



WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE

INTERN HUURREGLEMENT

1	INLEIDING.....	2
2	TOEWIJZINGSSYSTEEM.....	2
2.1	INSCHRIJVING.....	2
2.2	TOEWIJZING.....	3
	- DE RATIONELE BEZETTING.....	3
	- DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS	3
	- DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS	3
	- DE CHRONOLOGISCHE VOLGORDE VAN DE INSCHRIJVINGEN IN HET INSCHRIJVINGSREGISTER.	3
2.3	ABSOLUTE VOORRANGSREGELS.	3
2.4	OPTIONELE VOORRANGSREGELS.	4
2.5	SPECIFIEKE TOEWIJZINGSREGELS VOOR WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE.....	4
2.6	CHRONOLOGISCHE VOLGORDE.	5
2.7	ENKELE ALGEMENE TOEWIJZINGSREGELS.	5
2.8	VERHAAL TEGEN DE BESLISSING VAN DE MAATSCHAPPIJ.	5
2.9	GARAGES - ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN EN GARAGES.....	6
3	DOELGROEPENGERICHT BELEID.	6
3.1	SENIOREN.	6
3.2	ROLSTOELGEBRUIKER.	7
3.3	BEGELEID WONEN.	8
3.4	SIF+ WOONGELEGENHEDEN.	9
3.5	WONINGEN GERENOVEERD MET PROVINCIALE PREMIE.	9
3.6	WOONGELEGENHEDEN GEBOUWD OP GRONDEN IN ERFPACHT V/H OCMW-NIEUWPOORT.	9
4	RATIONELE BEZETTING.	10
4.1	ALGEMENE REGELS I.V.M. RATIONELE BEZETTING.	10
4.2	SPECIFIEK REGELS VOOR RATIONELE BEZETTING VOOR WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE...11	11
5	OPTIONELE SCHRAPPINGGRONDEN.....	13
5.1	ALGEMENE SCHRAPPINGGRONDEN.	13
5.2	OPTIONELE SCHRAPPINGGRONDEN.	13
6	OPTIONELE OPZEGREGELS.....	14
7	HUURWAARBORG: WIJZE BETALING.....	14
8	BETALING HUUR.	15

1 Inleiding.

Het intern huurreglement van Woonmaatschappij IJzer & Zee, is gebaseerd op de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur d.d. 12/10/2007 van de Vlaamse regering, tot reglementering van het sociale huurstelsel, ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse wooncode, gewijzigd bij besluit van 14 maart 2008, hierna genoemd als "kaderbesluit".

Het werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij IJzer & Zee in zitting d.d. 04/06/2008 en treedt in werking vanaf 01/05/2008. Het reglement vervangt het intern toewijzingsreglement vastgesteld door de Raad van Bestuur d.d. 15/06/2007.

Het kaderbesluit primeert steeds boven de bepaling van het intern huurreglement.

Het intern huurreglement is een openbaar document en kan zowel door kandidaat-huurders als huurders worden geraadpleegd in de drie kantoren van de maatschappij:

Kantoor Veurne	Kantoor Nieuwpoort	Kantoor Diksmuide
Zuidstraat 17 8630 Veurne	Canadalaan 39 8620 Nieuwpoort	Graanstraat 1 8600 Diksmuide
Openingsuren		
Maandag 16.00 tot 18.00 Dinsdag 9.00 tot 12.00 Woensdag 9.00 tot 12.00 Donderdag 9.00 tot 12.00	Dinsdag 16.00 tot 18.00 Woensdag 9.00 tot 12.00 Vrijdag 9.00 tot 12.00	Maandag 9.00 tot 12.00 Donderdag 9.00 tot 12.00 Donderdag 17.00 tot 19.00 Vrijdag 9.00 tot 12.00

Openingsuren gedurende de vakantiemaanden juli en augustus:

Kantoor	Voor-/namiddag	uur
Kantoor Veurne	Dinsdagvoormiddag	9.00 uur tot 12.00 uur
Kantoor Nieuwpoort	Woensdagvoormiddag	9.00 uur tot 12.00 uur
Kantoor Diksmuide	Donderdagvoormiddag	9.00 uur tot 12.00 uur

Klachten.

Met klachten kan je terecht bij de klachtenbemiddelaar:
Charles Deconinck
058/31.22.40
directie@wizj.woonnet.be

2 Toewijzingsstelsel.

2.1 Inschrijving.

Om een sociale woning van woonmaatschappij IJzer & Zee te krijgen, moet men ingeschreven zijn in het wachtregister van Woonmaatschappij IJzer & Zee ¹. De kandidaat-huurder kan bij zijn inschrijving opgeven welke de maximale huurprijs is die hij kan betalen alsmede het type en de ligging van de woongelegenheden opgeven waarvoor hij zich wil inschrijven.

Dit wachtregister is samengesteld uit deelregisters. Op deze deelregisters komen de kandidaat-huurders voor die een welbepaald type woongelegenheden bij de maatschappij hebben gevraagd op een welbepaalde locatie (gemeente, deelgemeente, appartementsgebouw). Een kandidaat-huurder kan zich inschrijven op meerdere van deze deelregisters en dit overeenkomstig de nadere regels door de minister vast te stellen.

