

_INTERN HUURREGLEMENT

Versie 15

Dit is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van boek 6 van het Besluit van Vlaamse Codex Wonen van 2021. De BV Dijledal legt hierin minimaal de concrete regels vast die een verdere invulling vereisen, en neemt hierin de toewijzingsregels op die het toepast.

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, 1/09/2021, 01/06/2022, 10/05/2023, 6/09/2023, 4/09/2024, 02/07/2025

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
VAN WAAR KOMEN DE REGELS EN REGLEMENTEN IN DE SOCIALE HUISVESTING?	3
DIRECTIECOMITÉ: SAMENSTELLING, FREQUENTIE EN WERKING	3
OPBOUW VAN HET INTERN HUURREGLEMENT	3
<u>1. TOEWIJZINGSREGELS.....</u>	<u>4</u>
1.1 ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1.1 RATIONELE BEZETTING	4
1.1.2 AANGEPASTE WONINGEN	5
1.1.3 SOLVABILITEITSTOETS	8
1.1.4 KANDIDAAT-HUURDER DIE ZELF EEN WONING AANBRENGT.....	8
1.1.5 DE BEZICHTIGING	8
1.2 TOEWIJZINGSRAAD, TOEWIJZINGSREGLEMENT EN HUISHOUDELIJK REGLEMENT	9
1.3 STANDAARTOEWIJZINGSREGELS – PIJLER 1	10
1.4 VERSNELDE TOEWIJZINGEN - PIJLER 2	11
1.4.1 AANTAL VERSNELDE TOEWIJZINGEN, DOELGROEPEN EN BEGELEIDINGSVOORWAARDE	11
1.4.2 WERKWIJZE VERSNELDE TOEWIJZINGEN	13
1.4.3 WERKWIJZE VERSNELDE TOEWIJZINGEN WEGENS BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN VAN SOCIALE AARD.	14
1.5 TOEWIJZINGSREGELS VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN- PIJLER 3	15
1.6 INTERNE MUTATIES EN BIJZONDERE TOEWIJZINGSREGELS- PIJLER 4	16
1.7 WEIGERING VAN EEN TOEWIJZING DOOR DE VERHUURDER	18
<u>2. VERHURING BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL</u>	<u>19</u>
<u>3. ONDERBEZETTE WONINGEN</u>	<u>24</u>
<u>4. KEUZE VAN DE KANDIDAAT-HUURDER.....</u>	<u>26</u>
<u>5. VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER.....</u>	<u>27</u>
5.1 HERHUISVESTING	27
5.2 INSCHRIJVING VDAB	29
<u>6. SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR EN ACTUALISATIE</u>	<u>30</u>
<u>7. KOSTEN EN LASTEN</u>	<u>32</u>
<u>8. VERGOEDING VOOR FOTOVOLTAÏSCHE ENERGIE</u>	<u>34</u>
<u>9. HUURWAARBORG</u>	<u>35</u>

10.	<u>DE TOEZICHTHOUDER(S).....</u>	<u>37</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 waarvan de woonmaatschappij eigenaar is. De gewone woninghuurwet is ook niet van toepassing op de huurcontracten tussen de woonmaatschappij en de huurder in het ingehuurde patrimonium. De woninghuurwet is wel van toepassing op de huurcontracten tussen de woonmaatschappij en de particuliere verhuurder in het ingehuurde patrimonium.

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 woonmaatschappijen 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 twee raadsleden en de directeur en vergadert twee keer per maand. Eenmaal per maand worden de toewijzingen en eventueel de versnelde toewijzingen reglementair afgehandeld. De Raad bekrachtigt achteraf de genomen beslissingen.

Opbouw van het intern huurreglement

In dit intern reglement wordt de indeling van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gevolgd. Telkens wordt eerst het betreffende artikel uit dit besluit in cursieve tekst weergegeven. Vervolgens wordt onder de titel "toepassing" de invulling weergegeven die Dijledal aan dit artikel geeft.

Indien er geen specifieke invulling vereist is werd het artikel niet opgenomen in het interne reglement. Indien er delen van een artikel niet opgenomen zijn wordt dit duidelijk aangegeven.

1. TOEWIJZINGSREGELS

1.1 Algemene bepalingen

1.1.1 Rationele bezetting

Artikel 6.16.

Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium.

De verhuurder kan voor een ingehuurde woning bij de invulling van de rationele bezetting ook rekening houden met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, § 2. Hij kan dat doen voor een deel of voor het volledige patrimonium.

Bij de beoordeling van de rationele bezetting van de woning wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang ze de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan de toepassing van dat recht schriftelijk verzaken. Hij kan de verzaking van dat recht op elk ogenblik herroepen. Voor de toepassing van artikel 6.17, 6.57 en 6.65 worden de vermelde kinderen in voorkomend geval beschouwd als gezinsleden.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 6.43, § 2. 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 geherhuisvest moet 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 woning kan worden aangeboden 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.

De invulling van de rationele bezetting wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Toepassing:

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 woonbezettingsnorm 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 woonbezettingsnorm 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:

- Woningen ingehuurd op de private markt kunnen sterk verschillen wat betreft grootte, vorm en indeling. Na een gemotiveerde beslissing van het directiecomité kan een afwijkende typologie vastgelegd worden.
- Wanneer om ernstige medische redenen een bijkomende slaapkamer noodzakelijk is en na bekrachtiging door het directiecomité. (Gestaafd door een medisch attest van de behandelende specialist of een erkend attest van mantelzorger);
- 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.

1.1.2 Aangepaste woningen

Artikel 6.17.

De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven.

Toepassing

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. Bij gebrek aan geschikte kandidaten, worden de woningen toegewezen aan 75-plussers die mogelijkwijze op weg zijn naar een verminderde mobiliteit. 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	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
De Drie Kreeften 1/0105, 1/0301, 1/0501, 1/0701, 1/0901, 1/1101/ 1/1301/ 1/1501	1 slaapkamer	Leuven	Lift

Priorijweg 2/0001, 2/0005, 6/0001, 6/0005	1 en 2 slaapkamers	Bierbeek	Gelijkvloers appartement
--	-----------------------	----------	--------------------------

1.1.3 Solvabiliteitstoets

Artikel 6.18.

