l} \text{Basishuurprijs} \\ \times \text{nieuwe gezondheidsindex}^{(1)} \\ / \text{startgezondheidsindex}^{(2)} \\ \hline = \text{geïndexeerde basishuurprijs} \end{array}$$

(1) = index van mei

(2) = indexcijfer van mei 2011

Artikel 15 - Contractuele huurprijs

De contractuele huurprijs is de jaarlijks geïndexeerde basishuurprijs. Deze wordt jaarlijks (op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst) aangepast aan het indexcijfer, overeenkomstig de formule:

$$\begin{array}{l} \text{basishuurprijs}^{(1)} \\ \times \text{nieuw indexcijfer}^{(2)} \\ / \text{basisindexcijfer}^{(3)} \\ \hline = \text{nieuwe huurprijs} \end{array}$$

(1) = de aanvangshuurprijs

(2) = het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract

(3) = het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de startmaand van het huurcontract

Artikel 16 - Huurtoelage

Heb je problemen met het betalen van je huur? Vraag een huurtoelage aan. Deze huurtoelage wordt enkel toegestaan door het bijzonder comité voor de sociale dienst op basis van het sociaal en financieel onderzoek van de maatschappelijk werker.

DEEL 6 – HUUROVEREENKOMST EN -WAARBORG

Artikel 17 – Afsluiten huurovereenkomst

Na de toewijzing van een woning onderteken je een huurovereenkomst. In deze overeenkomst leggen we de rechten en plichten van de huurder en verhuurder vast. De voorzitter van het vast bureau en de algemeen directeur ondertekenen deze overeenkomst namens het OCMW.

Enkele belangrijke rechten en plichten:

- Je moet in de woning wonen en deze goed onderhouden.
- Verwittig het OCMW als je langer dan een maand afwezig bent.
- De huurovereenkomst geldt enkel voor de personen die de overeenkomst hebben ondertekend. Wijzigt je gezinssituatie? Breng onmiddellijk de verantwoordelijke op de hoogte.
- Onderverhuring is niet toegestaan.

Artikel 18 – Einde huurovereenkomst

§1. Schriftelijke opzeg

Je hebt de mogelijkheid om je contact schriftelijk op te zeggen. De opzegtermijnen zijn wettelijk bepaald. Er zijn uitzonderingen op de wettelijke opzegtermijnen bij overlijden of opname in een woonzorgcentrum.

§2. Overlijden

Als de enige huurder overlijdt, eindigt de huurovereenkomst automatisch op het einde van de tweede maand na de datum van overlijden.

Een voorbeeld: bij overlijden op 25 mei eindigt de huurovereenkomst op 31 juli.

De erfgenamen betalen in dit geval twee maanden huur plus een extra vergoeding ter waarde van de maandelijkse huurprijs. De nabestaanden hebben twee maanden de tijd om de woning te ontruimen.

De verhuurder heeft het recht om de woning na het overlijden te betreden om alle goederen die een gevaar zijn voor de volksgezondheid en de hygiëne te verwijderen.

§3. Verhuis naar een woonzorgcentrum

Als je verhuist naar een woonzorgcentrum is er een verkorte opzegtermijn van twee maanden. De opzegtermijn start op de eerste dag van de maand na ontvangst van de schriftelijke opzeg.

Een voorbeeld: als wij de opzegbrief ontvangen op 25 mei, begint de opzegtermijn te lopen op 1 juni. De opzeg eindigt op 31 juli.

Artikel 19 – Huurwaarborg

Je moet een huurwaarborg betalen. Het bedrag is wettelijk bepaald en staat opgenomen in de huurovereenkomst.

DEEL 7 – GEBRUIK EN ONDERHOUD

Artikel 20 – Verbodsbepalingen

Het is niet toegestaan om:

- zelf bomen of struiken te verwijderen.
- bomen te planten.
- uithangborden, reclame of andere panelen uit te hangen.
- nagels, schroeven of gaten in het schrijnwerk van ramen en deuren aan te brengen.