¹ cf. art. 7 van het kaderbesluit

Bij de inschrijving, kan de kandidaat-huurder vragen dat Woonmaatschappij IJzer & Zee, zijn kandidatuur laat bezorgen aan andere huisvestingsmaatschappijen die in de gemeente(n) en de aangrenzende gemeente(n) van Woonmaatschappij IJzer & Zee huurwoningen heeft (of de intentie heeft om huurwoningen te bouwen), actief zijn.

2.2 Toewijzing.

Als er een sociale woning vrijkomt, dan zal de maatschappij natrekken, welke kandidaat-huurder op het wachtregister, als eerste in aanmerking komt voor dit type woning. . De maatschappij houdt hierbij in de eerste plaats rekening met de rationele bezetting (zie verder). De maatschappij zal aan de kandidaat-huurder vragen of hij/zij ingaat op het aanbod. De maatschappij zal hierbij controleren of de kandidaat-huurder nog beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden ². De maatschappij kan hierbij vragen aan de kandidaat-huurder, dat hij bijkomende gegevens verstrekt, die de maatschappij niet kan vinden in de kruispuntenbank voor sociale zekerheid. Als de kandidaat-huurder deze gegevens niet verstrekt binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief, waarbij deze gegevens werden opgevraagd, dan wordt dit door de maatschappij gelijkgesteld met een weigering.

Als deze kandidaat-huurder niet wenst in te gaan op het aanbod, wordt vervolgens aan de 2^e kandidaat-huurder gevraagd of hij wil ingaan op het aanbod. De kandidaat-huurder die ingaat op het aanbod, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het directiecomité van Woonmaatschappij IJzer & Zee.

Bij de toewijzing houdt Woonmaatschappij IJzer & Zee achtereenvolgens rekening met:

- de rationele bezetting
- de absolute voorrangsregels ³
- de optionele voorrangsregels⁴
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Bij nieuwbouw kan de hoogst gerangschikte persoon die aan de toelatingsvoorwaarden voldoet zijn voorkeur van woongelegenheden opgeven. Hij heeft daarbij de keuze uit het type van woning/appartement waarvoor hij werd aangeschreven. De 2^e hoogst gerangschikte persoon kan zijn voorkeur uitspreken voor één van de resterende woningen/appartementen, enz...

2.3 Absolute voorrangsregels.

Bij de toewijzing van een woning hebben sommige kandidaat-huurders een absolute voorrang.⁵

- 1° die minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap (zie verder).
- 2° die omwille van een verhaal in het gelijk werd gesteld (zie verder).
- 3° die door de verhuurder opnieuw moet worden gehuisvest als gevolg van afbraak van of renovatiewerken aan het eigen patrimonium van de verhuurder. De huurder die op deze manier opnieuw gehuisvest wordt, dient niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarden.
- 4° die huurder is van een sociale woongelegenheden van de verhuurder, welke niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wenst te verhuizen naar een woning die wel aan de rationele bezetting voldoet. Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan de verhuurder gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, gelden de inkomensvoorwaarden niet.
- 5° die melding gegeven heeft van een geplande gezinshereniging met leden van het gezin in het buitenland, maar waarbij - op het moment van toewijzing - de gemelde gezinshereniging nog niet had plaatsgevonden. Er wordt hem/haar in dat geval een woning toegewezen die aan zijn/haar huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.

² cf. art. 14, 1° van het kaderbesluit.

³ cf. art. 19 van het kaderbesluit.

⁴ cf. art. 20 van het kaderbesluit.

⁵cf. art. 18 & 19 van het kaderbesluit

- 6° die in de gemeente van de toe te wijzen woning woont in een pand dat niet bestemd is voor wonen. De bepalingen van art. 20 §1 en 2 van de Vlaamse wooncode zijn van toepassing.
- 7° die in de gemeente van de toe te wijzen woning woont in een volgens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of volgens artikel 162 van het nieuw Gemeentedecreet onbewoonbaar verklaarde woning, waarvan de ontruiming noodzakelijk is.
- 8° die in de gemeente van de toe te wijzen woning woont in een overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning. En voor zover deze woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers
- 9° die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning het voorwerp is van **een onteigeningsbesluit**.

Voor een zelfde woning of verblijf kunnen de voorrangsregels die vermeld zijn bij 6°, 7°, 8° en 9° slechts éénmaal worden toegepast.

Daarenboven moet de betrokken kandidaat-huurder minstens 6 maanden wonen in de woning waarvoor hij voorrang wil krijgen op basis van de voorrangsregels 6°, 7°, 8° en 9°.

Als een kandidaat-huurder beroep kan doen op een van de voorrangsregels, maar toch een woning weigert die beantwoordt aan zijn keuze, zal hij daarna geen aanspraak meer maken krijgen op die voorrangsregel.

2.4 Optionele voorrangsregels.

Woonmaatschappij IJzer & Zee geeft voorrang aan kandidaat-huurders van het eigen werkgebied. Hiervoor moeten zij in de periode van zes jaar voor de toewijzing, ten minste drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van een deelgebied van woonmaatschappij IJzer & Zee.

