



INTERN HUURREGLEMENT

goedgekeurd op Raad van Bestuur 29-04-2008
aangepast goedgekeurd op Raad van Bestuur 02-12-2008, 20-10-2009, 02-09-2010,
06-12-2011, 21-02-2012, 03-04-2012, 11-02-2014, 31-03-2014, 07-04-2015, 30-06-2015,
12-04-2016, 06-09-2016, 28-03-2017, 06-09-2017, 09-01-2018, 26-06-2018, 27-11-2018,
02-04-2019 en 01-09-2020

Dit intern huurreglement is gebaseerd op wetgeving ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 12-10-2007 (B.S. 07-12-2007 – nadien diverse malen aangepast) tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, het genaamde Kaderbesluit Sociale Huur en in deze tekst verder het **KSH** genoemd. Overeenkomstig dit KSH dient elke sociale huisvestingsmaatschappij een intern huurreglement op te maken.

Dit is een openbaar document waarin CVBA Diest-Uitbreiding (verder **DU** genoemd) de concrete regels vastlegt omtrent o.m. de invulling van de rationele bezetting, het toewijzingsstelsel, de schrappingsgronden, de optionele voorrangregels, de opzeggingsgrond en de keuze voor de storting van de waarborg.

DU heeft getracht om dit document zo bondig en duidelijk mogelijk te maken met als enkel doel de (kandidaat-) huurder te informeren. Daarom kunnen de feitelijke bewoordingen in dit document geen basis van rechtsgrond vormen, noch ten voordele, noch ten nadele. DU verwijst daarvoor expliciet naar de integrale tekst van het KSH (te vinden op <http://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1016403¶m=inhoud>).

I. KADERBESLUIT SOCIALE HUUR (KSH)

A. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN (art. 3 – 6 KSH)

Iedereen kan zich laten inschrijven in het inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning als hij aan 6 volgende voorwaarden voldoet:

1° Leeftijdsvoorwaarde: op het ogenblik van de inschrijving moet men meerderjarig (18 jaar) zijn. Hier kan van afgeweken worden in het kader van minderjarig ontvoogding of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven, wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.

2° Verblijfsvoorwaarde: Niet alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, hebben recht op een duurzaam verblijfsrecht (bvb. de asielzoeker wiens asielaanvraag nog lopende is en die in het wachtregister is ingeschreven). Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen komen alleen personen die recht hebben op duurzaam verblijf, in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Gelet op de inwerkingtreding van de versnelde asielprocedure, en de daaraan gekoppelde - door de federale overheid georganiseerde - opvanginitiatieven, wordt de toegang tot sociale woningen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest en een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Uitzonderingen : Personen die bij gebrek aan bestaansmiddelen niet langer in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan, hebben het recht om ingeschreven te worden op een referentieadres in de gemeente waar ze gewoonlijk vertoeven. Dat kan op het adres van het OCMW, maar ook bij een natuurlijk persoon. Het referentieadres is dan ook afdoende om te voldoen aan de voorwaarde van het recht op duurzaam verblijf.



3° Inkomensvoorwaarde: het inkomen in het referentiejaar (het referentiejaar is het derde jaar voorafgaand aan de inschrijving of toewijzing), overschrijdt de volgende grenzen niet (voor het jaar 2008, nadien jaarlijks te indexeren):

- 1° 20.244 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 30.365 euro, verhoogd met 1.697 euro per persoon ten laste voor anderen.

Een persoon kan als ten laste worden beschouwd:

- a) indien het kind dat op de referentiedatum bij de referentiehurder gedomicilieerd is of niet bij de referentiehurder gedomicilieerd is maar er op regelmatige basis verblijft, en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden :
 1. het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald
 2. het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;
- b) de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.

Het inkomen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, samen met zijn gezinsleden tijdens het referentiejaar geen inkomen had, wordt het inkomen in aanmerking genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Als het inkomen van het referentiejaar de grens overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.

Volgende personen worden niet beschouwd als gezinsleden:

- a. de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is;
- b. één of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt a hiervoor, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

De hieronder vermelde inkomsten komen niet of voor de helft in aanmerking:

- a. De inkomsten van ongehuwde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitgemaakt hebben van het gezin worden niet meegerekend
- b. De inkomsten van familieleden tot de tweede graad (ouders, grootouders, kinderen, broers en zussen) die tenminste 65 jaar oud zijn of erkend zijn als ernstig gehandicapt worden niet meegerekend
- c. De inkomsten van inwonende ouders en grootouders jonger dan 65 jaar, worden slechts voor de helft meegerekend.

