

_INTERN HUURREGLEMENT

Dit is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (en latere wijzigingen) tot reglementering van het sociale huurstelsel. 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 25 tot en met 28 worden opgenomen.

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

Goedkeuring Raad van Bestuur: 9 april 2008

Eerste wijziging: 14 mei 2008

Tweede wijziging: 9 mei 2012

Derde wijziging: 14 mei 2014

Vierde wijziging: 13 januari 2016

Vijfde wijziging: 5 april 2017

Zesde wijziging: 6 maart 2019

Zevende wijziging: 4 september 2019

Achtste wijziging: 2 september 2020

INHOUD

INHOUD.....	2
INLEIDING.....	3
Waar komen de regels en reglementen in de sociale huisvesting vandaan	3
Directiecomité: samenstelling, frequentie en werking	3
1 ALGEMENE TOEWIJZINGSREGELS (zoals opgelegd door het Besluit)	4
1.1..... Bepalingen van het Besluit	4
1.1.1 Afdeling IV. De standaard voorrang- en toewijzingsregels.....	4
2 BIJZONDERE TOEWIJZINGSREGELS (zoals toegestaan door het besluit)	6
2.1..... Bepalingen van het Besluit	6
2.2..... Optionele voorrangregel (drie/zes-regel)	6
3 AFWIJINGEN VAN DE GEWONE EN BIJZONDERE TOEWIJZINGS-REGELS DOOR VERSNELDE TOEWIJZING.....	7
3.1..... bepalingen van het Besluit	7
3.2..... De aanvragen en hoe ze beoordeeld worden	8
3.3.... De gemotiveerde weigering van toekenning van een woning of het opleggen en aanvaarden van bindende begeleidende maatregelen	9
3.4..... Het gemotiveerd aanbieden van een alternatieve woning ipv de oorspronkelijk aangeboden	10
3.5..... Wat bij overlijden van de langstlevende huurder	10
3.6..... Lokale toewijzingsreglementen	11
3.7..... Onderbezette woningen	12
3.7.1 Praktische aanpak	13
4 NOODHUISVESTING	14
5 DE TOEZICHTHOUDER(S)	14
6 SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR en ACTUALISATIE	15
6.1..... Bepaling uit het Besluit	15
6.2..... Keuze van Dijledal	16
7 OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DIJLEDAL.....	16
8 WAARBORG	17
8.1..... Bepaling uit het Besluit	17
9 VERREKENING HUURLASTEN	18
10 NASTREVEN VAN SOCIALE VERMENGING	19
10.1..... Niet-toepassing van het principe van de sociale vermenging	19
10.1.1 De woningen voor senioren.....	19
10.1.2 De woningen voor gehandicapten	19
10.2..... Toepassing van het principe van de sociale vermenging	19
11 TOEPASSING VAN HET PRINCIPE VAN DE RATIONELE BEZETTING	20
11.1..... Algemeen principe	20
11.2..... Afwijkingen	20
12 HET KEUZEFORMULIER	21

13	BIJZONDERE AANDACHT AAN DE MEEST BEHOEFTIGE GEZINNEN EN ALLEENSTAANDEN	21
14	BIJLAGE 1	23
15	BIJLAGE 2	24
16	BIJLAGE 3	25
17	BIJLAGE 4	26

INLEIDING

Waar komen de regels en reglementen in de sociale huisvesting vandaan

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 Wooncode (=Vlaams decreet)¹.

De gewone woninghuurwet is dus uitdrukkelijk niet van toepassing op sociale huurwoningen. Het sociale huurstelsel wordt geregeld door een Besluit van de Vlaamse Regering in toepassing van het Vlaamse Wooncode-decreet.

Dit Besluit² 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 Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, Belgisch Staatsblad 19 augustus 1997, zoals nadien gewijzigd.

² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, Belgisch Staatsblad 7 december 2007, zoals nadien gewijzigd.

1 ALGEMENE TOEWIJZINGSREGELS (zoals opgelegd door het Besluit)

1.1 Bepalingen van het Besluit

1.1.1 Afdeling IV. De standaard voorrangs- en toewijzingsregels

Art. 17.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, 19 en 20. De sociale verhuurkantoren gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21. 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.

Art. 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 19;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 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 9, eerste lid, 6° of 6°bis, 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 19, eerste lid, 4°.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 37bis, § 2, tweede lid. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 5, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden tengevolge van het bewonen van de sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, 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 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode nageleefd.