De lokale toewijzingsreglementen hebben voorrang op deze optionele voorrangsregel voor zover ze er strijdig mee zijn.

2.5 Specifieke toewijzingsregels voor woonmaatschappij IJzer & Zee.

Daar Woonmaatschappij IJzer & Zee door de fusie van 15/06/2007 binnen haar werkgebied twee deelgebieden heeft, gebeurt de toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning op basis van een gebiedenlijst, onderverdeeld in diverse deellijsten (volgens type- woongelegenheden en gemeente), en dit tot de actualisatie van 2009. Kandidaat-huurders kunnen zich tot aan de actualisatie in 2009 voor de twee gebiedslijsten inschrijven.

Zoals reeds werd beschreven, geeft Woonmaatschappij IJzer & Zee voorrang aan kandidaat-huurders van het eigen werkgebied.

Woonmaatschappij IJzer & Zee geeft voorrang aan kandidaat-huurders van deelgebied I van Woonmaatschappij IJzer & Zee, die in de periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner zijn, of geweest zijn van een deelgebied I.

Woonmaatschappij IJzer & Zee geeft voorrang aan kandidaat-huurders van deelgebied II van Woonmaatschappij IJzer & Zee, die in de periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner zijn, of geweest zijn van een deelgebied II.

Deelgebied I:

- De Panne
- Koksijde - Oostduinkerke
- Veurne
- Alveringem
- Lo-Reninge.

Deelgebied II:

- Nieuwpoort
- Oostduinkerke - Koksijde
- Diksmuide
- Houthulst
- Kortemark
- Middelkerke
- Koekelare.

2.6 Chronologische volgorde.

Er wordt toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in de respectievelijke deelregisters (zie ook 1.).

2.7 Enkele algemene toewijzingsregels.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan de toewijzing van een woongelegenheden gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een sociale woonmaatschappij is of geweest is in volgende gevallen:

- a) na een negatieve evaluatie gedurende de eerste twee jaar van de huurovereenkomst (= de proefperiode).
- b) Die als huurder of ex-huurder van een sociale woongelegenheden ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als een vorige huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling bij een sociale woonmaatschappij, kan Woonmaatschappij IJzer & Zee de toewijzing van een nieuw toe te wijzen woongelegenheden weigeren, als de kandidaat-huurder, op het ogenblik van de toewijzing, de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost.

De toewijzing kan niet worden geweigerd als de kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling⁶, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling is.

In uitzonderlijke gevallen kan Woonmaatschappij IJzer & Zee de toewijzing van een woongelegenheden weigeren aan een kandidaat-huurder, als er kan worden 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. Als blijkt dat Woonmaatschappij IJzer & Zee op die basis toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen, dat elke beslissing tot weigering op die basis aan hem wordt voorgelegd.

Indien de toewijzing toch doorgaat, zal Woonmaatschappij IJzer & Zee de kandidaat-huurder opleggen begeleidende maatregelen te aanvaarden.

2.8 Verhaal tegen de beslissing van de maatschappij.

Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder⁷:

- 1° de beslissing met betrekking tot de toewijzing van een woning;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan;
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren ⁸De maatschappij moet deze beslissing en de motivatie van deze beslissing binnen de veertien dagen aan de kandidaat-huurder betekenen met de melding van het verhaalrecht bij de toezichthouder;
- 5° de beslissing om de huurovereenkomst te ontbinden.
Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen zes maanden vragen.
De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene, behalve in het geval vermeld onder punt 5°. In dat geval bezorgt de toezichthouder zijn beoordeling binnen veertien dagen. De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.
Als de verhuurder vaststelt dat in het geval, vermeld onder punt 1°, de toewijzing aan de

⁶ overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, is toegelaten

⁷ cf. art. 30 van het kaderbesluit

⁸ Cf. art 22 van het kaderbesluit.

betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld onder punt 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt :

1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;

2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;

3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5° de huurovereenkomst niet ontbonden.

Het verhaal moet gebeuren per aangetekende en gemotiveerde brief bij:

Mevrouw Marleen DEWILDE,
FOD FINANCIEN -
Inspectie Geschillen
T.a.v. Mevrouw Marleen Dewilde
Arsenaalstraat 4 A
8900 IEPER

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

2.9 Garages - Ondergrondse parkeerplaatsen en garages.

Ondergrondse garages & parkeerplaatsen:

Bij de toewijzing van ondergrondse parkeerplaatsen en garages in appartementsgebouwen, wordt eerst de voorkeur gegeven aan de zittende huurders van de sociale appartementsgebouwen, vervolgens aan de zittende huurders van de nabijgelegen sociale appartementsgebouwen (maximum 2 km), vervolgens aan huurders van een woongelegenheden zonder garage of parkeerplaats eigendom van Woonmaatschappij IJzer & Zee en in laatste instantie aan privépersonen. Dit alles volgens chronologisch volgorde van aanvraag. Wanneer een zittende huurder van een sociaal woongelegenheden, een ondergrondse parkeerplaats of garage wenst, zal de huurovereenkomst van de laatst bijgekomen huurder van een ondergrondse parkeerplaats of garage (niet-huurder van Woonmaatschappij IJzer & Zee) opgezegd worden volgens de modaliteiten bepaald in de huurovereenkomst.