DU kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde, voor zover de kandidaat-hurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. In dit geval wordt het actueel besteedbaar inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen. Mits voorlegging van de nodige bewijzen kan DU de aanvraag na beraadslaging goedkeuren.

4° Eigendomsvoorwaarde: men heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland. Een kandidaat- huurder of een van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht. Ook met de minderjarige gezinsleden wordt rekening gehouden. De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde via een verklaring op eer voor wat betreft de onroerende goederen in het buitenland.

De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen:

- 1° de woning bewoond door kandidaat-huurder in het Vlaamse Gewest, die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt;
- 2° de woning bewoond door kandidaat-huurder in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
- 3° de woning bewoond door kandidaat-huurder in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt



- door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning (projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken).
 - 5° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
 - 6° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;
 - 7° de woning bewoond door kandidaat-huurder die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.

Het KSH voorziet ook de mogelijkheid tot inschrijving in volgende gevallen:

- 1° Op basis van de beëindiging van het huwelijk. De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap, op voorwaarde dat de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Bij toewijzing of toetreding moet er een vordering tot echtscheiding zijn ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld. De huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. DU kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.
- 2° Op basis van het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving. De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking, erfenis). De kandidaat-huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. Hiermee wordt bedoeld dat de kandidaat-huurder een jaar de tijd krijgt om zijn aandeel te vervreemden. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan DU beslissen om de kandidaat-huurder meer tijd te gunnen.

5° Taalkennisverplichting: Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheidsverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Hoewel deze taalkennisverplichting alleen een huurdersverplichting is, moet er bij inschrijving al nagegaan worden of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien de kandidaat-huurder bij inschrijving hieraan niet voldoet, wordt de kandidaat-huurder expliciet geïnformeerd dat hij dit na één jaar sociaal huren wel moet hebben.

DU heeft geen sociale assistentiewoningen in beheer, waardoor deze geldende voorwaarden hier niet worden opgenomen.

B. INSCHRIJVINGSREGISTER (art. 7 – 11 KSH)

DU houdt een register bij waarin volgens de chronologische volgorde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsregels. Het moment van indiening dat de chronologie bepaalt, is dat waarop alle noodzakelijke stukken ter beschikking van DU zijn (onvolledige dossiers worden niet aanvaard). Deze datum is de inschrijvingsdatum. De kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Wanneer de inschrijving volledig is en aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan, ontvangt men een inschrijvingsbewijs met het definitief inschrijvingsnummer.

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen. In dit kader geeft DU toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd.

Met behoud van de toepassing van de vorige alinea, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, niet leiden tot een te beperkte keuze. DU weigert



die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

In afwijking van de vorige twee alinea's, kan een kandidaat-huurder die zich ingeschreven heeft voor een ADL-woning, zijn voorkeur beperken tot de sociale ADL-woningen die behoren tot het patrimonium van DU.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur wijzigen qua typologie of keuzegebied in het bestaande patrimonium bij de actualisatie, bij de eerste toewijzing van een woongelegenheden, bij wijziging van gezinssamenstelling of mits een schriftelijke aanvraag, zonder dat dit invloed heeft op inschrijvingsnummer of inschrijvingsdatum. DU hanteert geen keuzedata voor de verschillende keuzegebieden, zodat alle keuzedata van de kandidaat-huurder gelijk zijn aan de inschrijvingsdatum. Uitzondering hierop geldt voor de aangekochte (voormalige Domus Flandria-) woningen te Diest van het OCMW-Diest, gezien een eerlijke regeling uitgewerkt is om het wachtregister van het OCMW te voegen bij het wachtregister van DU. Voor deze woningen geldt wel de datum van de laatste nieuwe voorkeur die de kandidaat-huurder voor deze woongelegenheden heeft aangegeven. Kandidaat-huurders in het wachtregister van het OCMW die niet gekend waren in het wachtregister van DU die initieel kandidaat waren voor deze woningen en nadien hun keuze wensen uit te breiden naar ander patrimonium van DU, krijgen voor het andere patrimonium een ander inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. Deze inschrijvingsdatum geldt dan ook als keuzedatum voor het patrimonium buiten de voormalige Domus Flandria-woningen.

Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt, wordt de reden van deze schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register werd voltooid.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt bij DU ter inzage van de kandidaat-huurder.

De inschrijvingsregisters worden in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, rekening houdend met zijn gezinssituatie, behalve als die controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar. Uiterlijk op 1 juni wordt een brief aan de kandidaat-huurders over de actualisatie verstuurd. Bedoelde brief wordt verzonden naar het laatst bekende adres in het rijksregister, tenzij uitdrukkelijk werd verzocht om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De raad van bestuur van DU heeft beslist om gebruik te maken van de alternatieve werkwijze voor actualisatie, zoals door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 13-03-2019. Deze werkwijze bepaalt dat bij elke actualisatie de gezinssamenstelling nagekeken en de inkomensvoorwaarde gecontroleerd worden. Hiervoor wordt de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) geraadpleegd. Deze informatie wordt aan de actualisatiebrief toegevoegd. De kandidaat-huurder kan ook zijn voorkeuren wijzigen.

Bij de alternatieve werkwijze moet de kandidaat-huurder alleen reageren als de informatie uit de KSZ fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Hij moet niet meer reageren als de informatie correct is en hij zijn eerder gemaakte keuzes wil behouden. DU is niet verplicht een herinneringsbrief te sturen.

Als een kandidaat-huurder de inkomensgrens overschrijdt, moet DU wel vragen om recente inkomensgegevens te bezorgen. Reageert hij niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan schrapt DU de kandidaat. DU bepaalt autonoom binnen welke termijn de kandidaat-huurder moet reageren om foutieve informatie recht te zetten, zijn keuzes te wijzigen of recente inkomensgegevens te bezorgen. Deze termijn bedraagt minstens 15 werkdagen.

Bij de actualisatie worden volgende kandidaat-huurders geschrapt:

- 1) die niet meer ingeschreven willen blijven;
- 2) die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoen;
- 3) van wie de brief m.b.t. de actualisatie onbestelbaar terugkeerde.
- 4) indien blijkt dat de gevraagde gegevens onvolledig zijn en onvolledig blijven na een nieuwe herinneringsbrief.



C. SCHRAPPEN VAN EEN KANDIDAAT-HURDER (art. 12 KSH)

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

- 1) als een woning die aangeboden wordt, aanvaard wordt. *Schriftelijke procedure*: in dit geval gebeurt de schrapping automatisch en volgt geen schriftelijke bevestiging aan de kandidaat-huurder, gezien ook hier geen verhaalrecht nodig is.
- 2) als bij de actualisatie blijkt dat niet meer voldaan is inschrijvingsvoorwaarden. *Schriftelijke procedure*: de kandidaat-huurder wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht met de reden van de schrapping en het verhaalrecht binnen de dertig dagen na de melding.
- 3) als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat niet voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning. *Schriftelijke procedure*: de kandidaat-huurder wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht met de reden van de schrapping en melding van het verhaalrecht binnen de dertig dagen na de melding.
- 4) als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven. *Schriftelijke procedure*: de kandidaat-huurder wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht met de reden van de schrapping en melding van het verhaalrecht binnen de dertig dagen na de melding.
- 5) als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt. *Schriftelijke procedure*: in dit geval gebeurt de schrapping automatisch en volgt geen schriftelijke bevestiging aan de kandidaat-huurder, gezien ook hier geen verhaalrecht nodig is.
- 6) bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als een woning wordt aangeboden die aan de keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door DU op dat recht gewezen. DU moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren. *Schriftelijke procedure*: De kandidaat-huurder wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht met de reden van de schrapping en melding van het verhaalrecht binnen de dertig dagen na de melding.
- 7) De Raad van Bestuur van DU heeft beslist over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat zij de brief bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij DU verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de zesde schrappingsgrond.

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

De kandidaat-huurder wordt door DU altijd schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve

- bij het aanvaarden van een aangeboden woning
- indien de kandidaat-huurder zelf schriftelijk verzoekt om geschrapt te worden
- bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning, verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.



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

- 1) als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden. Hiertoe is een schriftelijke verklaring nodig van de kandidaat-huurder die afziet van zijn kandidatuur;
- 2) Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

D. RATIONELE BEZETTING (art. 50 KSH)

Bij het beoordelen van de rationele bezetting van een woning wordt rekening gehouden met de gezinssamenstelling van de huurders, de fysieke toestand van de gezinsleden en het aantal slaapkamers (ook in functie van de grootte). Hierbij telt een ongeborn kind na minstens 7 maanden zwangerschap van de moeder mee als persoon, mits voorlegging van een attest van een gynaecoloog. De toewijzing van een woongelegenheden overeenkomstig deze aangepaste rationele bezetting kan wel pas gebeuren nadat het kind geboren is.