Art. 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;

1° bis 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;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 11°, c) en d), van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, § 1, vijfde lid;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3, en artikel 90, § 6, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode moet worden gehuisvest

3° 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 18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

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 als 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;

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:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

b) 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 hoofdruibrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur' ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

-8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6° en 7°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, nog bewoond of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. 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 aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 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 voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° 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 die voorrangsregel.

2 BIJZONDERE TOEWIJZINGSREGELS (zoals toegestaan door het besluit)

2.1 Bepalingen van het Besluit

Art. 20.

§ 1. In het eerste toewijzingssysteem kan de verhuurder beslissen om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 28 en 29, zoals dat van kracht was voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen van het woonbeleid, 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;

1° **bis** 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 voorrangsregels, vermeld in het eerste lid, 1°, en 1°bis achtereenvolgens toepassen. De voorrangsregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

§ 3. De verhuurder kan beslissen om de voorrangsregel, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele 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 3, § 1, eerste lid, 6° voor deze kandidaat-huurders toepast of niet.

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

2.2 Optionele voorrangsregel (drie/zes-regel)

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.

3 AFWIJKINGEN VAN DE GEWONE EN BIJZONDERE TOEWIJZINGS-REGELS DOOR VERSNELDE TOEWIJZING

3.1 bepalingen van het Besluit

ART. 24.

§ 1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikelen 18 tot en met 21 en in voorkomend geval de specifieke voorrangregels, vermeld in artikel 26.

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 ambulantly 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 aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 18, toepast.

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, 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.

3.2 De aanvragen en hoe ze beoordeeld worden

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. 24§1 van het Besluit 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 feitelijkeheden 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 wachtregister te controleren op gelijkaardigheid.

Het comité moet er voorts 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 invoeren, uiteraard op basis van bewijskrachtige documenten.

De toepassing van art. 24§2 wordt toegepast volgens het afsprakenmodel, zoals bepaald op het lokaal woonoverleg (zie bijlage).

3.3 De gemotiveerde weigering van toekenning van een woning of het opleggen en aanvaarden van bindende begeleidende maatregelen

Het comité wenst uitdrukkelijk haar recht uit te oefenen om de toekenning van een woning te weigeren aan sommige kandidaat-huurders. Art. 22 van het Besluit bepaalt immers:

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 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode;

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 overeenkomstig 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 fysieke 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 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.

Het Besluit spreekt voor zich: 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 aanhangsel aan de huurovereenkomst toegevoegd worden, en geregistreerd.

3.4 Het gemotiveerd aanbieden van een alternatieve woning ipv de oorspronkelijk aangeboden

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 ism de dienst verhuring om de kandidaat 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, aan te nemen 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.

3.5 Wat bij overlijden van de langstlevende huurder

Conform artikel 91 § 1 van de Vlaamse Wooncode, wordt verstaan onder 1° huurder:

- a) de persoon die zich voor de toewijzing had opgegeven als referentiehuurder;
- b) de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehuurder wettelijk samenwoont;
- c) de feitelijke partner van de referentiehuurder bij de aanvang van de huurovereenkomst die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 95 § 1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd (artikel 98 § 1 van de Vlaamse wooncode):

- 1° als de laatste huurder overlijdt;
- 2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;
- 3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1° van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het

bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede de specificiteit van de verhuurder, vermeld in artikel 91, § 2.

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.

Als het eerste lid, 2° van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als het eerste lid, 3° van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

3.6 Lokale toewijzingsreglementen

Indien de aangesloten gemeenten rekening willen houden met specifieke en lokale noden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid, kan afgeweken worden van het algemeen geldend standaardsysteem via lokale toewijzingsreglementen (zoals bepaald in de artikels 26 tot en met 28).

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 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 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 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 (4) toegevoegd aan dit intern huurreglement.

3.7 Onderbezette woningen

“Als een huurder een woning betreft die niet langer overeenkomt met de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning en zich via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur, de woning laten toewijzen.

In de praktijk blijkt dat er bij onderbezette woningen weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen.

Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, moeten verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode via de standaard voorrangregels (artikel 19, eerste lid, 3° KSH) niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting.

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,...

De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. De verhuurders kunnen op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaan doen.

De verhuurder kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan de verhuurder dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komt om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn. De verhuurder kan bijvoorbeeld opteren om een rits-systeem uit te werken, of te werken met contingentering op jaarbasis.