Voor de toewijzing van een ingehuurde woning houdt de verhuurder rekening met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs, als hij die verhouding in het interne huurreglement heeft opgenomen.

De verhuurder kan beslissen om de solvabiliteitstoets, vermeld in het eerste lid, niet toe te passen bij de toewijzing van een groep woningen die hij in het interne huurreglement afbakt op basis van de huurprijs of het woningtype.

Toepassing:

Dijledal houdt bij de inhuring van woningen op de private markt rekening met de betaalbaarheid voor de huurder. Dijledal zorgt ervoor dat het prijsverschil tussen ingehuurde woningen en eigen woningen, met eenzelfde typologie en vergelijkbare kwaliteit, zo klein mogelijk is. Dijledal past daarom de solvabiliteitstoets voorlopig niet toe, en dit op het geheel van het ingehuurde patrimonium.

1.1.4 Kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt

Artikel 6.19

De woonmaatschappij kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. De woonmaatschappij kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als de woonmaatschappij beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt ze dat in het interne huurreglement.

Toepassing:

Dijledal verleent geen absolute voorrang aan de kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt om in te huren.

1.1.5 De bezichtiging

Artikel 6.20.

De kandidaat-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.

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 eigen 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.

Leegstaande ingehuurde woningen: In de toewijzingsbrief wordt vermeld dat de kandidaat-huurder telefonisch contact met Dijledal moet opnemen om de woning te bezichtigen. De medewerkers van Dijledal begeleiden de kandidaat-huurder ter plaatse.

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 afsprakemoment met de zittende huurder.

1.2 Toewijzingsraad, toewijzingsreglement en huishoudelijk reglement

Artikel 6.22.

§ 1. De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor. De woonmaatschappij kan beslissen om haar werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarin ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht.

Alle gemeenten in het werkingsgebied of, in voorkomend geval, deelgebied, zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Relevante huisvestings- en welzijnsactoren kunnen zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad als ze actief zijn in het werkingsgebied of deelgebied van de woonmaatschappij.

Als er geen consensus is over de samenstelling van de toewijzingsraad, beslist de woonmaatschappij over de samenstelling, waarbij ze rekening houdt met een evenwichtige samenstelling van de toewijzingsraad.

De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht als vermeld in paragraaf 2, en een operationele opdracht als vermeld in paragraaf 4.

§ 2. De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op waarin het ontwerp van de bepalingen, vermeld in artikel 6.23, § 1, derde en vierde lid, en artikel 6.27, zijn opgenomen. Bij het opnemen van de bepalingen, vermeld in artikel 6.23, § 1, derde lid, en artikel 6.27, in het ontwerp van toewijzingsreglement wordt gestreefd naar consensus. Als er geen consensus is over die bepalingen in het ontwerp van toewijzingsreglement, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over die bepalingen in het ontwerp van toewijzingsreglement. Voor het opnemen van de langdurige woonbinding met het werkingsgebied of deelgebied, vermeld in artikel 6.23, § 1, vierde lid, in het ontwerp van toewijzingsreglement, is consensus tussen de gemeenten van het werkingsgebied of deelgebied vereist.

§3.....niet opgenomen.

§ 4. De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.24 en 6.27. De afspraken die worden gemaakt in de toewijzingsraad, worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Het betreft onder meer afspraken over de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders.

Toepassing:

De woonmaatschappij besliste om het werkingsgebied niet op te delen in deelgebieden. Er werd één toewijzingsraad opgericht voor het hele werkingsgebied.

Er werd door deze toewijzingsraad een toewijzingsreglement en een huishoudelijk reglement opgemaakt.

De samenstelling van de toewijzingsraad is opgenomen in het toewijzingsreglement.

1.3 Standaardtoewijzingsregels – Pijler 1

Artikel 6.23.

§ 1. In dit artikel wordt verstaan onder langdurige woonbinding: de binding die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente, een deelgebied of een werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt.

De verhuurder houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

- 1° in voorkomend geval, de strengere woonbinding, vermeld in het derde lid;*
- 2° de langdurige woonbinding met de gemeente;*
- 3° in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij, vermeld in het vierde lid;*
- 4° het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;*
- 5° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.*

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding, vermeld in het tweede lid, 2°, een woonbinding toepassen die strenger is dan de langdurige woonbinding, vermeld in het tweede lid, 2°. De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement. De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoond heeft.

De gemeenten uit het deelgebied of werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg, vermeld in het tweede lid, 4°, in het volledige deelgebied of werkingsgebied rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij. De gemeenten voegen in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement.

§ 2. De bindingsfactor, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 4°, wordt aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

- 1° een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonst dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;*
- 2° een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.*

De minister bepaalt het modelformulier voor de verklaring, vermeld in het eerste lid, 2°.

Toepassing:

Zoals door de toewijzingsraad bepaald in het toewijzingsreglement, is er in geen enkele gemeente van het werkingsgebied een strengere woonbinding van toepassing en wordt er na de langdurige woonbinding met de gemeente vervolgens ook rekening gehouden met de langdurige woonbinding met het werkingsgebied.

De woonmaatschappij Dijledal houdt bij toewijzing dus achtereenvolgens rekening met:

- 1° de langdurige woonbinding met de gemeente;
- 2° de langdurige woonbinding met het werkingsgebied van de woonmaatschappij,
- 3° het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

1.4 Versnelde toewijzingen - Pijler 2

1.4.1 Aantal versnelde toewijzingen, doelgroepen en begeleidingsvoorwaarde

Artikel 6.24.

§ 1. Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied of, in voorkomend geval, deelgebied, voorbehouden voor de versnelde toewijzingen, vermeld in paragraaf 2.