Losstaande garages:

Bij de toewijzing van losstaande garages (niet gelegen op hetzelfde perceel waarop de woongelegenheden gebouwd is), wordt eerst de voorkeur gegeven aan de zittende huurders van de sociale wijk waar de garages gelegen zijn, vervolgens aan de eigenaars van een sociale woongelegenheden van de wijk waar de garages gelegen zijn en in laatste instantie aan privépersonen. En dit volgens chronologische volgorde van aanvraag.

Wanneer een zittende huurder van een sociale woongelegenheden een garage wenst, zal de huurovereenkomst van de laatst bijgekomen huurder van een garage (niet-huurder van de sociale woongelegenheden van Woonmaatschappij IJzer & Zee) worden opgezegd volgens de modaliteiten bepaald in de huurovereenkomst.

3 Doelgroepgericht beleid.

De kandidaat-huurder kan aan Woonmaatschappij IJzer & Zee vragen, omwille van zijn fysieke toestand, enkel te worden verwittigd voor woongelegenheden, waarvan de elementaire ruimtes (=woonkamer, slaapkamer, keuken, WC, en badkamer) kunnen worden bewoond zonder trappen te doen.

3.1 Senioren.

Woonmaatschappij heeft een aantal woningen gebouwd, die specifiek zijn uitgerust voor senioren en al dusdanig bij de bouw door de VMSW werden aangeduid als bejaardenwoning.

Het betreft volgende woningen:

Gemeente	Straat	Aantal Woningen
Veurne	Veldstraat, 1 tot 12	12
Veurne	Rode Kruislaan 5,7,13,15,21,23	6
Veurne	August Vermeylenlaan, 1,3,5,7	4
Veurne	J.F. Willemslaan3,5,17,23	4
Veurne	Oude Vestingstraat, 3,5	2
Veurne	Rozenhof,1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,19	16
Veurne	Claeyensoever, 10,12,14	3
Veurne	Putplein,1,6,7,12,14,19,51,52	8
Veurne	Proostdijkstraat, 2,4,6,8,	4
Veurne	Rode Kruislaan, 3,9,11,16,17,18,19,25	8
Veurne	Ersdoornlaan, 34,46	2
Veurne	Wilgenlaan,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22	10
Veurne	Esdoornlaan, 36,38,40,42,44,48,50,52	8
Steenkerke	St Laurentiusstraat,37,39	2
Koksijde	Wandelhofstraat,25,27,29,58,60,62,64,,66,68,23	10
Koksijde	Molenstraat,22,28	2
Koksijde	Bloemenstraat, 5,11,37,39	4
Koksijde	Groenstraat, 3,5,19,21,25,31	6
Koksijde	Molenstraat,24,26,30,32	4
Koksijde	Smockelpotstraat,33,35,39,41,37,43	6
Adinkerke	Cosijnmolen, 12,14,16	3
Adinkerke	Kamiel Topweg, 26,28,30,32	4
Adinkerke	Kasteelwijk, 38,40,42,44,46	5
De Panne	Duinakkerweg, 1,2,3,4	4
De Panne	Oostwindweg, 3,4,5,6	4
Alveringem	Schaerdeke, 2,3	2
Alveringem	Putplein,50,53,54,55,13,15,16,17,18,20,21,22	12
Lo-Reninge	Alfons Van Heelaan,3,5,8,10	4
Lo-Reninge	Rozestraat,9,10	2
Nieuwpoort	Stuiverwijk 9, 10, 11, 12, 13, 14	6
Nieuwpoort	Stuiverwijk 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99	8
Nieuwpoort	Stuiverwijk 132, 133, 134, 135, 135, 136, 138, 138, 139, 140	10
Nieuwpoort	Canadalaan 10/A3, 10/A4, 10/B, 10/C,10/D (hoofdhuurder = OCMW, zie 3.6)	21
Oostduinkerke	Alfred Courtensstraat 1, 3, 5, 7, 22, 24, 26	7

Senioren- of bejaardenwoningen worden toegewezen aan een koppel met minstens één gezinslid die ten minste 55 jaar oud is, of alleenstaande die ten minste 55 jaar oud is. Indien er geen gezin met bejaarde of alleenstaande bejaarde kandidaat is, kan een seniorenwoning toegewezen worden aan een gezin waarvan één persoon een handicap heeft of alleenstaande persoon met een handicap.

Indien ook dan, de bejaardenwoning niet kan worden toegewezen, gebeurt de toewijzing aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/ koppel met één persoon ten laste al naar gelang de bejaardenwoning één of twee slaapkamers heeft. De bejaardenwoningen van de Veldstraat en van Nieuwpoort en Oostduinkerke, kunnen enkel worden toegewezen aan gezinnen met maximum 2 personen

3.2 Rolstoelgebruiker.

Woongelegenheden bestemd voor rolstoelgebruikers worden toegewezen aan kandiderende gezinnen met rolstoelgebruiker of een alleenstaande rolstoelgebruiker. Een rolstoelgebruiker is een persoon met een handicap van minstens 66% waarvan minstens 50 % aan de onderste ledematen.

