



Reglement ten laste name huurwaarborg en eerste maand huur

Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 20 december 2021

Artikel 1: Wettelijke basis

De wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de OCMW's,
De organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn,
Gelet op de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huishuur;
Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;
Gelet op het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor woning bestemde goederen of delen ervan;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2018 houdende uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2018 houdende de huurwaarborglening;

Artikel 2: Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een tussenkomst

- §1. De aanvrager moet woonachtig zijn of verblijven in de gemeente Aalter waardoor het OCMW van Aalter bevoegd is inzake maatschappelijke dienstverlening (cfr. de wet van 2 april 1965).
- §2. De aanvrager komt in aanmerking voor een terugvorderbare financiële steun voor een bank- of huurwaarborg en/of eerste maand huur wanneer de aanvrager en zijn gezin over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken.
- §3. De aanvrager komt in aanmerking voor een terugvorderbare financiële steun voor een bank- of huurwaarborg en/of eerste maand huur wanneer blijkt dat er niet voldaan is aan de toekenningsvoorwaarden voor het verkrijgen van een huurwaarborglening van het Vlaams Woningfonds.
- §4. De aanvrager mag geen eigendom in bezit hebben. Het bewijs kan door de maatschappelijk werker via de KSZ opgevraagd worden. Indien dit niet kan, dient er een bewijs via de ambassade bezorgd worden aan de maatschappelijk werker.

Artikel 3: Specifieke bepalingen

- §1. De aanvrager dient de sociale dienst volgende stukken te bezorgen om het sociaal verslag voldoende te kunnen motiveren:
- Een niet getekend huurcontract dat opgemaakt is volgens het geldend Vlaams Woninghuurdecreet;
 - Een bewijs waaruit blijkt dat de bankinstelling van de aanvrager weigert een bankwaarborg af te leveren. Het dient te gaan over die bankinstelling waar betrokkene een rekening heeft en waar zijn/haar inkomen wordt gestort.
 - Bij een weigering door de bankinstelling om een bankwaarborg te stellen zal de aanvrager geadviseerd worden klacht neer te leggen bij de federale ombudsman. Dit via een e-mailbericht aan ombudsman@ombfin.be. De sociale dienst kan hierbij administratieve hulp verlenen;
 - Het bewijs van de aanvraag of toekenning/weigering van de Vlaamse huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds;
 - Alle openingsdocumenten omtrent de opening van de bankwaarborgrekening en/of huurwaarborgrekening; bij voorkeur de basisdocumenten van Belfius;
 - Een bewijsstuk van aanvraag of toekenning/weigering van het Vlaams Woningfonds moet worden voorgelegd. Met uitzondering van hoogdringende aanvragen waarbij na toekenning van de financiële steun een terugbetaling bij het Vlaams Woningfonds zal gevraagd worden.
- §2. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg: de bankwaarborg houdt in dat OCMW zich garant stelt om de eigenaar te vergoeden in geval van schade of achterstallige huurgelden wanneer de som van de huurwaarborg nog niet werd volstort.
- §3. De huurwaarborg in de vorm van een bedrag op een geblokkeerde huurwaarborgrekening: het OCMW stort, na goedkeuring van het bijzonder comité voor de sociale dienst, het bedrag op een geblokkeerde huurwaarborgrekening bij een bank.

Artikel 4: Bedrag

§1. Het bedrag van de gevraagde huurwaarborg (onder gelijk welke vorm) mag de wettelijke bepalingen volgens het Vlaams Woninghuurdecreet niet overschrijden zijnde drie keer de maandelijkse huurprijs.

§2. De maandelijkse huurprijs zoals bepaald in het huurcontract moet redelijkerwijs in verhouding staan met het gezinsinkomen en mag niet meer bedragen dan het bedrag overeenkomstig de Vlaamse Huurwaarborglening.

Artikel 5: Aanvraag

1. De aanvrager dient een ontvangstbewijs en machtiging te ondertekenen. Het ontvangstbewijs geldt als officiële aanvraag en vermeldt de datum van aanvraag. De machtiging geeft het OCMW de mogelijkheid om alle inlichtingen en verklaringen na te zien bij financiële instellingen, instellingen van sociale zekerheid en bij de openbare diensten.

§2. Bij elke aanvraag tot tussenkomst in de huurwaarborg of bankwaarborg gebeurt er een sociaal en financieel onderzoek. De aanvrager zal de maatschappelijk werker inzage geven in zijn/haar patroon van inkomsten en uitgaven en persoonlijke rekeninguittreksels van de laatste zes maanden. Indien nodig kan er in het kader van het sociaal en financieel onderzoek extra informatie of bewijsstukken opgevraagd worden om het sociaal onderzoek te vervolledigen.

§3. Het bijzonder comité voor de sociale dienst zal op basis van de vaststellingen uit het sociaal en financieel onderzoek de aanvraag beoordelen.

§4. Het bijzonder comité voor de sociale dienst kan slechts afwijkingen op dit reglement toestaan in uitzonderlijke situaties en op basis van een grondig gemotiveerd sociaal verslag.

Artikel 6: Controle en uitbetaling

§1. Bij een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg zal er geen geldelijk bedrag uitbetaald worden.

§2. Bij een huurwaarborg in de vorm van een bedrag op een zal, na de beslissing van het bijzonder comité voor de sociale dienst, gestort worden op een geblokkeerde huurwaarborgrekening op naam van huurder en verhuurder.

Artikel 7: Stopzetting en terugvordering

§1. De aanvrager verbindt zich ertoe het bedrag van de huurwaarborg binnen de 24 maanden bijeen te sparen. Uitzonderlijk en mits gemotiveerd sociaal verslag kan een spaartermijn van 36 maanden toegestaan worden.

§2. Wanneer de huurwaarborg in de vorm van een bedrag op een geblokkeerde huurwaarborgrekening volledig werd terugbetaald wordt deze aanvraag afgesloten.

§2. Wanneer het bedrag bij een bankwaarborg bijeen werd gespaard dan zal er aan de huurder gevraagd worden om een geblokkeerde huurwaarborgrekening te openen waarop het bedrag gestort kan worden.

§4. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal, wanneer de huurwaarborg ten voordele van de eigenaar werd uitbetaald en het saldo nog niet werd bijeen gespaard, verder afbetaald moeten worden.

Artikel 8: Overgangsbepalingen

De lopende beslissingen van het bijzonder comité voor de sociale dienst blijven behouden tot hun einddatum.

Artikel 9: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2022.

Artikel 10: Geldigheidstermijn

Het huidige reglement 'Ten laste name huurwaarborg en eerste maand huur' wordt opgeheven op 31 december 2021.

Dit reglement is van toepassing tot en met 31 december 2025.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Luc Jolie

Kris Ally