De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid, het aantal toewijzingen dat in het komende jaar zal plaatsvinden. Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten:

- 1° het gemiddelde van het aantal huurovereenkomsten die in werking traden tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De huurovereenkomsten die gesloten werden ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;*
- 2° een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:*
 - a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;*
 - b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.*

In afwijking van het tweede lid kan de woonmaatschappij een vast aantal toewijzingen bepalen voor een aantal toekomstige jaren met een maximum van vijf jaar. Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten:

- 1° het gemiddelde van het aantal huurovereenkomsten die in werking traden tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het eerste jaar van het aantal gekozen jaren waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De huurovereenkomsten die gesloten werden ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;*
- 2° een raming van het gemiddelde van de toewijzingen die in het aantal gekozen jaren zullen plaatsvinden ten gevolge van:*
 - a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;*
 - b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.*

De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, a), en het derde lid, 2°, a), worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid. De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, b), en het derde lid, 2°, b), worden wel mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid.

§ 2. De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

- 1° de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- 2° de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- 3° de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- 4° de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- 5° de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 1°, aanmelden.

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 2°, aanmelden.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 3°, aanmelden.

Kandidaat-huurders uit de doelgroep, vermeld in het eerste lid, 4° en 5°, kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden.

§ 3. Voor de versnelde toewijzingen, vermeld in paragraaf 2, wordt de voorrang, vermeld in artikel 6.23, § 1, tweede lid, 1° tot en met 4°, niet toegepast en kan afgeweken worden van de voorrang, vermeld in artikel 6.23, § 1, tweede lid, 5°. De voorrang, vermeld in artikel 6.23, § 3, is van toepassing.

§ 4. 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 instanties, vermeld in paragraaf 2, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de instanties, vermeld in paragraaf 2, of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. 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.

Toepassing:

§1 Dijledal raamt aan het einde van elk werkingsjaar het aantal versnelde toewijzingen voor het komende jaar. Hiervoor gebruikt het de vastgelegde rekenmethode.

Dijledal kiest niet voor de rekenmethode waarbij een vast aantal versnelde toewijzingen voor meerdere toekomstige jaren wordt vastgelegd.

§2 De toewijzingsraad heeft de volgende organisaties aangeduid voor het voordragen van de kandidaten voor een versnelde toewijzing binnen de verschillende doelgroepen:

- CAW Oost-Brabant draagt de mensen voor in de doelgroep (dreigend) dak- of thuislozen.

- Mind the gap draagt de mensen voor in de doelgroep jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding. De dienst moet volgens artikel 6.24 §2 3^{de} lid erkend zijn voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen.
- Diletti en VAPH Oost-Brabant dragen de mensen voor in de doelgroep persoon met geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen. De dienst moet volgens artikel 6.24 §2 4^{de} lid een erkend initiatief beschut wonen zijn, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam.
- De OCMW's binnen het werkingsgebied dragen de mensen voor die wonen in slechte huisvesting. Tussen de OCMW's is er overleg om te kijken over welke soort cases het gaat en om af te spreken welke dossiers aangemeld worden. De doelgroep dient te voldoen aan artikel 6.25§2 en artikel 6.25§3.
- Het directiecomité (of een ander bestuursorgaan) van de woonmaatschappij beslist over de dossiers die vallen onder bijzondere omstandigheden van sociale aard.

§3 Bij een versnelde toewijzing wordt geen voorrang toegepast voor de langdurige woonbinding met de gemeente of het werkingsgebied. Er wordt geen voorrang toegepast voor het verlenen of krijgen van mantelzorg. Er wordt geen rekening gehouden met de chronologische volgorde op de wachtlijst.

§4 Dijledal stelt als voorwaarde voor een versnelde toewijzing dat er begeleidende maatregelen worden aangeboden door de voordragende organisaties zelf of door één van de organisaties die zij vertegenwoordigen.

Deze begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder, de begeleidende organisatie en Dijledal. Deze begeleidingsovereenkomst wordt als bijlage toegevoegd aan het huurcontract.

1.4.2 Werkwijze versnelde toewijzingen

Artikel 6.26.

De woonmaatschappij kan na overleg in de toewijzingsraad een gemotiveerde beslissing nemen over:

- 1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, waarbij ze de verdeling afstemt op de lokale behoeften;*
- 2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep als vermeld in artikel 6.25, § 1;*
- 3° een voorrangregeling binnen de doelgroepen, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte.*

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, neemt de verhuurder op in het interne huurreglement.

Toepassing:

Na overleg in de toewijzingsraad werd door de woonmaatschappij beslist om het aantal versnelde toewijzingen volgens onderstaande percentages over de doelgroepen te verdelen:

- Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden: 26.25%
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst: 7.5%
- Personen met geestelijke gezondheidsproblemen die zelfstandig wonen of gaan wonen: 15%

- Personen die in slechte huisvesting wonen: 26,25%
- Personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden: 25%

Er worden geen extra voorwaarden opgelegd om de doelgroep van dreigende dak of thuisloosheid verder te bepalen.

Er wordt geen voorrangsregeling uitgewerkt binnen de doelgroepen die in aanmerking komen voor versnelde toewijzing. De toewijzingsraad zal de wenselijkheid van een voorrangsregeling verder evalueren.

Om te bepalen welke kandidaat huurder versneld toegewezen zal worden, werd de volgende werkwijze vastgelegd en opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad:

De organisaties die door Dijledal aangeduid zijn per doelgroep zijn verantwoordelijk voor:

- Het verzamelen van de kandidaturen binnen hun doelgroep.
- Het organiseren van het nodige overleg per doelgroep en een inhoudelijke beoordeling te maken.
- De terugkoppeling van dit overleg naar de woonmaatschappij.

De concrete verdere opvolging en begeleiding van de kandidaten gedurende het toewijzingsproces en de duur van de begeleidingsovereenkomst gebeurt door de dienst die het dichtst bij de cliënt staat.

