

_INTERN HUURREGLEMENT

Versie 10

Dit is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De cvba so Dijledal bepaalt hierin minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan de keuzes moeten worden gemaakt, vastgelegd en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen.

Een afschrift van dit intern huurreglement en latere wijzigingen worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

Goedkeuring Raad van Bestuur: 9 april 2008

Gewijzigd: 14/05/2008, 9/05/2012, 14/05/2014, 13/01/2016, 5/04/2017, 6/03/2019, 4/09/2019, 2/09/2020, 3/03/2021

INHOUDSOPGAVE

<u>INLEIDING</u>	2
VAN WAAR KOMEN DE REGELS EN REGLEMENTEN IN DE SOCIALE HUISVESTING?	2
DIRECTIECOMITÉ: SAMENSTELLING, FREQUENTIE EN WERKING	2
<u>1. STANDAARDVOORRANGS- EN TOEWIJZINGSREGELS</u>	<u>2</u>
1.1 ALGEMENE BEPALINGEN	2
1.2 TOEWIJZINGSSYSTEEM	2
1.2.1 RATIONELE BEZETTING	3
1.2.2 ABSOLUTE VOORRANGSREGELS	4
1.2.3 OPTIONELE VOORRANGSREGEL	5
<u>2. VERSNELDE TOEWIJZING</u>	<u>6</u>
2.1 TOEPASSING:	7
<u>3. WEIGERING VAN EEN TOEWIJZING</u>	<u>8</u>
3.1 TOEPASSING	9
<u>4. BIJZONDERE AANDACHT AAN DE MEEST BEHOEFTIGE GEZINNEN EN ALLEENSTAANDEN: VERHURING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL</u>	<u>10</u>
4.1 TOEPASSING	10
<u>5. LOKALE BINDING VAN DE KANDIDAAT-HUURDER MET DE GEMEENTE EN DE WOONBEHOEFTEGHEID VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN</u>	<u>11</u>
5.1 LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN	12
5.1.1 DE WONINGEN VOOR SENIOREN	12
5.1.2 DE WONINGEN VOOR GEHANDICAPTEN	12
<u>6. ONDERBEZETTE WONINGEN</u>	<u>14</u>
6.1 TOEPASSING:	15
<u>7. KEUZE VAN DE KANDIDAAT-HUURDER</u>	<u>16</u>
7.1 TOEPASSING;	16
<u>8. BEZICHTIGING VAN DE WONING</u>	<u>16</u>
8.1 TOEPASSING	17
<u>9. SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR EN ACTUALISATIE</u>	<u>17</u>
9.1 TOEPASSING	18
<u>10. HUURWAARBORG</u>	<u>18</u>
<u>11. KOSTEN EN LASTEN</u>	<u>20</u>
<u>12. DE TOEZICHTHOUDER(S)</u>	<u>20</u>
<u>13. BIJLAGEN</u>	<u>21</u>

INLEIDING

Van waar komen de regels en reglementen in de sociale huisvesting?

De wetten over de staatshervorming hebben de volkshuisvesting ondergebracht bij de Gewesten. Daardoor wordt de sociale huisvesting niet geregeld door de woninghuurwet (=Belgische wet), maar wel door de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De gewone woninghuurwet is dus uitdrukkelijk niet van toepassing op sociale huurwoningen.

Het sociale huurstelsel is opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Dit besluit reglementeert het beheer van alle woningen die thuishoren in het gewone sociale huurstelsel. Het Besluit regelt tevens de manier waarop lokale sociale huisvestingsmaatschappijen woningen moeten toewijzen aan kandidaat-huurders.

Directiecomité: samenstelling, frequentie en werking

Het Directiecomité bereidt de vergaderingen van de Raad van Bestuur voor en vervult een aantal taken die door de Raad van Bestuur zijn gedelegeerd. Het directiecomité is samengesteld uit zeven raadsleden en vergadert twee keer per maand. Eenmaal per maand worden de toewijzingen en de versnelde toewijzingen reglementair afgehandeld. De Raad bekrachtigt achteraf de genomen beslissingen.

1. STANDAARDVOORRANGS- EN TOEWIJZINGSREGELS

1.1 Algemene bepalingen

Art. 6.16.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, 6.19 en 6.20. De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23. De andere verhuurders kiezen voor een van de twee bovenvermelde toewijzingssystemen. Het toewijzingssysteem dat door de verhuurder wordt toegepast, wordt integraal opgenomen in het interne huurreglement.

1.2 Toewijzingssysteem

Art. 6.18.

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.20;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

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. 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 woning blijft voortduren. 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 gezinshereniging, vermeld in artikel 6.7, eerste lid, 5° of 6°, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen op basis van artikel 6.19, eerste lid, 7°.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 6.43, §2, van dit Besluit. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 3.1 §3, tweede lid, van de voormelde codex.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de voormelde codex nageleefd.