- werken uit te voeren die de vloeren kunnen beschadigen.
- een tuinhuisje, een veranda, een afdakje, een zonnetent of (honden)hok te bouwen. (*)
- afsluitingen te plaatsen.
- tegels bij te leggen.
- grasperken te verharderen.
- afval of natte doekjes in toilet te werpen.

(*) In de tuintjes van de Kastanjestraat kan dat eventueel wel na voorafgaande en schriftelijke toestemming van het lokaal bestuur zoals beschreven in artikel 21.

Artikel 21 – Toegelaten mits schriftelijke goedkeuring

Werken aan, in en rond de woning zoals een mobiel tuinhuis plaatsen, een schotelantenne tegen de buitenmuur plaatsen, ...zijn enkel toegestaan nadat je deze schriftelijk aanvraagt en ook schriftelijk toestemming hebt gekregen van het lokaal bestuur.

Heb je schriftelijk toestemming gekregen voor bepaalde werken, dan zijn deze werken steeds op jouw kosten.

Wanneer je de woning verlaat, moet je de woning in de oorspronkelijke staat herstellen en alle wijzigingen zonder zichtbaar letsel verwijderen. Bij het einde van het huurcontract bepaalt de verantwoordelijke medewerker van Technische Dienstverlening of eventuele aanbouw op eigen kosten verwijderd moet worden. Dit hangt af van de staat waarin het zich bevindt.

Er is een uitzondering op bovenstaande regel: als de verhuurder en de nieuwe huurder akkoord gaan om de aangebrachte veranderingen of wijzigingen over te nemen, mogen deze blijven. De nieuwe huurder is dan zelf verantwoordelijk voor de onderhoudskosten of de eventuele kosten voor verwijdering.

Artikel 22 – Huisdieren

Je mag maximaal twee kleine huisdieren zoals een kat of kleine hond houden. Deze huisdieren mogen geen enkele last of hinder veroorzaken.

Artikel 23 – Sleutels

Je ontvangt twee sleutels van elke deur. Je ondertekent hiervoor een sleutelovereenkomst. Het is verboden om sleutels te laten bijmaken. Als je dit toch doet, worden de sloten bij het einde van de huurovereenkomst op jouw kosten vervangen.

Het lokaal bestuur bewaart reservesleutels.

Artikel 24 – Centrale verwarming

Je bent verplicht om tweejaarlijks de centrale verwarming op eigen kosten te laten keuren en onderhouden. Je kan hiervoor gebruikmaken van het aanbod van het lokaal bestuur of zelf een installateur naar keuze contacteren.

DEEL 8 – HUREN VAN EEN GARAGE

Artikel 25 – Voorwaarden

Enkel huurders van een bejaardenwoning komen in aanmerking voor het huren van een garage.

Artikel 26 – Toewijzing op basis van de wachtlijst

Bij het vrijkomen van een garage krijgt de kandidaat-huurder die bovenaan de wachtlijst van de garages staat als eerste de garage aangeboden. Dit is in principe diegene die het langst is ingeschreven. Huurders die op het moment van het aanbod een auto of (elektrische) scooter bezitten, krijgen voorrang.

Artikel 27 – Huurprijs garage

De maandelijkse huurprijs bedraagt 20 euro.

Artikel 28 – Huurwaarborg garage

Je moet een huurwaarborg betalen. Het bedrag is wettelijk bepaald en staat opgenomen in de huurovereenkomst.

DEEL 9 – OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 29 – Bepalingen voor verhuringen aangegaan voor de invoering van dit reglement

De huurcontracten die aangegaan zijn vóór 6 januari 2021 vallen onder de bepalingen van het reglement betreffende de verhuring van bejaardenwoningen van 6 september 2012.

De huurcontracten die aangegaan zijn vóór 1 januari 2019 zijn nog niet conform de nieuwe wetgeving einde huurovereenkomst bij overlijden zijn. Deze huurcontracten passen we aan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 18 van dit reglement. Dit gebeurt aan de hand van een addendum bij het huidige huurcontract.