De welzijnsactoren die in dit reglement vermeld worden, de OCMW's en het directiecomité van de woonmaatschappij dienen een inhoudelijke beoordeling te maken binnen hun doelgroep en op basis van deze beoordeling hun kandidaten voor te dragen voor een versnelde toewijzing. Bij het voordragen van dossiers houden de organisaties rekening met de volgende basisprincipes:

- Organisaties, netwerken en OCMW's moeten zelf beslissen wie ze voordragen voor een versnelde toewijzing.
- Er geldt een motiveringsplicht/informatieplicht over de voorgedragen dossiers. De organisaties moeten vermelden welke criteria ze gebruikten om de meest precare woonbehoefte binnen hun doelgroep te bepalen.
- Slaagkansen op een duurzame bewoning verhogen: de voordragende of begeleidende dienst draagt diegene voor waarbij de begeleiding loopt en waar de begeleidende dienst voorziet in een warme opstart bij de inhuizing. De begeleidende dienst streeft samen met de woonmaatschappij naar woonsucces.
- De versnelde toewijzingen worden gespreid over het jaar. Hiervoor worden 4 data vastgelegd. Dit om de kans op een snel aanbod te kunnen garanderen en om spreiding binnen het werkingsgebied qua locatie te garanderen.

1.4.3 Werkwijze versnelde toewijzingen wegens bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Het directiecomité bespreekt éénmaal per maand de aanvragen tot versnelde toewijzing wegens bijzondere omstandigheden van sociale aard. Het beslist bij consensus.

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. 6.24 §2, eerste lid, 5° noodzakelijkerwijze bijzonder moeten zijn in de context van de bestaande wachtlijst, zo niet wordt het doel van de instelling van een wachtlijst compleet ondergraven.

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 erover 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 prijzen 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.

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.

1.5 Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen- Pijler 3

Artikel 6.27

§ 1. In afwijking van artikel 6.23 kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering en het percentage worden opgenomen in het toewijzingsreglement.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:

- 1° de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;*
- 2° de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;*
- 3° de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;*
- 4° de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;*
- 5° de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;*
- 6° de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.*

Daarnaast kunnen andere doelgroepen dan de doelgroepen, vermeld in het tweede lid, afgebakend worden. In dat geval wordt in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep opgenomen op basis van een voorgelegd doelgroepenplan en worden het toewijzingsreglement en het administratieve dossier overeenkomstig artikel 6.22, § 3, eerste lid, voorgelegd aan de minister.

Het doelgroepenplan bevat minstens de volgende elementen:

- 1° een beschrijving van de doelgroep;*
- 2° de motivering voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid;*
- 3° cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders dat behoort tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;*
- 4° in voorkomend geval de flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.*

Overeenkomstig artikel 6.22, § 2, tweede lid, kan de gemeenteraad het ontwerp van bepalingen, vermeld in deze paragraaf, amenderen en keurt het in voorkomend geval geamendeerde ontwerp goed.

§ 2. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aanbiedt. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

§ 3. Voor de toewijzingen, vermeld in paragraaf 1, kan afgeweken worden van de voorrang, vermeld in artikel 6.23, § 1, tweede lid, 5°. Als er wordt afgeweken van de vermelde voorrang, wordt dat vermeld in het toewijzingsreglement.

Toepassing:

In de gemeenten Bierbeek, Leuven en Oud-Heverlee wordt voorrang verleend aan de specifieke doelgroep van kandidaat-huurders vanaf 65 jaar. De afbakening van het patrimonium en de percentages per gemeenten zijn opgenomen in het toewijzingsreglement.

Er werden geen andere specifieke doelgroepen aangeduid.

1.6 Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels- Pijler 4

Artikel 6.28.

De verhuurder verleent voorrang aan de volgende kandidaat-huurders:

- 1° 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;*
- 2° 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 moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;*

3° de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van dit besluit valt;
4° de kandidaat-huurder 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;
5° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer 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 6.3/3, vierde lid, van dit besluit, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
6° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van dit besluit;
7° de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
8° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van dit besluit;
9° de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

De verhuurder past de voorrang, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, achtereenvolgens toe. Aan de kandidaat-huurders, vermeld in het eerste lid, 7° tot en met 9°, kan de verhuurder een absolute voorrang verlenen.

In het interne huurreglement neemt de verhuurder op hoe hij de toewijzingen, vermeld in het eerste lid, zal toepassen in het geheel van toewijzingen, vermeld in dit hoofdstuk.

Toepassing:

Dijledal verleent absolute voorrang aan de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt. De kandidaat huurder heeft recht op deze absolute voorrang zolang het 9-jarig woonrecht van deze huurder geldt of indien het woonrecht intussen verlengd werd met 3 jaar omdat hij nog steeds aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

Dijledal verleent absolute voorrang aan de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is.

Dijledal verleent absolute voorrang aan de kandidaat-huurder die geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

Vervolgens past Dijledal achtereenvolgens de volgende voorrang, beschreven in artikel 6.28, eerste lid, 1° tot en met 6° concreet gaat het over:

- 1° overbezetting van de huidige sociale woning
- 2° het niet meer nodig hebben van een aangepaste of ADL-woning
- 3° huurder die verhaal indiende bij de toezichthouder en onterecht benadeeld werd in een toewijzingsprocedure
- 4° ontruiming van de woning door gemeente, ocmw of woonactor en vestiging sociaal beheersrecht
- 5° niet langer voldoen aan de rationele bezetting.
- 6° toewijzing bij nakende gezinshereniging.

Het directiecomité kan beslissen om gemotiveerd af te wijken van al deze voorrangsregels.

1.7 Weigering van een toewijzing door de verhuurder

Artikel 6.29.

§1. De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is, in een van de volgende gevallen:

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

2° hij bewoont de woning van de verhuurder of heeft de woning verlaten en er kan aangetoond worden dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden is afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. 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 verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding 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.

§2. De verhuurder weigert de versnelde toewijzing van een woning, vermeld in artikel 6.24, §2, aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is geweest en die een huurovereenkomst heeft gehad met de verhuurder die beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De verhuurder kan na overleg in de toewijzingsraad, beslissen om wegens billijkheidsredenen de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 6.24, §2, toch toe te passen.

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 aan 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 aanbeldaren; 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.

2. Verhuring buiten het sociaal huurstelsel

Artikel 6.71.

§ 1. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurder die behoort tot die doelgroep, via een toewijzingsreglement als vermeld in artikel 6.27.