1.2.1 Rationele bezetting

De bepaling van de bezetting van het patrimonium gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en de typologie van de woning. Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt eveneens rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft met overnachting. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht.

Voor elke woning werd een typologie bepaald (bv type 2/3 = een woning met twee slaapkamers, geschikt voor een bezetting van maximum drie personen) die bij de toewijzing gehanteerd wordt. De typologie bepaalt hoeveel mensen er maximaal mogen wonen.

Het aantal kamers wordt als volgt ingevuld:

1. een alleenstaande aanvrager krijgt een studio of een woongelegenheden met één slaapkamer;
2. een koppel krijgt één slaapkamer;
3. per inwonend kind of kind waarvoor omgangsrecht met overnachting kan aangetoond worden, geldt: één bijkomende slaapkamer of indien de typologie het toelaat:
 - één slaapkamer per twee kinderen van hetzelfde geslacht, ongeacht hun leeftijd;
 - één slaapkamer per twee kinderen van verschillend geslacht, voor zover beide kinderen jonger dan tien jaar oud zijn.

Als de gezinssamenstelling wijzigt door een geboorte tussen het moment van het aanbod en de ondertekening van de huurovereenkomst, kan de toewijzing doorgaan mits de woonbezettingnorm niet overschreden wordt.

4. voor iedere bijkomende persoon wordt er één slaapkamer toegekend, tenzij het een inwonend koppel betreft (één i.p.v. twee kamers).

Onze grootste types zijn appartementen 5/8 en huizen 5/9. Gezinnen, bestaande uit meer dan negen personen, worden ingeschreven voor de grootste woningtypes en krijgen alleen een toewijzing indien de woonbezettingnorm niet wordt overschreden.

Van zodra de maatschappij echter over woningen met meer dan vijf slaapkamers zou beschikken, worden al diegenen die krachtens het algemene principe recht zouden hebben op meer dan vijf slaapkamers, ook ingeschreven voor dat grotere type.

Afwijkingen

Van de algemene stelregel kan afgeweken worden in volgende gevallen:

- Wanneer om ernstige medische reden een bijkomende slaapkamer noodzakelijk is (gestaafd door een medisch attest van de behandelende specialist of een erkend attest van mantelzorg);
- Wanneer bij gedwongen verhuis wegens renovatiewerken (tijdelijke herhuisvesting) geen geschikt pand kan aangeboden worden;

- In het onwaarschijnlijke geval dat er leegstand zou zijn bij een gebrek aan geschikte kandidaten. In dit geval zal de woning aangeboden worden aan de kandidaat wiens gezinssituatie de rationele bezetting het dichtst benadert en die voor dit woningtype gekozen heeft. Een weigering wordt meegeteld voor schrapping. Bij uitputting van deze lijst komen kandidaten aan de beurt die niet hebben gekozen voor dit woningtype en wiens gezinssituatie de rationele bezetting het dichtst benadert. Voor deze kandidaten wordt een weigering niet meegeteld voor schrapping.

1.2.2 Absolute voorrangsregels

Art. 6.19.

In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

- 1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking; of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;
- 2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- 4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid van dit besluit;
- 5° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30 §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex moet worden gehuisvest;
- 6° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid van dit besluit, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- 7° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit;
- 8° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal werd vastgesteld;
- 9° 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:
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;
- 10° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Onbewoonbaar- of ongeschikverklaring

Een woning, onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrangsregel moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, 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 ongeschikverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in art. 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- 3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangregel, vermeld in het eerste lid, 6°, kan na de tweede ongegronde 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 de voorrangregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 8° of 9° beantwoordt, kan na een ongegronde 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 deze voorrangregel.

1.2.3 Optionele voorrangregel

Art. 6.20.

§ 1. In het eerste toewijzingssysteem kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 6.19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 28 en 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zoals dat van kracht was voor 1 januari 2020, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder:

- 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;
- 2° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder;

De verhuurder kan de voorrangregels, vermeld in het eerste lid, 1°, en 2° achtereenvolgens toepassen. De voorrangregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

§ 2. De verhuurder kan beslissen om de voorrangregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 6°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationale bezetting voldoet.

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Hij kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6° voor die kandidaat-huurders toepast of niet.

§ 3. Als de verhuurder beslist om de bepalingen, vermeld in paragraaf 1 of 2 toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Toepassing

In toepassing van dit artikel geeft Dijledal voorrang aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

2. VERSNELDE TOEWIJZING

Art. 6.25.

§ 1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.23 en in voorkomend geval de specifieke voorrangregels, vermeld in artikel 6.27

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

§ 2. Het O.C.M.W. kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;
- 2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan voor een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, toepast.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, 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.

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
- 3° hij in van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
- 4° In het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4 % toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5 %, vermeld in het zevende lid, 3°, 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 verhuurder kan, samen met de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

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

2.1 Toepassing:

Het directiecomité bespreekt éénmaal per maand de aanvragen tot versnelde toewijzing. Het beslist normalerwijze bij consensus. Als er iemand de stemming vraagt, wordt er beslist bij twee derde meerderheid.

