

INTERN HUURREGLEMENT IZI wonen cvba (SHM 321)

In uitvoering van het Besluit dd.12.10.2007 + aanpassingen van het Besluit dd. 30.09.2011, dd. 06.03.2020 en 24.04.2020 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

(hierna verder vernoemd als “Kaderbesluit”)

Inhoud

I.	Toewijzingssysteem	1
	1. de voorkeur van de kandidaat-huurder qua ligging, type en maximale huurprijs	
	2. de rationele bezetting van de woning	
	3. de absolute voorrangsregels	
	4. de optionele voorrangsregels	
	5. de chronologische volgorde van de inschrijving in het inschrijvingsregister	
	6. verdere werkwijze	
	7. bezichtigen van de woning	
II.	Het weigeren door de verhuurder van een toewijzing	7
III.	Individuele afwijkingen van de toewijzingsregels	7
IV.	Schrappingsgronden	9
V.	Onderbezetting van de sociale huurwoning – plan van aanpak IZI wonen.....	9
VI.	Waarborgbepalingen	9
VII.	Verhuren afzonderlijke garages	10
VIII.	Huurlasten	10
IX.	Klachtenbehandeling	10

I. Toewijzingssysteem

De toewijzing van een sociale woning gebeurt door het beslissingsorgaan van IZI wonen, of door de persoon of de personen die zij daartoe aanstelt. De kandidaat-huurder kan voor de beslissing met betrekking tot de toewijzing van de woning, waardoor hij zich benadeeld acht, de beoordeling vragen van de toezichthouder, met een aangetekende en gemotiveerde brief. Dit dient te gebeuren binnen het jaar na de datum van de betwiste toewijzing.

Overeenkomstig het Kaderbesluit wordt in het toe te passen toewijzingssysteem achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1. de voorkeur van de kandidaat-huurders qua ligging, type en maximale huurprijs;**
- 2. de rationele bezetting van de woning**

Het vooropgesteld aantal bewoners en de opname daarvan worden vastgesteld op de wijze die de Minister bepaalt.

Er wordt voor de rationele bezetting geen rekening gehouden met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

IZI wonen geeft als volgt invulling aan de rationele bezetting van de woningen, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners.

Type woning	Min aantal personen	Max aantal personen
Woning met 1 slaapkamer	1	2
Woning met 2 Slaapkamers	1	3
Woning met 3 slaapkamers	3	6
Woning met 4 slaapkamers	4	8
Woning met 5 slaapkamers	5	9
Aangepaste woning met 1 slaapkamer	1	2
Aangepaste woning met 2 slaapkamers	1	3
Appartement met 1 slaapkamer	1	2
Appartement met 2 slaapkamers	1	3
Appartement met 3 slaapkamers	3	5
Appartement met 4 slaapkamers	5	8
Aangepast appartement met 1 slpk	1	2
Aangepast appartement met 2 slpk	1	3

IZI wonen kan hieraan een soepelere invulling geven, gemotiveerd, als er te grote bewonersdichtheid dreigt of bij een tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes (art. 50 Kaderbesluit).

Indien er geen kandidaat-huurders voorhanden zijn die beantwoorden aan de rationele bezetting van die welbepaalde woning, dan komen de kandidaat-huurders met een gezinstype dat zo dichtst mogelijk aansluit bij het woningtype in aanmerking. Aldus wordt er achtereenvolgens toegestaan om één kamer of twee kamers op overschot te hebben.

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

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning waarvoor de kandidaat-huurder voorkeur heeft.

Als een woning kan worden toegewezen aan het gezin van een kandidaat die gezinshereniging plant, maar de gezinshereniging heeft nog niet plaatsgevonden, dan krijgt de kandidaat-huurder een woning die aan de huidige samenstelling en fysieke toestand aangepast is, dit onder de absolute voorrangregels.

IZI wonen kan afwijken van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners, niet groter is dan 1.

3. de absolute voorrangsregels

Op grond van dit tweede toewijzingscriterium dient er achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toegekend te worden:

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

De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

- de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking krijgt voorrang, uitsluitend als de woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de woning een sociale assistentiewoning is;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5,§1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van IZI wonen en die met toepassing van artikel 92, §3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- de kandidaat-huurder die gelijk kreeg bij een beroepsprocedure of waarvan het verhaal werd ingewilligd;

3.2 De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, §2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest.

3.3 De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, krijgt een voorrang.

3.4 De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, zoals vermeld in art. 18 van het Kaderbesluit, vierde lid;

3.5 De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk tot wonen bestemd is zoals vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld.

3.6 De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was; met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

3.7 De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

3.8 De kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor het project Proef-wonen

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van IZI wonen, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2°.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in 3.5 en 3.6. De kandidaat-huurder moet deze woning, onroerend goed of kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. De voorrang wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van IZI wonen.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 3.3 beantwoordt, kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 3.5 of 3.6 beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

4. de optionele voorrangregels

Op grond van dit derde toewijzingscriterium zal er achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang gegeven worden.