§ 2. De verhuring is alleen mogelijk als de verhuurder voldoende motiveert waarom de verhuring binnen het sociale huurstelsel aan die doelgroep onmogelijk is.

De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep, vermeld in paragraaf 1, beantwoorden aan de inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en het inkomen, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14.

§ 3. In deze paragraaf wordt onder groepsgebouw verstaan een gebouw waar minstens een gemeenschappelijke ruimte is.

De huurprijs is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de intermediaire instelling conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning. Als artikel 6.46 tot en met 6.55 van toepassing zijn, bezorgt de intermediaire instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder.

Als de onderverhuring van een woning, vermeld in het tweede lid, gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door leegstand, wordt daarvoor gedurende die periode de

huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen.

In afwijking van het tweede lid wordt de huurprijs voor een woning overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling als de woning door de intermediaire instelling wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Artikel 6.72.

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt. Als de intermediaire instelling motiveert dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn, kan de opvang worden verlengd.

De huurprijs wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Artikel 6.73.

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een intermediaire instelling met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De huurprijs wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Artikel 6.74.

§ 1. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- 1° bewoner: de natuurlijke persoon, vermeld in artikel 6.36, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;*
- 2° huurder: naargelang het geval de leegstandsbeheerder of de bewoner;*
- 3° leegstandsbeheerder: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 6.36, § 2, van de voormelde codex;*
- 4° verhuurder: naargelang het geval de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, of de leegstandsbeheerder.*

Artikel 8, eerste lid, 7°, artikel 10, 13, 16 tot en met 24 en artikel 35 en 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 zijn niet van toepassing op de verhuringen, vermeld in artikel 6.36, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op de verhuringen, vermeld in het tweede lid, zijn de volgende specifieke bepalingen van toepassing:

- 1° de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van minstens zes maanden tenzij de leegstandsbeheerder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken, in welk geval de duur van de huurovereenkomst de periode bedraagt waarover de leegstandsbeheerder*

over de woning beschikt;

2° de huurovereenkomst wordt telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste drie maanden vóór de vervaldag een opzegging heeft gedaan;

3° de partijen kunnen de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De bewoner kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen zonder motivering en zonder opzeggingsvergoeding met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand;

4° zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, is de opzeggingstermijn, vermeld in punt 3°, niet van toepassing als de huurder de huurovereenkomst opzegt. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan;

5° de kosten en de lasten die de verhuurder aan de huurder wil aanrekenen, zijn inbegrepen in de huurprijs of worden afzonderlijk aangerekend op basis van vaste bedragen.

Voor de huurovereenkomst die gesloten is tussen een verhuurder en een bewoner, kan de minister een maximale huurprijs inclusief en exclusief kosten en lasten en een maximaal bedrag voor kosten en lasten vaststellen.

Als de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet de leegstandsbeheerder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de bewoner betekenen en hem ervan op de hoogte brengen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Als de leegstandsbeheerder voor het verstrijken van de overeengekomen termijn de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de bewoner een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven en de bewoner een afschrift bezorgen van de opzegging die hij aan de verhuurder richt.

§ 2. Om als organisatie als vermeld in artikel 6.36, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkend te kunnen worden en te blijven, moet de organisatie aan de volgende voorwaarden voldoen:

1° over voldoende ervaring beschikken op het vlak van tijdelijk beheer van leegstaande woningen;

2° rechtspersoonlijkheid bezitten;

3° geen strafrechtelijke veroordelingen opgelopen hebben in de voorbije vijf jaar voorafgaand aan de erkenningsaanvraag;

4° als de zetel van de organisatie niet in het Vlaamse Gewest ligt, beschikken over een secretariaat in het Vlaamse Gewest en gedurende ten minste twee uur per werkdag voor advies ter plaatse, telefonisch en per e-mail beschikbaar zijn;

5° handelen conform de bepalingen van artikel 6.36, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en paragraaf 1;

6° bewoners selecteren conform de doelstellingen, vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid;

7° alleen woningen voor bewoning aanbieden waarvoor een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is afgegeven. Dat conformiteitsattest wordt binnen drie maanden voor de eerste huurovereenkomst aan een bewoner afgeleverd;

8° jaarlijks uiterlijk in mei een verslag opmaken over de werking het voorbije jaar.

§ 3. De organisatie dient haar aanvraag tot erkenning in bij de minister op het postadres of het mailadres van het agentschap, dat het agentschap vermeldt op zijn website. De organisatie gebruikt het model van het aanvraagformulier dat het agentschap ter beschikking stelt via zijn website. Het agentschap bepaalt welke stukken de aanvrager moet bijvoegen.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de

hoogte.

De minister neemt een beslissing over de erkenningsaanvraag binnen zestig kalenderdagen na de ontvangst van het volledige aanvraagdossier.

De erkenning geldt voor vijf jaar vanaf de datum van het ministeriële erkenningsbesluit.

De minister kan de erkenning, vermeld in paragraaf 2, opheffen als de organisatie niet langer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 2, voor zover de organisatie na ingebrekestelling en aanmaning om haar verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. De opgelegde termijn bedraagt maximaal drie maanden.

Artikel 6.74/1.

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders.

De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning.

Artikel 6.74/2.

Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociale huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

De huurprijs voor de woningen wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de woning.

Artikel 6.74/3.

Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen. De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid.

Artikel 6.75.

Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociale huurstelsel worden verhuurd. De volgende verhuringen worden niet meegerekend voor dat percentage:

1° de verhuring, vermeld in artikel 6.72, als die uitsluitend gebeurt met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, § 1, van het samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, waarbij de termijn van zes maanden niet overschreden mag worden;

2° de verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.74;

3° de verhuring vermeld in artikel 6.74/2.

Maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau komt in aanmerking voor verhuring als vermeld in artikel 6.74/2.

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
- vzw Adem
- 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.

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 samenwerkingsstelsel 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.

3. ONDERBEZETTE WONINGEN

Artikel 6.65.

Ter uitvoering van artikel 6.30, 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 die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

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

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

2° de woning ligt in een straal van vijftien kilometer van de onderbezette woning of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning;

3° ...