Ook wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. Zij komen enkel in aanmerking voor de inkomensgrens en huurprijsberekening indien zij gedomicilieerd zijn. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, waarvoor een aanvraag werd of zal worden ingediend van de leden van het gezin in het buitenland en door de kandidaat-huurder medegedeeld op het ogenblik van de inschrijving, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels vermeld in het toewijzingssysteem (zie verder).

De rationele bezettingsgraad per woongelegenheden bij toewijzing is als volgt vastgelegd:

- **Studio:** geschikt voor een alleenstaande zonder kinderen, of 2 volwassenen met een partnerrelatie, tevens zonder kinderen.
- **Woning of appartement met 1 slaapkamer:** geschikt voor een alleenstaande of een gezin zonder kinderen.
- **Gelijkvloerse woning met 2 slaapkamers:** geschikt voor een alleenstaande, een (éénouder-)gezin met één kind, twee inwoners zonder partnerrelatie of een gezin zonder kinderen.
- **Woning (met trappen) met 2 slaapkamers:** geschikt voor een (éénouder-)gezin met één kind, twee inwoners zonder partnerrelatie.
- **Appartement met 2 slaapkamers:** geschikt voor een alleenstaande, een (éénouder-)gezin met één kind, twee inwoners zonder partnerrelatie of een gezin zonder kinderen.
- **Appartement met 3 slaapkamers:** geschikt voor een (éénouder-)gezin met twee kinderen of drie volwassenen zonder partnerrelatie.
- **Appartement met 4 slaapkamers:** geschikt voor een (éénouder-)gezin met drie kinderen of vier volwassenen zonder partnerrelatie.
- **Woning met 3 slaapkamers:** geschikt voor een (éénouder-)gezin met minimaal twee en maximaal drie kinderen of een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor drie slaapkamers onontbeerlijk zijn.
- **Woning met 4 slaapkamers:** geschikt voor een (éénouder-)gezin met minimaal drie en maximaal vijf kinderen of een combinatie van meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor vier slaapkamers onontbeerlijk zijn.
- **Woning met 5 slaapkamers:** geschikt voor een (éénouder-)gezin met minimaal vier en maximaal zeven kinderen.



Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt stapsgewijze uitgekeken naar de kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling 1 persoon minder telt.

DU kan afwijken van de rationele bezettingsnormen in dit intern huurreglement om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gelden;
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, gelden voor de toe te wijzen woning.
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, minderjarige gezinsleden en gemelde personen, niet groter is dan 1.

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning en de woning laten toewijzen. In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan DU die constateert dat de vrijwillige methode via de standaard voorrangregels niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen), groter is dan één. Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

DU vermeldt **hierna onder "aanpak onderbezetting"** op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. DU kan op basis van de kenmerken van het woningbestand, de kenmerken van de kandidaat-huurders van hun wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten zelf beslissen of er een noodzaak tot verhuis is, en of ze een aanbod gaat doen.

DU kan van alle toewijzingsregels afwijken bij de toewijzing. In regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, kan DU dus bepalen welk segment van de zittende huurders binnen welke tijdspanne in aanmerking komt om te verhuizen, zonder te moeten vrezen voor verdringing van kandidaat-huurders op de wachtlijst die nog geen sociale huurder zijn.

Aanpak onderbezetting

DU engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Het KSH art. 37ter. §1. voorziet expliciet de ruimte voor DU om de beleidsvisie in deze, geënt op de lokale context: "*De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.*"

Een woning is volgens het KSH art. 37ter §1. onderbezet als: "*Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.*"

DU heeft op de Raad van Bestuur dd. 28-03-2017 een aanpak beschreven om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context. Aangezien in de praktijk al snel bleek dat het quotum van 1 toewijzing op 3 praktisch niet haalbaar was, mede door de vele herhuisvestingen omwille van renovatie en omdat er een aantal voorwaarden vervuld moeten zijn om een 'valabel' aanbod te versturen, werd de toepassing voorlopig opgeschort. Intussen werd de aanpak herwerkt. De Raad van Bestuur besliste op 27-11-2018 om de onderbezetting aan te pakken zoals hieronder beschreven.