Het aanbod van de woning moet aan vier voorwaarden voldoen:

- a.** 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.
- b.** de aangeboden woning moet liggen in dezelfde omgeving als de huidige woning. Er is geopteerd zoals in het Brusselse Gewest voor een straal van vijf kilometer.
- c.** de reële huurprijs vermeerderd met alle huurlasten (zowel vaste als individuele) ligt niet hoger dan de reële huurprijs en alle lasten van de huidige woning.
- d.** tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft.

Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding kunnen worden aangerekend van 25 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (geïndexeerd naar 2017: 30 euro).

Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

3.7.1 Praktische aanpak

Een eerste doorlichting geeft volgend resultaat:

Totaal aantal onderbezettingen: 105, waarvan 2 ADL, 14 op renovatieplanning en 11 met bezoekrecht
Resterend aantal= 78.

Van dit aantal hebben slechts 8 huurders zich ingeschreven voor een andere woning. Deze kiezen allen voor een woning binnen de straal van 5km.

Als we naar omvang van de onderbezetting opsplitsen krijgen we:

a. Groep 1: 8 onderbezettingen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan 2. Het gaat om 8 huizen.

b. Groep 2: 70 onderbezettingen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners 2 bedraagt. Het gaat om 59 huizen en 11 appartementen.

A. Gezien het bescheiden aantal in groep 1, wordt ervoor geopteerd om geen aparte werkwijze toe te passen. De huurders van groep 1, die nog niet ingeschreven zijn voor een andere woning, worden prioritair op die van groep 2 ingeschreven op de wachtlijst.

B. Volgende onderbezettingen buiten beschouwing laten:

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

C. 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 (= 70):

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

Diegenen die wel ingeschreven zijn voor een andere woning (=8):

- a.** 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.

D. 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.

Wijzigingen in de gezinssituatie van huurders worden dagelijks opgevolgd (doorstroom Kruispuntbank). Op dezelfde wijze kan het aantal onderbezettingen opgevolgd worden.

Ons software-systeem berekent automatisch volgende voorrangens volgens de opgegeven volgorde:

LTR – enkel voor seniorenwoningen 65-plusser volgens lokale toewijzingsreglementen

Art 19. 1° - ADL-Patient voorgedragen door IZW

Art 19. 1° - Aangepaste woningen aan handicap

Art 37 bis - herhuisvesting (renovatie)

Art 19, 1°bis – overbezette woning huurder (woonbezettingsnorm)

Art 19, 1°ter – huurder die een nood meer heeft aan aangepaste woning

Art 19. 1°quater – Verhaal ingewilligd ivm weigering toewijzing

Art 19, 2° - Herhuisvesting dr sociaal woonproject of sociaal beheerrecht (ocmw, gemeente)

Art 19. 3° - prioritaire mutatie huurder
Art 19. 4° - Gezinsvereniging
Art 19. 5° - Bewoner van een pand voor niet-bewoning (via PV)
Art 19. 6° - Onbewoonbaarverklaring
Art 19. 7° - Onteigeningsbesluit
Art 19. 8° - Ontvoogde minderjarige persoon
GTR - Ooit 10 jr ononderbroken gewoond of 3 jr inwonend – lokale toewijzingsreglementen
Art 20, 1° - optionele voorrang (3/6 regel)

Zowel voor de herhuisvesting als voor de onderbezetting kan afgeweken worden van de toewijzingsregels.

E. Herhuisvesting ingevolge renovatie vooropstellen zodat de planning niet in het gedrang komt.

F. Voor de onderbezette woningen automatische berekening invoeren in het systeem, waarbij de rangorde volgt op art. 37bis (herhuisvesting). De automatisering vereenvoudigt de opvolging.

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 verhuring 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.

Huidig aantal aanwezige EPC-attesten over gans ons patrimonium= 1750.

G. Voor de vergelijking van het gedeelte individueel verbruik in de huurlasten tussen de huidige woning en de aan te bieden woning, de waarde van de EPC-attesten hanteren.

H. Aantal onderbezette woningen, waarvan het EPC-attest nog niet aanwezig is= 77 → deze reeds aanvragen.

Na goedkeuring door de Raad van Bestuur, zal deze werkwijze met onmiddellijke ingang toegepast worden en zodanig opgenomen in het intern huurreglement. De betrokken huurders worden binnen de periode van 2 maanden schriftelijk geïnformeerd.