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere 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 tweede lid, 2°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de toepassing van artikel 6.27, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

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

Artikel 6.57.

Voor de huurders die een woonrecht van onbepaalde duur als vermeld in artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hebben, geldt de volgende regeling.

Als een huurder een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, bewoont, betaalt hij na de weigering van een aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 25 euro, per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, vermeld in artikel 6.65, eerste lid, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

In afwijking van het tweede lid betaalt de huurder die vergoeding pas na de tweede weigering als de eerst aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, ligt buiten een straal van meer dan 5 kilometer van de onderbezette woning. Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

De verhuurder vermeldt in zijn interne huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, 2°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding, vermeld in het tweede lid. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

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. Hierbij worden koppels als één geteld. Wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben

De nieuwe definitie betekent dat zowel een alleenstaande persoon als een koppel zonder bijkomende gezinsleden vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel met één kind vanaf vier slaapkamers,...

- A.** Volgende onderbezettingen buiten beschouwing laten:
1. Woningen die opgenomen zijn in de renovatieplanning en die verplicht herhuisvest worden, vanaf het moment van de eerste schriftelijke communicatie met de bewuste bewoners inzake de renovatie;
 2. Diegenen die een bezoekenregeling met overnachting 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.

Concreet:

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

- Automatisch inschrijven voor de woningen binnen de straal van 15km;
- 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.

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.

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 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. 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 continu opgevolgd (doorstroming Kruispuntbank).

Ondersteuning door Dijledal voor huurders die onderbezet wonen, maar nog geen onderbezettingsvergoeding betalen:

- Dezelfde ondersteuning als herhuisvesting (verhuisdozen/ verhuysfirma en huidige waarborg meenemen en aanvullen) (RVB 5/04/2017).
- Voor onderhoud & herstellingen worden er geen kosten aangerekend tenzij het buitensporige kosten zijn (DC 4/06/2013). Als de kosten hoger zijn dan 1250 euro worden die meestal wel aangerekend aan de huurder.

Ondersteuning door Dijledal voor huurders die wel reeds een onderbezettingsvergoeding betalen:

- Prioriteitscode geven voor een extra kamer.
- Dijledal neemt het in orde zetten van de woning, waaruit men vertrekt, tot een bedrag van 1250 euro ten laste.

4. KEUZE VAN DE KANDIDAAT-HURDER

Artikel 6.5. §2, derde lid, 1°, 2°, 3° en 4°

Voor de toewijzing van een sociale huurwoning worden de volgende gegevens in het centraal inschrijvingsregister geregistreerd:

1° het type van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, rekening houdend met de rationele bezetting;

2° de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen;

3° de reële huurprijs en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen. Voor de woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid. Voor de woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, is dat de onderhuurprijs, vermeld in artikel 6.56, rekening houdend met de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164;

4° specifieke woningvoorkeuren, andere dan de voorkeuren, vermeld in punt 1°, 2° of 3° ;

Artikel 6.6, §3

§ 3. De verhuurder beoordeelt de voorkeur, vermeld in artikel 6.5, § 2, derde lid, 1°, 2° en 3°, en kan de kandidaat-huurder verzoeken zijn keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het verzoek is verstuurd, om zijn keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek van de verhuurder, schrijft de verhuurder de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium, als de kandidaat-huurder de woningen rationeel bezet.

Toepassing:

De kandidaat-huurder kan zijn keuze beperken tot minstens één keuzegebied. De keuze kan niet beperkt worden tot één bepaald gebouw.

De kandidaat-huurder kan ten allen tijde zijn keuze wijzigen in het centraal inschrijvingsregister met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

5. VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de huurder de volgende verplichtingen na:

5.1 Herhuisvesting

Artikel 6.43.

§ 1. In dit artikel wordt verstaan onder mobiele woonunit: woonvorm die gekenmerkt wordt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor tijdelijke bewoning.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

§2. De tijdelijke herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder, in een woning van een andere verhuurder of in een mobiele woonunit die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex. De definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek project opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning of een mobiele woonunit niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een mobiele woonunit die de verhuurder zelf huurt, is de huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden gelijk aan die huurprijs, tenzij die huurprijs hoger is dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. In dat geval is de huurprijs gelijk aan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. Als de verhuurder een zakelijk recht heeft op de mobiele woonunit, bepaalt de verhuurder zelf de huurprijs, zonder dat de huurprijs meer mag bedragen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, ligt de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

§3. Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, keert de huurder na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden terug naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.5, § 2, derde lid, 1°, 2° en 3°.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen.

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.

§4. Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 6.5, § 2, derde lid, 1°, 2° en 3°.

In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod worden beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen.

Toepassing

Dijledal staat open voor de herhuisvesting van huurders van andere verhuurders die een woning huren die, ten laatste tegen 1 januari 2028, overgedragen moet worden aan Dijledal omdat deze woning in het werkingsgebied van Dijledal gelegen is.

Procedure herhuisvesting: “verhuizen doen we samen”: algemeen

Het doel van dit project is tweeledig. Enerzijds wordt het gebouw ontruimd zodat Dijledal een vernieuwbouw kan zetten of een renovatie. Anderzijds willen we dat de huurders tevreden zijn. Dit zorgt voor een vlotte verhuisbeweging. Daarnaast dragen tevreden huurders ook bij aan de leefbaarheid in de buurt.

Voorafgaand

Als er een beslissing is dat er herhuisvest dient te worden, wordt de groep doorgelicht op basis van de gegevens in het huurdersbestand (naam, leeftijd, gezinssamenstelling, ...), aangeleverd door de dienst verhuring. Zo krijgt men een zicht op de bezetting. Maandelijks is er een intern dienstoverschrijdend overleg om knelpunten, planning, ... te bespreken. Ook worden er externe diensten betrokken bij de herhuisvesting zoals de buurtwerking of OCMW.