Als algemeen principe bij de besprekingen moet het comité de basisfilosofie huldigen dat erover gewaakt moet worden dat de rechten van de kandidaat-huurders op de reguliere wachtlijst niet in het gedrang worden gebracht doordat er een tweede toewijzingscircuit zou ontstaan via de aanvragen tot versnelde toewijzing. Het toestaan van een afwijking moet dus ten allen tijde een uitzondering zijn en blijven. Men moet er dus van doordrongen zijn dat de "bijzondere omstandigheden van sociale aard" waarvan sprake in art. 6.25 §1 noodzakelijkerwijze bijzonder moeten zijn in de context van de bestaande wachtlijst, zoniet wordt het doel van de instelling van een wachtlijst compleet ondergraven.

Er bestaan vier soorten aanvragen:

- a. aangebracht door het lokale OCMW;
- b. aangebracht door de dienst huurdersrelaties van Dijledal;
- c. aangebracht door de hulpverlening;
- d. aangebracht door de aanvrager zélf.

Elke aanvraag dient grondig en schriftelijk gemotiveerd te zijn, en met bewijsstukken gestaafd. Het louter aanhalen van elementen die behoren tot de definitie van de doelgroep voor de sociale huisvesting (bijv. laag inkomen, huurwoning, e.d.) volstaan uitdrukkelijk niet voor het toestaan van een versnelde toewijzing.

Het comité behoudt zich het recht voor bepaalde elementen van een argumentatie in vraag te stellen als zij onvoldoende gestaafd zijn door feitelijke en onbetwistbare documenten. Het comité zal de aanvrager verzoeken zijn dossier te vervolledigen alvorens het ten gronde beraadslaagt.

Daarnaast moet het comité zich steeds de vraag stellen of er op de wachtlijst geen gelijkaardige aanvragers staan, die hun probleem anders inschatten en dus gewoon hun beurt afwachten. Op dat ogenblik vervalt immers het bijzonder karakter van de externe aanvraag. Er mag immers niet uit het oog verloren worden dat de inschrijvingsgegevens voor de reguliere wachtlijst slechts een beperkt aantal feitelijkheden bevatten: de 'gewone' kandidaat-huurder heeft aldus zijn dossier niet kunnen aandikken met bijzondere feiten. Het comité kan dus, alvorens een beslissing te nemen, opdracht geven om een steekproef van het inschrijvingsregister te controleren op gelijkaardigheid.

Het comité moet er over waken dat de positie van de wettelijk prioritaireren niet in het gedrang komt: zo kan de wettelijke voorrang voor zittende huurders die onaangepast wonen (niet langer in staat trappen te doen; te klein wonen met een groot gezin) ernstig bedreigd worden als er van buiten af bij voorrang aangepaste woningen worden toegewezen. Overbevolkte woningen zijn vooral in het kader van de leefbaarheid van sociale woonwijken ten allen prijze te vermijden.

De kandidaat-huurder die een aanvraag tot versnelde toewijzing indient, dient te beseffen dat het directiecomité de woonnood van iemand die keuzes maakt op het vlak van ligging en type van woning als zéér laag inschat. Wie dus een versnelde toewijzing vraagt, doet er beter aan om afstand te doen van zijn keuzes inzake ligging en type, tenzij hij ook daarvoor de "bijzondere omstandigheden van sociale aard in het licht van de wachtlijst" kan inroepen, uiteraard op basis van bewijskrachtige documenten.

Kinderen die gedurende de loop van de huurovereenkomst meerderjarig zijn geworden en wier ouders komen te overlijden, moeten de woning wel degelijk verlaten. Nochtans kunnen die een aanvraag tot versnelde toewijzing indienen. Het comité zal – geval per geval – een beoordeling maken, rekening houdend met het algemene principe dat de bijzondere omstandigheid van sociale aard als voorwaarde vooropstelt. Van zodra de zaak de toetsing aan de bijzondere omstandigheden van sociale aard doorstaat, kan het comité eventueel beslissen een versnelde toewijzing toe te staan. Het kan hier bijvoorbeeld de verplichting tot verhuis naar een andere sociale woning aan koppelen.

Art. 6.25 §2 wordt toegepast volgens het afsprakenmodel, zoals bepaald op het lokaal woonoverleg: Leuven

1. Het lokale woonoverleg bepaalde op 21/02/2014 dat er slechts één toewijzing per maand in het licht van deze bepaling kan gebeuren:
 - Zo niet dreigt het contingent van 5% zeer snel opgebruikt te raken
- en
 - kunnen de welzijnspartners geen dringende gevallen later op het jaar meer aanbrengen met zekerheid van toewijzing.
2. Het lokale overleg bepaalde volgende onderverdeling: van het contingent gaat
 - 30% naar daklozen, weze het aangebracht door het OCMW, weze het door het CAW;
 - 30% naar cliënten van beschut wonen, psychiatrische zorg in de thuissituatie, ambulante intensief behandelteam;
 - 20% naar cliënten van een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen voor jongeren die vallen onder het decreet van 7/03/2008 (nu integrale jeugdhulp);
 - 20% naar cliënten van het CAW die beschouwd worden als zelfstandig wonende jongeren onder begeleiding, niet vallend onder decreet 7/03/2008 (nu integrale jeugdhulp).