4.1 die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

4.2 Op basis van het goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Wingene zal er bijkomend en achtereenvolgens voorrang gegeven worden aan volgende kandidaat-huurders:

- die in de periode van vier jaar voorafgaand aan de toewijzing van de woning, minimum één jaar inwoner waren van de gemeente;
- die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is (te bewijzen middels attest);
- die niet in de gemeente woont maar wiens kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is (te bewijzen middels attest).

4.3 Op basis van het goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Wingene zal er voor de kandidaat-huurders die +65 zijn voorrang worden gegeven voor volgende woningen: Peerstalvoetweg, huisnrs. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 en De Schakel, huisnrs. 1, 9, 11, 17 en 30.

4.4 Op basis van het goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Pittem zal er voor de kandidaat-huurders die +65 zijn voorrang worden gegeven voor volgende woningen: Burchtstraat, huisnrs. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 26, 28, 30, 32, 34 en 2 woningen Koolkampstraat 27, 29.

4.5 Op basis van het goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Kortemark zal er voor de kandidaat-huurders die +65 zijn voorrang worden gegeven voor volgende woningen: P.M. Devloostraat, huisnrs. 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 en 30.

4.6 Op basis van het goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Ingelmunster zal er voor de kandidaat-huurders die +65 zijn voorrang worden gegeven voor volgende woningen: Bollewerpstraat, huisnr. 8 / 0001, 8 / 0002, 8 / 0003, 8 / 0004, 8 / 0101, 8 / 0102, 8 / 0103, 8 / 0104, 8 / 0201, 8 / 0202, 8 / 0203 en 8 / 0204. Hoppestraat huisnr. 2 / 0001, 2 / 0002, 2 / 0003, 2 / 0004, 2 / 0101, 2 / 0102, 2 / 0103, 2 / 0104, 2 / 0201, 8 / 0202, 8 / 0203 en 8 / 0204.

4.7 Op basis van het goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Izegem, zal er voor de kandidaat-huurders die +65 zijn voorrang worden gegeven voor volgende woningen:

Meensesteenweg, huisnrs. 76 bus 1, 76 bus 2, 76 bus 3, 76 bus 4, 76 bus 5, 76 bus 6, 76 bus 7, 76 bus 8, 76 bus 9, 76 bus 10, 76 bus 17, 76 bus 18, 76 bus 19, 76 bus 20, 76 bus 21 en 76 bus 22.

Rumbeeksestraat, huisnrs 3 bus 1, 3 bus 2, 3 bus 3 en 3 bus 5.

Molenhoekstraat, huisnrs. 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 en 82.

Azalealaan, huisnrs. 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 en 32.

Tulpenlaan, huisnrs. 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 en 69.

Zonnebloemlaan, huisnrs. 1, 3, 5, 7, 9 en 11.

Jacob van Arteveldestraat, huisnrs. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24.

Papestraat, huisnrs. 23 bus 2 en 23 bus 3.

Slagmeersenstraat, huisnrs. 44 bus 1; 44 bus 2, 44 bus 3, 44 bus 4, 44 bus 5 en 44 bus 6.

De kandidaat-huurders moeten gedurende de afgelopen 6 jaar minimaal 3 jaar in Izegem gedomicilieerd zijn. In voorkomend geval kunnen die kandidaat-huurders worden toegewezen die deze periode het dichtst benaderen, daarna aan de kandidaat-huurders die niet in de gemeente Izegem zijn gedomicilieerd. Personen kunnen zich voor deze woningen inschrijven wanneer zij de volle leeftijd van 65 jaar hebben bereikt.

5. de chronologische volgorde van de inschrijving in het inschrijvingsregister

6. Verdere werkwijze

IZI wonen houdt één register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels, vermeld in de art. 19 en 20 van het Kaderbesluit.

Wanneer de kandidaat-huurder een wijziging wil aanbrengen aan zijn initiële keuze (type, gemeente, wijk, ligging, maximale marktwaarde van de woning), dan dient hij dit schriftelijk, gedateerd en ondertekend te doen. Dit met duidelijke vermelding van zijn persoonsgegevens en met de opgave van wat hij/zij wenst te veranderen en de motivatie waarom:

- Indien de kandidaat-huurder zijn voorkeuren qua ligging binnen 1 gemeente wil uitbreiden naar woningen die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden, heeft dit geen invloed op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.
- De kandidaat-huurder kan bij iedere actualisering van het register (dit gebeurt elke twee jaar in een oneven jaar), zijn voorkeuren (type, ligging en maximale marktwaarde) wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. IZI wonen weigert die voorkeur als zij van oordeel is dat die voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toekomstige toewijzing onmogelijk wordt.
- De kandidaat-huurder kan zijn voorkeuren qua type, ligging en maximale marktwaarde op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering. Indien er geen gegronde redenen kunnen opgegeven worden kent IZI wonen een nieuwe inschrijvingsdatum en inschrijvingsnummer toe voor deze voorkeuren.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij IZI wonen verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Dit verzoek dient steeds schriftelijk te gebeuren.

7. Bezichtigen van de woning

De kandidaat-huurder die in aanmerking komt kan op eenvoudig verzoek de woning bezichtigen alvorens het huurcontract getekend wordt.

