

Ten laste name huurwaarborg en eerste maand huishuur.

Dit reglement kadert in het beleid rond armoede bestrijding. SDG 1

Goedkeuring van dit reglement op raad voor maatschappelijk welzijn 17/12/2020 met ingang van 01/01/2021.

Aanpassing van dit reglement op raad voor maatschappelijk welzijn 30/01/2025 met ingang van 12/02/2025 na advies van het BCSD op 07/01/2025 en kennisgeving aan het VB van 14/01/2025.

Inhoud

1. DOELSTELLING/WETTELIJK KADER.....	1
2. TOEKENNINGSVOORWAARDEN	2
2.1. Laag inkomen.....	2
2.2. Spaargelden	2
2.3. Eigendommen.....	2
2.4. Inschrijving sociale huisvestingsmaatschappij	3
2.5. Recht op een huurwaarborglening van een andere overheidsinstantie.....	3
2.6. Schriftelijk ondertekend huurcontract	3
3. MAXIMUMBEDRAGEN	3
4. PROCEDURE	4

1. DOELSTELLING/WETTELIJK KADER

De OCMW-wet van 8 juli 1976, in het bijzonder art. 1, 57 §1, 60 §3 en 98 §1, bepaalt dat het OCMW de dienstverlening moet verzekeren waartoe de gemeenschap gehouden is. Deze dienstverlening kan zowel van materiële, sociale, geneeskundige, sociaalgeneeskundige of psychologische aard zijn. Deze dienstverlening moet eenieder in staat stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid.

Huisvesting speelt een belangrijke rol in een menswaardig bestaan. Sedert jaren wordt vastgesteld dat de huurprijzen en daarmee gaande de huurwaarborg steeds meer stijgen. Steeds meer mensen hebben moeite om deze bedragen te kunnen betalen en hierdoor te voorzien in huisvesting. Door het toekennen van een terugvorderbare huurwaarborg en eerste maand huishuur wenst het Lokaal Bestuur Ternat deze wettelijke opdracht uit te voeren en bovendien daar hulp te bieden waar die het meeste aangewezen is.

2. TOEKENNINGSVOORWAARDEN

2.1. Laag inkomen

Zijnde het basisbedrag van het maandelijks leefloon (afhankelijk van de categorie waar men toe behoort) verhoogd met maximum 50%.

Voor het bepalen van het inkomen worden de inkomens van alle gezinsleden in aanmerking genomen, waarbij kinderbijslag, studietoelage, alimentatiegeld voor de kinderen, mantelzorg- en integratietegemoetkoming niet in rekening gebracht worden;

Tevens zijn de aanvragers en hun gezinsleden verplicht al hun rechten op inkomsten te laten gelden (werkloosheidsuitkeringen/ziekte- en invaliditeitsuitkering, onderhoudsgeld...). Indien zij dit niet doen, zal bij de berekening rekening gehouden worden met het fictief inkomen waarop ze recht zouden hebben.

Voor personen met loonbeslag, wordt het netto-beschikbaar inkomen in aanmerking genomen (na loonbeslag).

Voor het bepalen van het inkomen wordt geen rekening gehouden met de verkregen eindejaarstoelage of vakantiegeld.

We onderscheiden op moment van aanvraag 3 inkomstsituaties:

- **Vast maandinkomen:** berekening op basis van huidig maandinkomen
Vaste vervangingsuitkeringen: berekening op basis van dagbedrag met een gemiddelde van 26 dagen per maand
- **Variabel inkomen** (in eenzelfde arbeidsregime <10% afwijking): gemiddelde van de laatste 3 volledig werkende maanden (of simulatie)
- **Sterk variabel** (in eenzelfde arbeidsregime $\geq 10\%$ afwijking) of **interimarbeid:**

Wordt maandelijks berekend op basis van de voorgelegde loonfiche

2.2. Spaargelden

Indien de **spaargelden** hoger zijn dan 2 500 euro* heeft men geen recht op een tenlasteneming.

() We baseren ons voor het bedrag van 2 500 euro, op het bedrag dat ook werd vooropgesteld in de andere reglementen (o.a. reglement voedselbonnen, reglement PSA ...).*

2.3. Geen eigendommen bezitten

Met eigendommen bedoelt men volledige/gedeelde eigendom. Indien er eigendommen verkocht zijn gedurende de laatste 10 jaar en de spaargelden beneden de 2 500 euro liggen (zie 2.2), gebeurt er per jaar een vermindering van 10 % op de verkoopwaarde. De restwaarde wordt bij het inkomen geteld.

Bovenvermelde gegevens worden opgevraagd via sociaal onderzoek in de Kruispuntbank.