Indien er geen gezin met rolstoelgebruiker of alleenstaande rolstoelgebruiker kandidaat is, kan een dergelijke woning toegewezen worden aan een gezin waarvan één persoon een handicap heeft van minstens 66% of alleenstaande persoon met een handicap van minstens 66 %. Indien ook dan niet de woning kan toegewezen worden, wordt de woning toegewezen aan een koppel met minstens één bejaarde die ten minste 55 jaar oud is of alleenstaande die ten minste 55 jaar oud is.

Het betreft volgende woningen:

Nr	Adres	Gemeente	Type
1	De Rampart, Canadalaan 2/0002	Nieuwpoort	A-2K
2	De Rampart, Canadalaan 2/0103	Nieuwpoort	A-2K
3	Verenigingstraat 7 bus 101	De Panne	A-2K
4	Van Clichthovenstraat 65	Nieuwpoort	E-3K
5	Van Clichthovenstraat 67	Nieuwpoort	E-3K
6	Canadalaan 10 A1 (hoofdhuurder = ocmw, zie 3.6)	Nieuwpoort	A-1k
7	Canadalaan 10 A2 (hoofdhuurder = ocmw, zie 3.6)	Nieuwpoort	A-1k

3.3 Begeleid wonen.

Woonmaatschappij IJzer en Zee heeft een twintigtal woongelegenheden voorbehouden voor personen die vallen onder begeleid wonen.

Woongelegenheden die bestemd zijn voor personen met een handicap die vallen onder het stelsel van zelfstandig beschermd wonen, worden toegewezen aan beschermde bewoners. Indien geen beschermde bewoner kandidaat is, wordt de woning toegewezen aan respectievelijk een alleenstaande/koppel of een alleenstaande/koppel met één persoon ten laste al naar gelang de woning één of twee slaapkamers heeft.

De handicap van voornoemde personen wordt a.d.h.v. attest van het ziekenfonds en/of als wettelijk erkend attest gelegitimeerd.

Beschermde bewoners hebben een erkenning van het Vlaams fonds voor sociale integratie van personen met een handicap en worden begeleid door een erkende organisatie die werkzaam is in het werkgebied van de huisvestingsmaatschappij en die er eveneens een steunpunt heeft.

De woongelegenheden worden als aangepast beschouwd indien ze zijn aangepast aan de huisvesting van de bewoner of een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap. De aanpassing kan erin bestaan dat de woning fysiek is aangepast (gelijkvloerse woning met bredere deuren en/of aangepast toilet/douche cel) of aangepast is door de ligging ervan (integratie in voldoende gemengde en beschuttende buurt, afstand tot begeleiding,...).

De aangepaste woningen bedoeld voor de hierboven vernoemde doelgroepen werden aangeduid door de Raad van Bestuur d.d. 05/12/2007.

Nr.	Adres	Gemeente	Type	Het betreft volgende woningen
1	Havenstraat 13/0104	Nieuwpoort	A-1K	.
2	De Rampart, Canadalaan 2/0103	Nieuwpoort	A-2K	
3	Theo Goedhuysplein 16	Nieuwpoort	E-2K	
4	Pieter Braeckelaan 62	Nieuwpoort	E-2K	
5	Stuiverwijk 4B/0001	Nieuwpoort	A-1K	
6	Zuidburgweg 1/2	Veurne	A-1K	
7	Feyslaan 26	Veurne	E-2K	
8	Zuidstraat 94 bus 0201	Veurne	A-1K	
9	Hobelaan 21	Veurne	E-2K	
10	Zannekinlaan 13	Veurne	E-2K	
11	Zannekinlaan 17	Veurne	E-2K	
12	Bloemenstraat 17	Koksijde	E-2K	
13	Massartstraat 1/0-1	Koksijde	A-1K	
14	Wilgenlaan 1	Veurne	E-3K	
15	Wandelhofstraat 29	Koksijde	OVD2K	
16	Kerkstraat 24 bus 0001	Koksijde	A-1K	
17	Kerkstraat 28 bus 0302	Koksijde	A-1K	
18	L. Hegerplein 14 bus 0201	Koksijde	A-1K	
19	Sint-Laurentiusstraat 27	Steenkerke	E-3K	
20	Rozestraat 9	Lo-Reninge	E-3K	
21	Verenigingstraat 7 bus 101	De Panne	A-2k	

3.4 SIF+ woongelegenheden.

Woonmaatschappij IJzer en Zee heeft een aantal woongelegenheden die werden gerealiseerd met subsidie van het Sociaal Impulsfonds (SIF+). De verhuring dient gezien te worden in het kader van de bepalingen van het Sociaal Impulsfonds –beleidsplan Nieuwpoort- en in het bijzonder van de operationele doelstellingen inzake huisvesting.

De huurder is hier het OCMW van Nieuwpoort. De onderhuurders aan te duiden door het OCMW van Nieuwpoort, moeten voldoen aan de huurvoorwaarden voor sociale woningen en mag evenwel slechts gebeuren aan personen die minder begoed zijn of die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden en die het goed tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen. Het betreft personen die tot het cliënteel van het OCMW van Nieuwpoort (bestaansminimumtrekkers, personen die het WIGW - statuut genieten, ...) behoren.