Stap 1: informatievergadering

Tijdens de informatievergadering wordt de aanpak van herhuisvesting (zie verdere stappen) toegelicht. De vergadering gebeurt telkens in kleine groepjes. Dit gebeurt minstens 1 jaar voor de werken starten. Dit vindt vroeger plaats, indien meer tijd nodig is om oplossingen te zoeken. Tijdens dit moment krijgen de mensen onder andere uitleg over de overeenkomst van herhuisvesting. Daarin staat dat ze een nieuwe waarborg moeten betalen, maar dat de huidige waarborg van het bedrag wordt afgetrokken. In de overeenkomst staat ook dat ze niet kunnen terug keren als de woning niet meer voldoet aan de rationele bezetting. Ze krijgen een overzicht van het patrimonium en de verhuisbrochure mee. Op het einde van de vergadering wordt bij iedereen een individueel huisbezoek vastgelegd.

Stap 2: het huisbezoek

Tijdens het huisbezoek wordt genoteerd wat de wensen zijn over een nieuwe woning. De huurder wordt geconfronteerd met het realiteitsgehalte van zijn wensen. Er worden geen beloftes gemaakt. Contactgegevens worden gecontroleerd. Eventuele contactpersonen en

begeleidingsdiensten worden genoteerd en ingeschakeld. Er gebeurt een inschatting van mogelijke problemen. De bewoner kan zijn individuele vragen stellen en tekent de overeenkomst van herhuisvesting. De waarde van de inboedel wordt genoteerd voor de verzekering die wordt afgesloten op de dag van de verhuis.

Stap 3: contact houden/bereikbaar zijn

Er is één contactpersoon van de dienst huurdersrelaties, om zo telkens duidelijke informatie te krijgen of te geven. In het gebouw of in de wijk vindt er een permanentie plaats. Bewoners kunnen daar terecht met hun vragen of om verhuisdozen op te halen. De permanentie zorgt ervoor dat men roddels kan kortsluiten en angsten bij bewoners kan wegnemen. Hoe groter de verhuisbewegingen, hoe frequenter het permanentiemoment.

Stap 4: het aanbod van een andere woning

De dienst verhuring geeft de woningen die vrij komen door aan de dienst huurdersrelaties. De wensen van de bewoners worden afgewogen tegenover hetgeen vrijkomt. Ouderen en mindermobielen krijgen voorrang. De verhuurdienst zendt het aanbod van de vervangwoning. Bij weigering wordt dit doorgegeven aan de dienst huurdersrelaties. De motivatie van de weigering is belangrijk. We streven na 2 aanbiedingen zeker een oplossing te hebben. De dienst onderhoud en projecten zorgt voor een opfrissing van de woning (enkel bij een appartement, niet bij een huis), indien dit nodig is. De financiële dienst maakt afbetalingsplannen, ingeval de waarborg moet worden aangezuiverd. De dienst verhuring doet de verdere administratieve opvolging (huurcontract, sleutels, ...).

Stap 5: de verhuis

Bewoners krijgen tijd om te verhuizen. Ze dienen geen dubbele huur te betalen. Ze dienen voor de verhuis alles in te pakken. In uitzonderlijke omstandigheden worden er inpakkers (via OCMW) ingeschakeld. Dijledal stelt verhuismateriaal ter beschikking. Als de bewoner zijn sleutels heeft van de nieuwe woning, kan die contact opnemen met de dienst huurdersrelaties om een datum af te spreken (niet in het weekend) voor de verhuisdatum. Er wordt dan in overleg met de bewoner en de verhuysfirma een datum vastgelegd (ten vroegste over 2 weken). De dienst huurdersrelaties bezorgt info aan de verhuysfirma over de laadplaats en losplaats (verhuislift, ...). De verhuysfirma vraagt parkeerverbod of inname openbaar domein aan. Dijledal betaalt de kosten van de verhuysfirma. Op de dag van de verhuis is de contactpersoon van de dienst huurdersrelaties steeds bereikbaar. De verhuysfirma geeft ook ondersteuning door de meubels uit elkaar te halen en in elkaar te steken. Dienst onderhoud en herstellingen geeft technische bijstand bijvoorbeeld het los- en aankoppelen van wasmachine, lusters, Indien de huurder geen verplaatsingsmogelijkheid heeft op deze dag, wordt er een oplossing gezocht. Dijledal zelf brengt de stad op de hoogte van de adreswijziging.

Stap 6: de mogelijke terugkeer

Bewoners krijgen een brief als het gebouw bijna klaar is met de vraag of ze willen terugkomen of in de vervangwoning willen blijven wonen. Alvorens definitief te beslissen, kunnen ze de werf bezoeken. Als ze terugkeren, krijgen ze ook hierbij de nodige ondersteuning (verhuysfirma, verhuismateriaal, ...).

5.2 Inschrijving VDAB

Artikel 6.39.

Ter uitvoering van artikel 6.20, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een niet-werkende huurder tot de leeftijd van 64 jaar beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel.

In afwijking van het eerste lid worden de volgende personen tijdelijk of definitief niet beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel:

1° de huurder die niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap;

2° de huurder die uitkeringsgerechtigd is en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen.

De verhuurder gaat na of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op het moment van de toewijzing en voert daarna een driejaarlijkse controle uit op het naleven van de huurdersverplichting.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het vierde lid, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die conform artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een administratieve geldboete kan opleggen.

Toepassing:

Dijledal gaat op het moment van toewijzing na of de kandidaat-huurder aan deze huurdersverplichting voldoet. Bij zittende huurders voert Dijledal een driejaarlijkse controle uit.

Dijledal beslist dat een kandidaat-huurder die op het moment van de toewijzing nog niet is ingeschreven bij de VDAB, een termijn van drie maanden krijgt om zich in te schrijven. (beslissing Directiecomité 9/01/2023). Dit houdt de inwerkingtreding van het huurcontract echter niet tegen.

Diegenen die geen gevolg geven aan de huurdersverplichting, worden gemeld aan de toezichthouder.

6. SCHRAPPING VAN DE KANDIDATUUR EN ACTUALISATIE

Artikel 6.8.