Indien er meerdere aanvragen per maand zijn, dient Dijledal samen met de aanvragers uit te maken wie het meest gerechtigd is.

3. Weigering van een toewijzing

Art. 6.24.

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

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, kan de verhuurder 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. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of

een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij de verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

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.

De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30.

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.

3.1 Toepassing

Wie in het verleden zijn verplichtingen als huurder van een sociale woning niet is nagekomen – gelijk waar – wordt in principe geweigerd.

In de plaats van de weigering kan Dijledal de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen opleggen. Deze begeleidende maatregelen zullen bindend zijn voor de kandidaat-huurder en kunnen zowel het financiële betreffen (bijv. verplichting tot budgetbegeleiding door het OCMW) als het gedragsmatige (bijv. verbintenis om begeleiding en/of therapie te volgen), of gelijk welke vorm aannemen die het comité nuttig lijkt. Om de kandidaat-huurder van het belang van die begeleidende maatregelen te doordrenken, zullen zij in de vorm van een addendum aan de huurovereenkomst toegevoegd worden, en geregistreerd.

In uitzonderlijke gevallen kan het directiecomité vaststellen dat de toewijzing van een welbepaalde woning aan een welbepaalde kandidaat met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid tot problemen zal leiden.

Het comité zal dan opdracht geven aan de dienst huurdersrelaties en de dienst verhuring om de kandidaat-huurder daarvan op de hoogte te brengen en om te proberen hem/haar te overhalen om de eerstvolgende woning die aan zijn/haar wensen qua grootte en ligging voldoet, te aanvaarden i.p.v. de oorspronkelijke.

Concrete voorbeelden uit de praktijk: ex-echtgenoten die burens dreigen te worden; mensen met een fragiele mentale gezondheid die in de onmiddellijke omgeving dreigen terecht te komen als lotgenoten; mensen met een problematisch crimineel verleden die eveneens naast anderen met een gelijkaardige problematiek zouden aanbelanden; slachtoffers van bepaalde feiten in de buurt van plegers van bepaalde feiten, enz.

Uiteraard wordt de “weigering” van de oorspronkelijk aangeboden woning die uit het gemeen overleg voortvloeit, de huurder niet aangerekend als een weigering die aanleiding kan geven tot schrapping van de wachtlijst.

4. Bijzondere aandacht aan de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden: verhuring buiten het sociaal huurstelsel

Art. 6.71.

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren aan een intermediaire instelling. Die verhuring is mogelijk als de verhuring een van volgende doeleinden heeft:

- 1° de huisvesting van een bijzondere doelgroep, als wordt aangetoond dat de verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurders die behoren tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in art. 6.27;
- 2° de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt;
- 3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop door verhuring met contracten van bepaalde duur;
- 4° het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De verhuring buiten het sociale huurstelsel is ook mogelijk voor de verhuring van woningen aan:

- 1° huisbewaarders;
- 2° personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

4.1 Toepassing

In heel de aanpak staat het recht op wonen van de kansarme centraal. Hoewel wij niet kunnen voorzien in een uitgebreid hulpverleningsprogramma zijn er kanalen om te signaleren en door te verwijzen.

Kenmerkend aan de meest kansarmen in onze samenleving is dat zij een moeilijk te bereiken doelgroep zijn. Voor die bewoners van wie we weten dat ze in een erg zwakke positie verkeren, wordt er extra aandacht besteed aan doorverwijzing, woonbegeleiding of het geven van extra kansen door het opstarten of activeren van een netwerk.

Dijledal kiest ervoor om voor de opvang van de hulpbehoevendsten samen te werken met zorginstellingen allerhande. Zo zijn er principiële overeenkomsten met:

- MPC Ter Bank
- Ave Regina MPC
- vzw Hejmen
- vzw Integratie en Zelfstandig Wonen
- vzw Amber
- vzw Walden
- vzw De Hulster
- vzw Alvinnenberg
- vzw Oikonde – nu genaamd Pleegzorg
- AGSL (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven)

Met deze partners worden afspraken gemaakt inzake begeleiding van hun doelgroep. De huurovereenkomst wordt afgesloten met de organisatie. Deze moet er dan niet alleen over waken dat de gewone voorwaarden inzake sociale huisvesting gerespecteerd worden, maar hij moet ook instemmen met een begeleidingsplicht t.o.v. zijn cliënt. Daarnaast kan de samenwerking erin bestaan dat de aanvraag tot voorrang voor een cliënt door het directiecomité met de grootste toeschietelijkheid beoordeeld wordt, waarbij in dat geval de bewoner zélf huurder wordt. Ook hier is er de dwingende noodzaak tot begeleiding.