In dit kader kunnen in uitzonderlijke gevallen billijkheidsredenen worden aangehaald door de bevoegde maatschappelijk werker. (cf infra)

2.4. Inschrijving sociale huisvestingsmaatschappijen/erkende svk's

Inschrijven in **Woonmaatschappij Providentia** via het CIR is verplicht.

Dit dient men te bewijzen aan de hand van het toegekende inschrijvingsnummer.

2.5. Recht op een huurwaarborglening van een andere overheidsinstantie (Vlaams Woningfonds, Brussels Woningfonds) laten gelden

Indien de aanvrager recht kan hebben op een (principiële) huurwaarborg van een andere overheidsinstantie, geldt de verplichting deze **rechten eerst uit te putten**. Hiertoe dient hij onverwijld alle administratieve formaliteiten af te handelen met eventuele begeleiding van een maatschappelijk werker. Het bewijs van de aanvraag of toekenning/weigering moet worden voorgelegd.

2.6. Een schriftelijk ondertekend huurcontract bezitten

Het huurcontract dient conform de huurwetgeving te zijn afgesloten.

De huurovereenkomst heeft een minimumduur van 12 maanden.

Voor hulpvragers die op het ogenblik van de aanvraag nog niet over een ondertekende huurovereenkomst beschikken, maar wel aan alle andere voorwaarden voldoen, kan een principiële beslissing worden genomen. Deze principiële beslissing is geldig voor **1jaar**.

3. MAXIMUMBEDRAGEN

	Eerste maand huishuur	Huurwaarborg
Alleenstaanden	€ 800,-	€ 2.400,-
Gezin 2 personen	€ 900,-	€ 2.700,-
Gezin 3 personen	€ 1000,-	€ 3.000,-
Gezin 4 personen	€ 1100,-	€ 3.300,-
Gezin 5 personen	€ 1.250,-	€ 3.750,-
Gezin 6 personen	€ 1.350,-	€ 4.050,-

4. PROCEDURE

- De **aanvraag** gebeurt steeds bij de bevoegde maatschappelijk werker. Elke aanvraag wordt individueel onderzocht en na sociaal onderzoek (principiëel) beslist door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst, ten laatste 30 kalenderdagen na de aanvraag.
- Voor de **huurwaarborg** zal het OCMW van Ternat het afgesproken bedrag op een geblokkeerde huurwaarborgrekening storten.
- De begunstigde verbindt zich tot terugbetaling via afgesloten terugbetalingsverbintenis ten opzichte van het OCMW.
- De **eerste maand huishuur** wordt rechtstreeks betaald op het rekeningnummer van de verhuurder dat vermeld staat in de huurovereenkomst.
- Het **maandelijks terug te betalen bedrag** zal worden bepaald na voorlegging van het ondertekende huurcontract op basis van de **inkomstencategorie** waarin de aanvrager zich op datum ondertekening huurcontract bevindt. Er wordt een afbetaalplan opgemaakt en overhandigd aan de dienst financiële administratie sociale zaken. Bij de terugbetaling wordt door de financiële dienst eerst de eerste maand huishuur geboekt, nadien de huurwaarborg.

We hanteren een maximaal standaardbedrag per maand, ongeacht of de aanvrager een tussenkomst ontvangt voor hetzij de huurwaarborg, hetzij de eerste maand huishuur, hetzij beide.

Inkomsten	Maandelijks terug te betalen ikv enkel tenlasteneming Huurwaarborg	Maandelijks terug te betalen ikv enkel tenlasteneming eerste maand huishuur	Maandelijks terug te betalen ikv tenlasteneming huurwaarborg én eerste maand huishuur
€ 0 – bedrag LL	€ 25,-	€ 25,-	€ 25,-
LL – LL+25%	€ 50,-	€ 50,-	€ 50,-
LL + 25% LL + 50%	€ 75,-	€ 75,-	€ 75,-
Hoger dan LL+50% (bvb aanvrager heeft werk gevonden na goedkeuring aanvraag)	€ 100,-	€ 100,-	€ 100,-

- Toepassing van **billijkheidsredenen**: enkel na een sociaal onderzoek en op gemotiveerd voorstel van de sociale dienst kan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst een (principiële) beslissing toekenning eerste maand huishuur en huurwaarborg nemen voor diegenen die niet aan de voorwaarden van dit reglement voldoen. De gemotiveerde beslissing vermeldt welke de redenen zijn om af te wijken van dit reglement.
- De raad van maatschappelijk welzijn kan te allen tijden de voorwaarden en bepalingen van dit reglement herzien.