Er zal een jaarlijkse rapportering gebeuren over de evolutie en indien nodig zal de vooropgestelde werkwijze bijgestuurd worden.”

4 NOODHUISVESTING

De Raad van Bestuur wijst er nadrukkelijk op dat de sociale huisvesting een uitermate ongeschikt vehikel is voor noodhuisvesting.

Door de organisatie van de sector, zijn specifieke werkingswijze en financiering, door zijn gewestelijke structuren is het onmogelijk frictieeegstand te creëren met het oog op noodopvang.

De bestaande frictieeegstand heeft twee oorzaken:

- a.** renovatie van kwalitatief ondermaatse woningen;
- b.** wettelijke opzegperiode van minimum drie maanden.

De zorg om de in het kader van de renovatie te herhuisvesten bewoners een geschikte vervangwoning te bezorgen, maakt de frictieeegstand vrij groot.

5 DE TOEZICHTHOUDER(S)

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

6 SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR en ACTUALISATIE

6.1 Bepaling uit het Besluit

ART. 12.

§ 1. Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de volgende gevallen :

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

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, 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 register, vermeld in artikel 8, 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 11, 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.

§ 2. Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd :

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als de toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

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.

6.2 Keuze van Dijledal

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.

7 OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DIJLEDAL

Conform artikel 98 § 3 van de Vlaamse Wooncode kan Dijledal de huurovereenkomst enkel opzeggen indien een huurder een eigendom verwerft, zijn huurdersverplichtingen niet nakomen, door onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten.

Specifiek voor huurovereenkomsten van bepaalde duur (vanaf 1 maart 2017) moet Dijledal de huurovereenkomst ook opzeggen na negen jaar (of op het einde van een verlengde periode) als het inkomen te hoog ligt of de woning onderbezet wordt bewoond.

8 WAARBORG

8.1 Bepaling uit het Besluit

Art. 37.

§1 De waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaamse Woninghuurdecreet, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling I van hoofdstuk VIII, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van hoofdstuk VIII.

In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs. 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. De andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5.

§2. De verhuurder, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, kan, in afwijking van § 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 38, met een beperking tot 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 3, vierde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De 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 andere voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 5.

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 34, 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. De waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in § 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 werden 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 in § 2, tweede lid, vermelde minimale intrestvoet.

§4. In afwijking van paragraaf 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.

§5. 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 euro³. 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 afdeling I van hoofdstuk VIII.

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.

9 VERREKENING HUURLASTEN

De kosten en lasten die voor rekening van de verhuurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit. De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit.

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

Om onduidelijke afrekeningen van kosten en lasten te vermijden en de huurder in staat te stellen om zelf de berekening na te gaan, moet volgende informatie, jaarlijks aan de huurder bezorgd worden:

- a.** de totale kostprijs, per belangrijkste onderdeel
- b.** de kostprijs specifiek voor de huurder
- c.** de gehanteerde verdeelsleutels
- d.** de reeds betaalde voorafbetalingen en het saldo
- e.** de voorafbetaling of afbetaling voor het komende jaar

³ te indexerem

10 NASTREVEN VAN SOCIALE VERMENGING

10.1 Niet-toepassing van het principe van de sociale vermenging

Er zijn enkele wijken waar Dijledal het principe van de sociale vermenging resoluut niet toepast, aangezien zij gericht zijn op een bepaalde doelgroep.

Artikel 26 § 1. Ter uitvoering van artikel 95 § 1, vijfde lid, 4° van de Vlaamse Wooncode kan de gemeente als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels, vermeld in artikel 18 tot en met 21.

Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of op een deel ervan. De sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De verhuurder integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in het interne huurreglement.

10.1.1 De woningen voor senioren

Zoals bepaald in de lokale toewijzingsreglementen (zie punt 3.6) worden bepaalde wijken voorbehouden voor 65-plussers.

Een overzicht van deze woningen vindt u terug als bijlage 1.

10.1.2 De woningen voor gehandicapten

Een eerste categorie gehandicaptenwoningen zijn die met 24-uursbegeleiding, gelegen rond de ADL-clusters in School 4 en St.-Maartensdal (Toren I). Een exhaustieve lijst van de woningen vindt u als bijlage 2.

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 o.m. rolstoeltoegankelijk zijn. Zij kunnen toegewezen worden na voorlegging van de gepaste attesten. De lijst hiervan vindt u als bijlage 3.