Nr	Adres	Gemeente	Type
1	Havenstraat 13/0002	Nieuwpoort	A-1K
2	Havenstraat 13/0003	Nieuwpoort	A-2K

3.5 Woningen gerenoveerd met provinciale premie.

Woonmaatschappij IJzer en Zee heeft een aantal woningen die werden gerenoveerd met subsidie van de provincie, dit in het kader van de: 'Provinciale premie voor het verbouwen, saneren, aanpassen van woningen voor kansarmen' en die onderworpen zijn aan een aantal bijzonder specifieke toewijzingsregels. Bij toewijzing van de woningen zal op het ogenblik van de toewijzing rekening gehouden worden met de inkomensvoorwaarde voorzien door het Vlaams Gewest in het besluit van de Vlaamse Executieve dd. 24/06/1992 inzake de huursubsidie.

Het betreft volgende woningen.

Nr	Adres	Gemeente	Type
1	Oude Veurnevaart 54	Nieuwpoort	E-3K
2	Oude Veurnevaart 58	Nieuwpoort	E-3K
3	Oude Veurnevaart 60	Nieuwpoort	E-3K
4	Oude Veurnevaart 62	Nieuwpoort	E-3K
5	Oude Veurnevaart 64	Nieuwpoort	E-3K

3.6 Woongelegenheden gebouwd op gronden in erfpacht van het OCMW - Nieuwpoort.

Woonmaatschappij IJzer en Zee heeft een 21 woongelegenheden voor senioren en 2 woongelegenheden voor rolstoelgebruikers die werden gerealiseerd op gronden in erfpacht van het OCMW van Nieuwpoort.

De huurder is hier het OCMW van Nieuwpoort. De onderhuurders aan te duiden door het OCMW van Nieuwpoort, moeten voldoen aan de huurvoorwaarden voor sociale woningen.

Voor de rationale bezetting van woongelegenheden voor senioren wordt door het OCMW van Nieuwpoort volgende gezinssamenstelling gehanteerd.

1 persoon ouder dan 60 jaar:

Adres	Gemeente	Type
Canadalaan 10/B3, 10/B4, 10/B5, 10/C1, 10/C2, 10/C3, 10/C4	Nieuwpoort	E-1K
Canadalaan 10/D1, 10/D3, 10/D5	Nieuwpoort	A-1K
Canadalaan 10/A3, 10/A4, 10/D6, 10/D8, 10/D10	Nieuwpoort	A-3K

2 personen ouder dan 60 jaar:

Adres	Gemeente	Type
Canadalaan 10/B1, 10/B2, 10/D3, 10/D4	Nieuwpoort	E-2K
Canadalaan 10/D7, 10/D9	Nieuwpoort	A-2K

Voor de appartementen voor rolstoelgebruikers wordt gehandeld overeenkomstig 3.2 (zie hoger).

4 Rationele bezetting.

Bij de toewijzing van een woongelegenheid moet steeds rekening worden gehouden met de rationele bezetting van de woongelegenheid teneinde de doelmatigheid van de organisatie en de leefbaarheid in en om de huurwoning te bewerkstelligen. Daarbij zijn de begrippen *overbevolking* enerzijds en *onderbezetting* anderzijds van belang.

Overbevolking : er is sprake van overbevolking wanneer meer dan twee personen een slaapkamer in een woongelegenheid betrekken. Volgende uitzonderingen zijn mogelijk : bij bezoekrecht kunnen maximum drie kinderen een zelfde slaapkamer betrekken maar het aantal extra slaapkamers om het bezoekrecht te kunnen uitoefenen is beperkt tot 2. Kinderen van een verschillend geslacht en ouder dan 6 jaar moeten een afzonderlijke slaapkamer kunnen betrekken. Indien geen familieband bestaat, moet een afzonderlijke slaapkamer kunnen worden betrokken.

Onderbezetting : een woning wordt als onderbezet beschouwd als ze door minder dan het minimale aantal bewoners wordt bewoond. Een alleenstaande ouder wordt voor deze berekening als twee bewoners geteld. Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met één. Er is dus sprake van onderbezetting wanneer het aantal slaapkamers van de woning minstens één meer bedraagt dan het aantal personen die de woning bewonen.

4.1 Algemene regels i.v.m. rationele bezetting.

Als de huurder een onderbezette woongelegenheid bewoont, dan kan de maatschappij een maandelijkse vergoeding aanrekenen, die wordt toegevoegd aan de reële te betalen huurprijs. Deze vergoeding is gelijk aan 25 €, vermenigvuldigd met het verschil tussen het reële aantal bewoners van de woongelegenheid en het minimale aantal bewoners. Het minimale aantal bewoners is gelijk aan het vooropgestelde aantal minimum aantal bewoners volgens het intern huurreglement.

In afwijking hierop, is het minimale aantal bewoners in de volgende gevallen gelijk aan het vooropgestelde aantal bewoners, verminderd met twee:

- 1) als de woning wordt bewoond door een huurder, partner of andere personen die inwonen, die 55 jaar of ouder zijn;
- 2) als de verhuurder een individuele gemotiveerde afwijking aanvaardt.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap, of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woongelegenheid zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woongelegenheid blijft voortduren.