Beide systemen zijn voor alle partijen een win-win-situatie:

- de organisatie wint omdat ze vrij snel reguliere huisvesting vindt voor haar cliënten,
- de cliënt idem dito,
- Dijledal weet zich verzekerd van begeleiding voor de zwakste groepen,
- de begeleiding komt, last but not least, de leefbaarheid voor alle bewoners ten goede.

Het samenwerkingsstelsysteem met dergelijke organisaties beslaat telkens een beperkt aantal woningen: het kan immers niet de bedoeling zijn grotere stukken van het patrimonium aan de totale doelgroep te onttrekken om ze te reserveren voor een doelgroep die er slechts een onderdeel van uitmaakt.

5. LOKALE BINDING VAN DE KANDIDAAT-HURDER MET DE GEMEENTE EN DE WOONBEHOEFTEIGHEID VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Art. 6.28.

Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder, kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder:

1° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;

2° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt woont of gewoond heeft;

3° die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

4° die niet in de gemeente woont, maar van wie de schoolgaande kinderen naar eens school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

5° die mantelzorg verleent van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

6° die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, geldt na de toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 6.19, 6.21, 6.22 en 6.23, en na, in voorkomend geval, de voorrangregel voor de doelgroepen, vermeld in artikel 9.29.

Art. 6.29.

§1. De gemeente kan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, afbakenen. Ze kan die doelgroepen voorrang geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

De gemeente kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

§2. Als de gemeente de voorrang, vermeld in paragraaf 1, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens het van lokaal beleidsplan dat is opgesteld conform artikel 4 van het decreet van 9 februari 2018 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Het doelgroepenplan bevat voor elke doelgroep minstens de volgende elementen:

1° een beschrijving van de doelgroep;

2° de specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;

3° cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;

4° de flankerende maatregelen die de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

5.1 Lokale toewijzingsreglementen

Volgende gemeenten beschikken over een lokaal toewijzingsreglement:

- **LEUVEN:** Kandidaat-huurders die op datum van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn, genieten voorrang voor de afgebakende seniorenwoningen in: Ouderenvreugd, Kapellelaan, Twaalfmeistraat, L. Tielemanswijk, Heuvelhof, Kortrijksestraat, Borstelstraat, Rustoordlaan, Wijkweg, Werkhuizenstraat en Refugehof.
- **BIERBEEK:** Kandidaat-huurders die ooit 10 jaar in deze gemeenten ononderbroken gewoond hebben of op het moment van moment van toewijzing 3 jaar woonachtig zijn, genieten voorrang.
- **BOUTERSEM:** Kandidaat-huurders die ooit 10 jaar in deze gemeenten ononderbroken gewoond hebben of op het moment van moment van toewijzing 3 jaar woonachtig zijn, genieten voorrang.
- **OUD-HEVERLEE:** Kandidaat-huurders die ooit 10 jaar in deze gemeenten ononderbroken gewoond hebben of op het moment van moment van toewijzing 3 jaar woonachtig zijn, genieten voorrang. De woningen gelegen in de Olmenlaan en Meidoornlaan worden voorbehouden voor 65-plussers. De woningen Meuterweg 9/1, 9/2 zijn aangepast voor gehandicapten.
- **HOLSBEEK:** Kandidaat-huurders die ooit 10 jaar in deze gemeenten ononderbroken gewoond hebben of op het moment van toewijzing 3 jaar woonachtig zijn, genieten voorrang.

De lokale toewijzingsreglementen worden als bijlagen toegevoegd aan dit intern huurreglement.

5.1.1 De woningen voor senioren

Zoals bepaald in de lokale toewijzingsreglementen, worden bepaalde wijken voorbehouden voor 65-plussers. Hierbij een overzicht van deze woningen:

WONINGEN VOOR SENIOREN OPGENOMEN IN DE LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

Leuven (Wilsele)	Wijk Ouderenvreugd / Kapellelaan / Twaalfmeistraat	28 huizen en 12 appartementen
	L. Tielemanswijk	7 huizen
Leuven (Kessel-Lo)	Wijk Heuvelhof / Kortrijksestraat / Borstelstraat	77 huizen
Leuven (centrum)	Refugehof	27 appartementen
	Rustoordlaan	31 appartementen
	Wijkweg	24 huizen
	Werkhuizenstraat	18 appartementen
Oud-Heverlee	Olmenlaan / Meidoornlaan	5 huizen

5.1.2 De woningen voor gehandicapten

Deze woningen worden toegewezen conform artikel 6.19, 1°.