10.2 Toepassing van het principe van de sociale vermenging

Zoals reeds vermeld in punt 1.3, vervagen met het verdwijnen van de vraag naar „grote woningbouwprojecten, ook een aantal leefbaarheidsproblemen naar de toekomst toe: het aanzetten van kleine (15) tot middelgrote projecten (30) in een bestaand stedelijk of gemeentelijk weefsel geeft geen aanleiding tot leefbaarheidsproblemen. Kleinschaligheid binnen een bestaand weefsel is een doeltreffend middel tot sociale vermenging.

Hetzelfde effect zou bereikt worden door de bouw van sociale huurwoningen in villawijken. Vermoedelijk is dat echter kostprijsgevoelig en maatschappelijk geen haalbare kaart.

Het invullen van nieuwbouwprojecten deels met nieuwe kandidaat-huurders, deels met zittende huurders (kandidaat voor een mutatie) kan helpen vermijden dat er enkel minvermogenden in het nieuwe project belanden (zie ook punt 1.5).

Daarnaast vormt de realisatie van gemengde projecten (privé-kavels, sociale kavels, sociale koopwoningen en sociale huurwoningen) een garantie tegen verpaupering. Helaas blijven er voor een vlotte realisatie ervan nog steeds administratieve en reglementaire obstakels bestaan. Op dit ogenblik lijkt een vlotte realisatie van een dergelijk gemengd project enkel mogelijk als elk deeltje door een gespecialiseerde maatschappij wordt afgehandeld (SWAL (koopwoningen) – Dijledal (huurwoningen) – Interleuven (kavels)).

Waar mogelijk dient de typologie van de te bouwen woningen binnen een project gediversifieerd te zijn, met bijzondere aandacht voor akoestische isolatie.

Deze overweging mag enkel de bouw van doelgroeprojecten niet in de weg staan: in de schaduw van een bejaardenhuis bijv. kunnen seniorenwoningen gepaster zijn dan gemengde types.

11 TOEPASSING VAN HET PRINCIPE VAN DE RATIONELE BEZETTING

11.1 Algemeen principe

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.

Het principe van de rationele bezetting wordt als volgt ingevuld:

- a. een alleenstaande aanvrager krijgt een studio of een woongelegenheid met één slaapkamer;
- b. een koppel krijgt één slaapkamer;
- c. per inwonend kind of kind waarvoor omgangsrecht met overnachting kan aangetoond worden, geldt: één bijkomende slaapkamer of:
 - één slaapkamer per twee kinderen van hetzelfde geslacht, ongeacht hun leeftijd;
 - een slaapkamer per twee kinderen van verschillend geslacht, voor zover beide kinderen jonger dan tien jaar oud zijn;
- d. 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.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 9, eerste lid 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 aangepast is aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels vermeld in artikel 19.

11.2 Afwijkingen

Van de algemene stelregel kan afgeweken worden in volgende gevallen:

- a. Wanneer om ernstige medische redenen een bijkomende slaapkamer noodzakelijk is (dient gestaafd te worden door een medisch attest van de behandelende specialist);
- b. Wanneer bij gedwongen verhuis wegens renovatiewerken (tijdelijke herhuisvesting) geen geschikt pand kan aangeboden worden;
- c. 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.

12 HET KEUZEFORMLIER

Art. 10

'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 wenst te betalen. In dit kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex.

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.'

In toepassing hiervan, kan de kandidaat-huurder 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.

13 BIJZONDERE AANDACHT AAN DE MEEST BEHOEFTIGE GEZINNEN EN ALLEENSTAANDEN

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 samenwerkingsprotocollen met:

- MPC Ter Bank
- Ave Regina MPC
- vzw Hejmen
- vzw Integratie en Zelfstandig Wonen
- vzw Begeleid Wonen
- vzw Walden
- vzw De Hulster
- vzw Alvinnenberg
- vzw Oikonde – nu genaamd Pleegzorg

Met deze partners worden afspraken gemaakt inzake begeleiding van hun doelgroep. Zo kan er – voor zover de regelgever het toelaat - voor gekozen worden dat de partner zelf primaire huurder is. Die primaire huurder 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 kandidaat zélf huurder wordt. Ook hier is er de dwingende noodzaak tot begeleiding.

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

- de instelling 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 samenwerkingsstelsel met dergelijke instellingen 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.

14 BIJLAGE 1

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

15 BIJLAGE 2

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

16 BIJLAGE 3

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	Wilsele 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

17 Bijlage 4

De lokale toewijzingsreglementen en latere aanpassingen