Die vergoeding kan alleen worden aangerekend, als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woongelegenheid in dezelfde omgeving, of als de huurder tweemaal een aangeboden aangepaste woongelegenheid in dezelfde omgeving weigert.

De vergoeding moet worden betaald vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vaststelling van de gevallen.

4.2 Specifiek regels voor rationele bezetting voor Woonmaatschappij IJzer & Zee. Door de fusie van 2007 enkel toepasselijk vanaf actualisatie van 2009.

Woonmaatschappij IJzer & Zee hanteert de volgende regels om steeds uniform tewerk te gaan bij het beoordelen van de rationele bezettingsgraad ⁹.

Type woning	Aantal personen	
	Maximum	Minimum
Studio	2	1
1 slaapkamer	2	1
2 slaapkamers	3	1
3 slaapkamers	5	4
4 slaapkamers	8	6

De maatschappij behoudt de mogelijkheid tot afwijking van voornoemde opdeling bij:

1. éénoudergezinnen,
2. bij jonge gezinnen zonder kinderen,
3. bij gepensioneerde gezinnen of alleenstaanden zonder kinderen, die nood hebben aan een kamer op het gelijkvloers omwille van gezondheidsredenen of andere sociale omstandigheden, (m.a.w. polyvalente woongelegenheden met 1 kamer beneden en 2 reservekamers boven),
4. Gezien op het grondgebied Veurne geen woningen bestaan met 4 slaapkamers, kan afgeweken worden van de rationele bezetting en kan een gezin met maximaal 6 personen een woning krijgen met 3 slaapkamers.
5. Bij toewijzing van een appartement zal zowel het maximum als minimum van de bovenomschreven tabel met 1 persoon worden verminderd, om overlast in de appartementsgebouwen te voorkomen.
6. Bejaardenwoningen gelegen in de Veldstraat – Veurne, waar een maximale bezetting van 2 personen geldt.

Op het aanvraagformulier dient de kandidaat-huurder zijn voorkeur qua ligging en soort woongelegenheden (appartement en/of woning) aan te duiden. Aan de hand van de gezinssamenstelling bij inschrijving, selecteert de maatschappij de bij die kandidaat-huurder passende type woongelegenheden.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders(s) wordt steeds meegedeeld welke types van woongelegenheden aan hun gezinssituatie zijn aangepast. Als een kandidaat-huurder niet wenst in aanmerking te komen voor een bepaald type, dan wordt dit aangeduid op het inschrijvingsformulier, of op het formulier voor de actualisatie. Een wijziging om niet of wel in aanmerking te komen voor een bepaald type, is enkel mogelijk bij de eerstvolgende actualisatie. De kandidaat-huurder kan steeds zijn keuze voor een bepaalde gemeente of gemeenten wijzigen of uitbreiden.

Indien bij het vrijkomen van een woongelegenheden er bij het nazicht van de gezinssamenstelling wordt vastgesteld, dat de kandidaat-huurder niet meer in aanmerking komt voor dit type, dan wordt hem de woongelegenheden niet toegewezen, doch blijft hij ingeschreven met zijn oorspronkelijke inschrijving op één of meerdere type - woongelegenheden op basis van zijn nieuwe gezinssamenstelling.

Het verhuizen van een onaangepaste woongelegenheden (mutatie) naar een aangepaste woongelegenheden wordt aangespoord. Woonmaatschappij IJzer & Zee laat niet na bepaalde huurders, vb. alleenstaanden die nog wonen in een eengezinswoning met 3 kamers, aan te sporen (tijdens mondelinge contacten met het personeel) om tot mutatie over te gaan en zodoende plaats te maken voor jonge en grotere gezinnen.

⁹ Besluit van de Vlaamse Executieve d.d. 02 oktober 1985.

Een kandidaat-huurder kan zich inschrijven voor een grotere woongelegenheid die niet overeenstemt met de rationele bezetting er van. Hij kan evenwel pas in aanmerking komen voor toewijzing na uitputting van de kandidaten uit het werkgebied met een aangepaste bezetting.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad in het werkgebied van de maatschappij, kijkt het Directiecomité vervolgens stapsgewijze uit naar de groep belangstellenden, waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

Ingevolge de fusie van 2007 enkel toepasselijk tot actualisatie van 2009.