§ 1. De verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

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

2° bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;

3° de kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;

4° bij de tweede vaststelling van een weigering of een niet-reageren door de kandidaat-huurder als een verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type, maximale huurprijs en vaste huurlasten beantwoordt, rekening houdend met paragraaf 2;

5° de kandidaat-huurder is overleden en er is geen andere kandidaat-huurder;

6° ...;

7°

De primaire verhuurder schrapt een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

1° de kandidaat-huurder verzoekt erom;

2° bij de actualisering, vermeld in artikel 6.9, blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of hij laat na te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingsstukken aan te

leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;

3° de kandidaat-huurder is gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden overeenkomstig artikel 6.9, vierde lid.

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder per brief op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 5°, en tweede lid, 1°. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

§ 2. De schrapping, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, is alleen van toepassing als 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 er uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering van 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 is gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om toch een aanbod te krijgen. Als hij het aanbod 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 paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de primaire 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 vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°. Als blijkt dat de primaire verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

§ 3. De datum die in aanmerking wordt genomen voor de schrapping, vermeld in paragraaf 1, is de volgende :

1° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid 1°, de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent;

2° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, de datum waarop de primaire verhuurder het schriftelijke verzoek van de kandidaat-huurder om geschrapt te worden, ontvangt;

3° voor de schrappingsgronden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, en tweede lid, 2°, en 3°, de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt;

4° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, de datum die de verhuurder heeft vastgesteld en die op zijn vroegst valt op de eerste dag na de termijn waarin de kandidaat-huurder moest reageren op de aanbodbrief;

5° voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, de datum waarop de primaire verhuurder op de hoogte werd gebracht van het overlijden.

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.

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.

Als een kandidaat-huurder een aanbod weigert omdat hij recent een nieuw huurcontract in de privé is aangegaan, wordt dat beschouwd als een gegronde reden tot weigering (mits het contract net ondertekend is of nog geen 6 maanden loopt). De kandidaat-huurder bezorgt een kopie van zijn huidig contract als bewijs.

Het dossier kan in dit geval 'in wacht' gezet worden in onderling overleg met een maximumduur van 1 jaar. Er wordt bekeken of betrokkene nog voldoet aan de lokale binding binnen die termijn. De kandidaat-huurder wordt voldoende geïnformeerd.

7. KOSTEN EN LASTEN

Bijlage 27 Artikel 1. §1.

De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

1° de kosten die verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten die verbonden zijn aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten die verbonden zijn aan:

a) het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;

b) de ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;

c) de reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;

d) ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;

e) het normale onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4° de bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekosten van de clause afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;

6° de kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° alle andere kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en die het gevolg zijn van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

Artikel 6.59.

Dit artikel is niet van toepassing op de woningen die ingehuurd zijn door de verhuurder.

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, 1°, 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.

Toepassing

Dijledal kiest ervoor om alle kosten en lasten die ten laste van de huurder zijn, aan te rekenen via maandelijkse voorafbetalingen en een jaarlijkse afrekening van deze kosten.

Dijledal opteert niet voor een systeem van afbetalingen nadat de reële kosten zijn meegedeeld in de jaarlijkse afrekening.

8. VERGOEDING VOOR FOTOVOLTAÏSCHE ENERGIE

Artikel 6.60.

§1. De vergoeding, vermeld in artikel 6.25, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is voor woningen die uitgerust zijn met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, gelijk aan 90% van het product van het zelfverbruik van energie, vermeld in artikel 1.1.3, 139°/1 van het Energiedecreet, uitgedrukt in kWh, en het bedrag dat overeenkomt met het tweevoudig sociaal tarief nacht per kWh, inclusief btw, zoals periodiek bepaald door de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas.

Als de verhuurder de vergoeding, vermeld in het eerste lid, aanrekent met btw, wordt die vergoeding verminderd met het bedrag dat overeenkomt met de btw die de verhuurder aanrekent.

De minister kan het percentage, vermeld in het eerste lid, aanpassen, rekening houdend met de prijsevolutie van het tweevoudig sociaal tarief nacht en de afschrijving van de kosten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In deze paragraaf wordt onder “Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas” verstaan: de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas, vermeld in artikel 2, 26°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt.

§2. De eigenaar van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem registreert zich als netgebruiker, vermeld in artikel 1.1.3, 91°/1 van het Energiedecreet, op het injectiepunt, vermeld in artikel 1.1.3, 70° van het Energiedecreet. De opbrengst van de geïnjecteerde stroom komt de eigenaar toe.

Als de eigenaar van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem niet de verhuurder van de woning is, kunnen de eigenaar en de verhuurder in afwijking van het eerste lid andersluidende afspraken maken.

§3. Het zelfverbruik van energie, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, is gelijk aan het verschil tussen de totale productieopbrengst en de geïnjecteerde productieopbrengst, en kan bepaald worden door het samen nemen van de gegevens verkregen via:

- 1° een gecertificeerd monitoringssysteem;
- 2° de digitale meter, vermeld in artikel 3.1.45 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 3° de distributienetbeheerders.

§4. De verhuurder kan de opbrengsten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geheel of gedeeltelijk op de volgende wijze aanwenden:

- 1° de huurders die geen genot hebben van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet, een voordeel bieden;
- 2° bijkomende investeringen doen inzake hernieuwbare energie;
- 3° provisies voor toekomstige verliezen aanleggen.

De aangewende opbrengsten, vermeld in het eerste lid, worden niet verrekend met de investeringskosten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van dezelfde codex.

§5. De huurder betaalt de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen. De verhuurder werkt een specifieke regeling verder uit in het interne huurreglement.

Toepassing

Dijledal kiest ervoor om de vergoeding die de huurder moet betalen, aan te rekenen via maandelijkse voorafbetalingen en een jaarlijkse afrekening.

9. HUURWAARBORG

Artikel 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.

Artikel 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.

Artikel. 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.

Toepassing

Dijledal bepaalt dat alle huurders de waarborg aan Dijledal moeten storten en sluit dus de mogelijkheid voor iedereen uit om de waarborg op een geïndividualiseerde rekening te storten.

10. DE TOEZICHTHOUDER(S)

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