II. Het weigeren door de verhuurder van een toewijzing

IZI wonen kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is en :

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van art. 98 § 3,2° van de Vlaamse Wooncode (ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen).
- die de woning van een verhuurder bewoont of verlaten heeft voor zover aangetoond wordt dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan IZI wonen de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost.

IZI wonen kan eveneens de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover kan worden aangetoond dat de toewijzing aan deze kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de omwonenden.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

III. Individuele afwijkingen van de toewijzingsregels

IZI wonen kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de bovenvermelde toewijzingsregels.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen moet gebaseerd zijn op bijzondere, dit wil zeggen niet-alledaagse en acute omstandigheden van sociale aard. Zo bijvoorbeeld in het geval van dringende huisvestingsnood ten gevolge van omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder zal toezicht uitoefenen op zulk versneld toewijzen.

- Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

- Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
- Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen: 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand; 2° een dakloze.
- Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers hierboven vermeld of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

IZI wonen kan het verzoek weigeren als :

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- De aanvrager de begeleiding niet kan garanderen;
- De verhuurder al 5% heeft toegewezen via deze weg;
- De kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald;

Het aandeel van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met IZI wonen en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van het percentage en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

De versnelde toewijzing kan alleen dan als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van de rationele bezetting.

IV. Schrappingsgronden

Indien een kandidaat-huurder tweemaal (niet gemotiveerd) weigert of niet reageert op een schriftelijk aanbod, wordt zijn kandidatuur geschrapt. Bij weigering van een eerste aanbod is er een wachtperiode van drie maand vooraleer er een volgende aanbod gebeurt.

De kandidatuur wordt geschrapt bij het onbestelbaar terugkeren van een tweede brief (herinneringsbrief) bij actualisering van het register of het onbestelbaar terugkeren van een brief bij het aanbod van een woning. Deze brieven zullen steeds worden verzonden naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

V. Onderbezetting van de sociale huurwoning – plan van aanpak IZI wonen

IZI wonen engageert zich conform het kaderbesluit om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,...

Deze oefening kan enkel plaatsvinden als we ook rekening houden met de gevolgen hiervan op de contextfactoren hierboven beschreven.

- inventarisatie van de onderbezetting van alle woningen van het patrimonium
- huurders die onderbezet wonen kunnen op vrijwillige basis een mutatie aanvragen naar een meer rationeel bezette woning
- IZI wonen engageert zich in een bouwprogramma tot het realiseren van meer woningen van de kleinere woningtypes
- wanneer er een groter aanbod van kleinere woningen beschikbaar is, zal een meer gedetailleerd beleid rond onderbezetting uitgewerkt

VI. Waarborgbepalingen

IZI wonen opteert voor een waarborg in handen van de verhuurder gestort. Dit bij voorkeur per bankoverschrijving. De huurder kan kiezen voor een bankoverschrijving of contante betaling van de borgsom of heeft het recht om zijn waarborg samen te stellen via:

- Een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen de achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst
- Een schriftelijke borgstelling van het OCMW
- De gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

Het bedrag van de huurwaarborg wordt als volgt bepaald : 2 X de basishuur met een maximum van 1001 euro (geïndexeerd bedrag 2020 - bedrag jaarlijks te indexerem)

Wanneer voor een gespreide betaling wordt gekozen kan een bedrag van € 13 (geïndexeerd bedrag 2020) administratiekosten in rekening worden gebracht.

VII. Verhuren afzonderlijke garages

Bij de toewijzing van losstaande garages zal voorrang gegeven worden aan

1. de zittende huurders van een sociale woning zonder garage
2. de zittende huurders van een sociale woning met garage
3. de vroegere kopers van een sociale woning zonder garage
4. de vroegere kopers van een sociale woning met garage
5. de private sector

Hierbij wordt de chronologische volgorde van de aanvragen gerespecteerd.

VIII. Huurlasten

Voor de gemeenten Ingelmunster, Pittem, Sint-Eloois-Winkel, Kortemark en Wingene gebeurt de berekening van de huurlasten via het systeem van de afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente afrekening.

Voor de gemeente Izegem gebeurt de berekening van de huurlasten via een systeem van voorschotten en een afrekening op basis van de reële kost.

IX. Klachtenbehandeling

Alle klachten worden behandeld via een klachtenprocedure.

Een hiervoor aangestelde persoon zal hierbij fungeren als centrale klachtenbehandelaar voor IZI wonen.

Deze persoon zal nagaan of de klacht gegrond is, en dan een passend antwoord gegeven aan de betrokken huurder, dit alles in overeenstemming met het Klachtendecreet van 01.06.01. Indien aangewezen, zullen de nodige maatregelen genomen worden om dergelijke situaties in de toekomst te vermijden.

Opgesteld te Ingelmunster, en goedgekeurd in de Raad van Bestuur van de IZI wonen op DC 26/03/2021 en RVB 13/04/2021, om onmiddellijk opvolgend meegedeeld te worden aan de toezichthouder.

Namens IZI wonen,

Peter De Clerck
Directeur klanten

Jean-Pierre De Clercq
Voorzitter