DEELGEBIED I:

Regels voor het beoordelen van de rationele bezetting:

Deelgebied I type woning	Aantal personen	
	maximum	minimum
studio	2	1
1 slaapkamer	2	1
2 slaapkamers	4	2
3 slaapkamers	6	4
4 slaapkamers	8	5

DEELGEBIED II:

Regels voor het beoordelen van de rationele bezetting:

GEZINSSAMENSTELLING

1 persoon

Stuiverwijk Nieuwpoort 1 en 2 slaapkamers
Sport- en Hofstraat Westende 2 slaapkamers
Woningen Oostduinkerke 1 en 2 slaapkamers
Oude stadskern Nieuwpoort 2 slaapkamers
Appartement 1 en 2 slaapkamers

2 personen

Stuiverwijk Nieuwpoort 1 en 2 slaapkamers
Sport- en Hofstraat Westende 2 slaapkamers
Woningen Oostduinkerke 1 en 2 slaapkamers
Oude stadskern Nieuwpoort 2 slaapkamers
Appartement 1 en 2 slaapkamers

2 personen

Oude stadskern Nieuwpoort 2 slaapkamers
Stuiverwijk Nieuwpoort (bejaardenwoning) en 2 slaapkamers
Sport- en Hofstraat Westende 2 slaapkamers
Appartementen 1 en 2 slaapkamers
Woningen Oostduinkerke 1 (bejaardenwoning) en 2 slaapkamers

3 personen – twee ouders en kind

Alle woongelegenheden met 2 slaapkamers
Alle woongelegenheden met 3 slaapkamers

3 personen – ouder met twee kinderen

Alle woongelegenheden met 3 slaapkamers

4 personen – waarvan twee kinderen

Alle woongelegenheden met 3 slaapkamers

4 personen – waarvan drie kinderen

Alle woongelegenheden met 3 en 4 slaapkamers

5 personen

Alle woongelegenheden met 3 en 4 slaapkamers

5 personen – waarvan vier kinderen

Alle woongelegenheden met 4 slaapkamers

6 personen

Alle woongelegenheden met 4 slaapkamers

ALGEMENE OPMERKING

- *Woningen Dudenhofenlaan, Genklaan, R. Vyveyst., G. Mommerencystr. En J. Turpinplein te Nieuwpoort = woningen Stuiverwijk te Nieuwpoort*
- *Woongelegenheden = woningen en appartementen*

5 Optionele schrappinggronden.

5.1 Algemene schrappinggronden.

De maatschappij schrapt de kandidaat-huurder uit het register van kandidaat-huurders om de volgende redenen:

- a) als de kandidaat-huurder een woongelegenheid die hem aangeboden wordt, heeft aanvaard. De schrapping in het wachtregister gebeurt op het moment dat het directiecomité de woning heeft toegewezen;
- b) als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden ¹⁰;
- c) als, op het ogenblik dat een woongelegenheid aan de kandidaat-huurder wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden ¹¹;
- d) als de kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;
- e) als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt;

5.2 Optionele schrappinggronden.

Woonmaatschappij IJzer & Zee zal de kandidaat-huurder ook schrappen uit het wachtregister van kandidaat-huurders om de volgende redenen:

- a) Als de kandidaat-huurder een tweede maal de aangeboden woongelegenheid weigert.
- b) Als de kandidaat-huurder voor een tweede maal niet reageert op een aanbod van een woongelegenheid.
Bij het 1^e en het 2^e aanbod krijgt de kandidaat-huurder telkens 15 dagen tijd, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.
- c) De maatschappij zal beslissen om een kandidaat-huurder te schrappen uit de register van kandidaat-huurders, als bij de actualisering van het register, of bij het aanbod van een woongelegenheid, de brief onbestelbaar terugkeert. Dit op voorwaarde dat de maatschappij de

¹⁰ cf. art 3,4 en 5 van het kaderbesluit.

¹¹ Cf. art. 14,15 en 16 van het kaderbesluit.

brief verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

In dit geval wordt de kandidaat-huurder niet meer op de hoogte gebracht van de schrapping.

- d) Als de kandidaat-huurders, die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:
- 1) als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden, mits schriftelijk aftekenen van de andere kandidaat-huurder(s);
 - 2) als meer dan één van de kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden die kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

Woonmaatschappij IJzer & Zee kan, omwille van zwaarwichtige redenen, afzien van de toepassing van de optionele schrappingsgronden a,b en c. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

6 Optionele opzegregels.

Als de huurder, voor het 3e jaar op rij, de basishuur van de woning betaalt en zijn inkomen voor het 3e jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, dan kan de maatschappij een opzeg betekenen met een opzegtermijn van 12 maanden.

7 Huurwaarborg: wijze betaling.

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeien.

De waarborg die door de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst moet worden gestort in handen van de verhuurder, bedraagt tweemaal de basishuurprijs, beperkt tot 800 euro (jaarlijks te indexeren).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald. Erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan de verhuurder.

De verhuurder bezorgt aan de huurder of erfgenamen een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurwaarborg kan op de volgende wijze worden betaald:

- Betaling in handen van de maatschappij (= contante betaling aan het loket of overschrijving op bankrekening van de maatschappij). Deze som wordt vervolgens gestort op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening bij Dexia op naam van de huurder. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet voorzien door het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW

- via OCMW
 - Huurwaarborgrekening bij Dexia op naam OCMW met rubriek naam van de huurder.
 - Schriftelijke huurwaarborg met afbetaling over 18 maanden via het OCMW, die de som vervolgens stort op een huurwaarborgrekening bij Dexia op naam van het OCMW, met rubriek naam van de huurder.
 - Schriftelijke huurwaarborg van het OCMW.

8 Betaling huur.

Voor huurcontracten die werden aangegaan na inwerkingtreding van dit intern huurreglement moet de huur worden betaald tegen de tiende van de maand.