Een eerste categorie gehandicaptenwoningen zijn die met 24-uursbegeleiding, gelegen rond de ADL-clusters in School 4 en St.-Maartensdal (Toren I). Hierbij een overzicht van deze woningen:

DE GEHANDICAPTENWONINGEN GELEGEN ROND EEN ADL-CLUSTER

Riddersstraat	60/0001	1 slaapkamer	Leuven (School 4)	Gelijkvloers app.
Riddersstraat	60/0004	1 slaapkamer	Leuven (School 4)	Gelijkvloers app.
Riddersstraat	60/0105	1 slaapkamer	Leuven (School 4)	Lift

Riddersstraat 60/0204	1 slaapkamer	Leuven (School 4)	Lift
Riddersstraat 60/0205	2 slaapkamers	Leuven (School 4)	Lift
Riddersstraat 37	1 slaapkamer	Leuven (Fabota)	Gelijkvloers app.
Sint Maartensdal 5/0204	2 slaapkamers	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 5/0302	2 slaapkamers	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 5/0404	2 slaapkamers	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 5/0502	3 slaapkamers	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 5/0604	3 slaapkamers	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 5/0702	3 slaapkamers	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0102	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0204	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0302	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0404	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0502	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0604	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
Sint Maartensdal 7/0702	1 slaapkamer	Leuven (Torens Sint-Maartensdal)	Lift
St. Servatiusstraat 15/0001	2 slaapkamers	Leuven (hoek Riddersstraat.)	Gelijkvloers app.
Van Waeyenberghlaan 19/0001	1 slaapkamer	Leuven (Gasthuisberg)	Gelijkvloers app.
Van Waeyenberghlaan 19/0002	2 slaapkamers	Leuven (Gasthuisberg)	Gelijkvloers app.
Donkerstraat 90/0004	1 slaapkamer	Leuven	Gelijkvloers app.
Vaartstraat 144/0001	1 slaapkamer	Leuven	Gelijkvloers app.
Vaartstraat 144/0301	1 slaapkamer	Leuven	Lift

Voor de toewijzing van een woning in een ADL-cluster, dient men ingeschreven te zijn op de wachtlijst van de vzw Integratie en Zelfstandig Wonen (IZW), Riddersstraat 56 te 3000 Leuven (016/20.71.50). Deze vereniging controleert of u erkend bent door het VFSIPH.

Een tweede categorie gehandicaptenwoningen betreft deze die kleinere aanpassingen hebben ondergaan waardoor ze geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Zij kunnen toegewezen worden na voorlegging van de gepaste attesten. Hierbij een overzicht van deze woningen:

DE ANDERE GEHANDICAPTENWONINGEN

A.De Jonghewijk 21	2 slaapkamers	Kessel-Lo (Casablanca)	Gelijkvloers huis
Bergeveld 49 F	1 slaapkamer	Holsbeek	Gelijkvloers appartement
Bergeveld 49 G	1 slaapkamer	Holsbeek	Gelijkvloers appartement
Meuterweg 9/1	1 slaapkamer	Oud-Heverlee	Gelijkvloers huis
Meuterweg 9/2	1 slaapkamer	Oud-Heverlee	Gelijkvloers appartement
Beurgang 13	1 slaapkamer	Leuven (Sint-Jacob)	Gelijkvloers appartement
Groefplein 5/0002	2 slaapkamers	Leuven (Gasthuisberg)	Gelijkvloers appartement
Groefplein 6/0002	2 slaapkamers	Leuven (Gasthuisberg)	Gelijkvloers appartement
Groefplein 7/0002	2 slaapkamers	Leuven (Gasthuisberg)	Gelijkvloers appartement
Kapellelaan 24/0001 seniorenwijk	1 slaapkamer	Wilsele Centrum	Gelijkvloers appartement
Kapellelaan 24/0002 seniorenwijk	1 slaapkamer	Wilsele Centrum	Gelijkvloers appartement
Ouderenvreugd 1/0001 seniorenwijk	1 slaapkamer	Wilsele Centrum	Gelijkvloers appartement
Ouderenvreugd 1/0002 seniorenwijk	1 slaapkamer	Wilsele Centrum	Gelijkvloers appartement
Ouderenvreugd 12/0001 seniorenwijk	1 slaapkamer	Wilsele Centrum	Gelijkvloers appartement

Ouderenvreugd 12/0002 seniorenwijk	1 slaapkamer	Witsele Centrum	Gelijkvloers appartement
Poortveldstraat 36	2 slaapkamers	Kessel-Lo (Lolanden)	Gelijkvloers appartement
Werkhuizenstraat 3/104, 3/105, 3/106, 3/204, 3/205, 3/206, 3/301, 11/101, 11/102, 11/201, 11/202, 11/302	2 en 3 slaapkamers	Kessel-Lo (Diestsesteenweg)	Lift
Hertog Jan I-straat 9/0002, 9/0101, 9/0201	2 slaapkamers	Kessel-Lo	Gelijkvloers en lift
Lolanden 14/0102, 14/0103, 14/0202, 14/0203, 18/0104, 18/0105, 18/0204, 18/0205	1 slaapkamer	Kessel-Lo	Lift
Vaartstraat 144/0101, 144/0201	1 slaapkamer	Leuven	Lift

6. ONDERBEZETTE WONINGEN

Art. 6.65.

Voor de huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten van negen jaar conform art. 6.28 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geldt de volgende regeling:

Ter uitvoering van art. 6.30, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.29.

De woning die wordt aangeboden, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door de verhuurder.

1° de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder het zijn gezinsleden de woning zou betrekken;

2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;

3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van de voormelde bijlage.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het vierde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de toepassing van art. 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

De verhuurder vermeld in zijn interne huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

Art. 6.57

Voor de huurder die een huurovereenkomst hebben gesloten voor onbepaalde duur, geldt de volgende regeling.

Als een huurder een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, tweede lid, bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, vierde lid, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 25 euro per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, het aantal slaapkamers overschrijdt.

6.1 Toepassing:

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan één.

Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

A. Volgende onderbezettingen buiten beschouwing laten:

1. diegenen die opgenomen zijn in de renovatieplanning van de komende 5 jaar en die verplicht herhuisvest worden;
2. diegenen die een bezoekenregeling over de kinderen hebben, waardoor de extra kamers benut worden;
3. ADL-woningen wegens toewijzing IZW en ontbrekend alternatief (aangepaste woningen)

B. Iedereen wordt schriftelijk geïnformeerd, zonder voorafgaand huisbezoek. Huisbezoeken bij deze doelgroep hebben immers reeds in het verleden plaatsgevonden door onze dienst huurdersrelaties (in het kader van ons project 'onderbezette woningen').

Concreet:

Diegenen die zich nog niet hebben ingeschreven hebben voor een andere woning:

- automatisch inschrijven voor de woningen binnen de straal van 5km;
- een brief sturen met de nodige informatie;
- een keuzeformulier toevoegen zodat ze - indien gewenst - hun keuze nog kunnen uitbreiden.

Diegenen die wel ingeschreven zijn voor een andere woning:

- Een brief sturen met de informatie.

De ervaring (zie gesprekken, aanbiedingen / weigeringen inzake ons project 'onderbezette woningen') leert ons dat deze huurders – als ze al bereid zijn om te verhuizen – zeer specifiek zijn in hun wensen. Het aantal weigeringen bepaalt eveneens mede de frictieleeftijd. Er zijn geen consequenties verbonden aan het weigeren van woningen die niet als 'valabel' kunnen beschouwd worden.

C. Diegenen die we geen valabel aanbod kunnen bieden (wegens geen woningen binnen straal 5km) toch motiveren om te verhuizen en 2 aanbiedingen sturen. De weigeringen hebben geen gevolgen voor deze huurders. De anderen krijgen enkel 2 valabele aanbiedingen.

D. Zowel voor de herhuisvesting als voor de onderbezetting kan afgeweken worden van de toewijzingsregels. Herhuisvesting ingevolge renovatie wordt vooropgesteld zodat de planning niet in het gedrang komt.

Ons softwaresysteem berekent automatisch de voorrangregels. De voorrang voor herhuisvesting volgt op de absolute voorrang conform art. 6.19, 1°. Voor de onderbezette woningen wordt de automatische berekening ingevoerd, waardoor de volgorde volgt op herhuisvesting. De automatisering vereenvoudigt de opvolging.

E. Een valabel aanbod houdt in dat de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) niet hoger mag liggen dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.

Sinds 1 januari 2009 is het voor elke nieuwe verhuuring wettelijk verplicht dat een erkend energiedeskundige de woningen inspecteert en een EPC opmaakt. Dit attest is 10 jaar geldig en geeft een berekening van het energieverbruik weer zodat de huurder een inschatting krijgt van de energiezuinigheid van de woning. Voor de vergelijking van het gedeelte individueel verbruik in de huurlasten tussen de huidige woning en de aan te bieden woning, wordt de waarde van de EPC-attesten gehanteerd.

Wijzigingen in de gezinssituatie van huurders worden dagelijks opgevolgd (doorstroming Kruispuntbank). Op dezelfde wijze kan het aantal 'nieuwe' onderbezette woningen opgevolgd worden. Er zal een jaarlijkse rapportering gebeuren over de evolutie en indien nodig zal de vooropgestelde werkwijze bijgestuurd worden.

7. KEUZE VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Art. 6.8.

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wil betalen. In dat kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De eventueel opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze is gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

In afwijking van het tweede lid, kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gericht keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

In afwijking van het eerste en tweede lid, kan een kandidaat-huurder die zich ingeschreven heeft voor een sociale assistentiewoning, zijn voorkeur beperken tot de sociale assistentiewoningen die behoren tot het patrimonium van de verhuurder.'

7.1 Toepassing:

De kandidaat-huurder kan zijn keuze beperken tot minstens één wijk. De keuze kan niet beperkt worden tot één bepaald gebouw, behalve in de vermelde gevallen van mantelzorg of indien het gaat om een sociale assistentiewoning.

De kandidaat-huurder kan ten allen tijde zijn keuze schriftelijk wijzigen met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

8. BEZICHTIGING VAN DE WONING

Art. 6.17.

De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd.

8.1 Toepassing

Bij oplevering: Bij de toewijzingsbrief wordt in een aparte brief vermeld wanneer en hoe de bezichtiging plaatsvindt. Een vergelijkbaar type-woning kan bezocht worden. De medewerkers van Dijledal begeleiden de kandidaat-huurder ter plaatse.

Leegstaande woningen: In de toewijzingsbrief wordt vermeld dat de kandidaat-huurder telefonisch contact met Dijledal moet opnemen om de woning te bezichtigen. De sleutel kan op kantoor afgehaald worden en moet dezelfde dag terugbezorgd worden.

Bewoonde panden: In de toewijzingsbrief wordt vermeld dat de kandidaat-huurder telefonisch contact met Dijledal moet opnemen om de woning te bezichtigen. Dijledal regelt een afspraakmoment met de huidige bewoner.

9. SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR EN ACTUALISATIE

Art. 6.10.

De verhuurder schrapt een kandidaat uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen :

1° als de kandidaat-huurder een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, heeft aanvaard;

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid 6°;

3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;

4° als blijkt dat de kandidaat-huurder werd onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;

5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.6, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen om dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

De verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, 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.

Als de verhuurder beslist om de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in het zesde lid, toe te passen, wordt die schrappingsgrond vermeld in het inschrijvingsbewijs, vermeld in artikel 6.9, en in het interne huurreglement.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1°, en 5°, en het zesde lid.

Het MB van 14/03/2019 tot wijziging van artikel 2, 6, 10 en 17 van het MB van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat huurders, keurt de alternatieve werkwijze voor actualisatie goed. Bij de alternatieve werkwijze zal de kandidaat-huurder alleen moeten reageren als de informatie uit de KSZ fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Hij zal niet meer moeten reageren als de informatie correct is en hij zijn eerder gemaakte keuzes wil behouden. Er moet ook geen herinneringsbrief gestuurd worden.

Een kandidaat-huurder die de inkomensgrens overschrijdt, moet wel gevraagd worden om recente inkomensgegevens aan te leveren. Reageert hij niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens? Dan wordt hij geschrapt. Dit blijft behouden.

9.1 Toepassing

Dijledal maakt de keuze om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning.

De brieven bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, zullen verzonden worden 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.

Dijledal kiest ervoor de alternatieve werkwijze toe te passen voor de actualisering van het inschrijvingsregister.

Er dient opgemerkt dat een weigering van een woning omwille van de technische staat ervan, waarbij de gebreken door de verhuurder niet op korte tijd hersteld kunnen worden en waarvan de technische dienst een verslag heeft opgemaakt op basis van vaststellingen ter plaatse, dat de bevindingen van de kandidaat-huurder bevestigt, niet in aanmerking genomen zal worden als zijnde een weigering.

In geen geval echter kan de kandidaat zich op de zogezegd slechte technische staat van de aangeboden woning beroepen om ze te weigeren zonder dat ook de technische dienst van Dijledal die technische mankementen en de onmogelijkheid om ze op korte termijn op te lossen, heeft bevestigd.

10. HUURWAARBORG

Art. 6.61.

§1 De waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaamse Woninghuurdecreet van 9 november 2018, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit boek. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, hoofdstuk 1, van dit besluit, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van dit besluit.

In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen.

De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in paragraaf 2, tweede lid. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst.

§2. De verhuurder, kan, in afwijking van paragraaf 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dit opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, met een maximum van 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 4.36 vierde lid.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in het tweede lid.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De verhuurder kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 6.59, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

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

§3. Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, derde lid, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1 van hoofdstuk 1.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die wordt ondertekend voor kennisname door de huurder. Een model van de bijlage wordt door de VMSW ter beschikking gesteld.

Art. 6.62.

In afwijking van artikel 6.61, §1 en §2, heeft de huurder het recht om de waarborg te vervangen door:
1° een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
2° een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

Art. 6.63.

De waarborgen die in handen van de verhuurder zijn gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen voor de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die zijn afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de minimale intrestvoet, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid.

11. KOSTEN EN LASTEN

Art. 6.59.

De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, zijn opgenomen in artikel 1, §2, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd zijn om de kostprijs, vermeld in het vierde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Dijledal bepaalt de maandelijkse voorschotten van de huurlasten en maakt een jaarafrekening op waarna er een terugbetaling of bijbetaling volgt.

12. DE TOEZICHTHOUDER(S)

Het toezicht op Dijledal wordt uitgevoerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel.

13. BIJLAGEN

De lokale toewijzingsreglementen en latere aanpassingen