1.1. Algemeen

Jaarlijks worden de resultaten van de aanpak van de onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven door opname in het intern huurreglement.

1.1.1. Wanneer is een aanbod 'valabel'?

Het aanbod dat DU stuurt naar een huurder is enkel valabel indien (conform artikel 37ter, §1):

1. De woning niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken, m.a.w. de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door DU.
2. De wooneenheid ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
3. De reële huurprijs, verhoogd met huurlasten, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met huurlasten.

Tussen een eerste en het tweede valabel aanbod, moet een periode verlopen zijn van minstens 3 maanden.

DU kan om billijkheidsredenen rekening houden met sociale of medische gronden die worden aangevoerd bij weigeringen van een 'valabel' aanbod.

Indien de gezinssamenstelling van het gezin dat een onderbezette woning bewoont, wijzigt na een eerste valabel aanbod, wordt in die periode geen aanbod gedaan. Indien de gezinssamenstelling binnen de 2 jaar terug wijzigt waardoor de woning opnieuw onderbezet wordt, blijft het eerste valabel aanbod gelden.

Indien de situatie langer dan 2 jaar duurt, wordt het eerste valabele aanbod niet behouden en wordt de automatische inschrijving geschrapt.

1.1.2. Wat is geen 'valabel' aanbod?

Als DU geen passend aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan zij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft, de weigering van het aanbod zal geen aanleiding geven tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding. De verhuurder vermeldt dat in de aanbodbrief.

1.1.3. Wat zijn de gevolgen als de huurder een 2^e 'valabel' aanbod heeft geweigerd?

Als een valabel aanbod tweemaal geweigerd wordt, heeft dit gevolgen voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst:

Huurders met een contract van onbepaalde duur:

Huurders met een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017: toepassing van een onderbezettingsvergoeding per slaapkamer (voor 2018 € 31, jaarlijks te indexeren) die volgens de definitie van een onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Deze vergoeding wordt bij een ongewijzigde situatie maandelijks toegevoegd aan de reële huurprijs tot aan het einde van de huurovereenkomst.

Huurders met een contract van bepaalde duur:

Huurders met een typeovereenkomst van na 1 maart 2017: de huurovereenkomst wordt niet verlengd indien 2x een valabel aanbod werd geweigerd.

1.2. Aanpak december 2018 tot en met 2021

December 2018

A. In kaart brengen van de onderbezetting

De eerste fase start opnieuw met het **in kaart brengen van de onderbezetting**. DU kijkt jaarlijks na of er nieuwe onderbezette woningen zijn bijgekomen.



B. Aanpak onderbezetting grote gezinswoningen **Automatische inschrijving onderbezette woningen 4 en 5 slaapkamers**

DU concentreert zich eerst op de onderbezette woningen met 4 en 5 slaapkamers.

Daarom wordt beslist om **in december 2018** eerst en vooral alle huurders automatisch in te schrijven die onderbezet wonen in een woning met 4 of 5 slaapkamers, te beginnen met de woningen met 5 slaapkamers, gevolgd door de woningen met 4 slaapkamers. Vervolgens wordt in deze onderverdeling gekeken naar hoe lang iemand al onderbezet woont, de huurder die het langst onderbezet woont, wordt eerst ingeschreven.

Deze inschrijving gebeurt automatisch en zonder de toestemming van de huurder, de huurder vult hiervoor geen voorkeurformulier in, noch een mutatie-aanvraag. Deze inschrijvingen worden niet geactualiseerd. De inschrijvingsnummers zullen beginnen met de cijfers 03.

Deze huurders werden in 2017 door onze sociale dienst reeds schriftelijk gevraagd om een vrijwillige mutatie-aanvraag in te dienen. Deze mutatie-aanvragen worden behouden als gewone prioritaire mutatie-aanvragen! De betrokken huurders worden persoonlijk bezocht door onze sociale dienst.

2019

In onze huurderskrant van het voorjaar 2019 wordt een artikel gewijd aan de mogelijkheden voor huurders die te groot wonen volgens hun gezinssamenstelling. De huurders worden in dit artikel herinnerd aan de mogelijkheid om een mutatie aan te vragen wanneer de woning niet rationeel bezet wordt.

Er wordt uitgelegd wat onderbezetting is. De toon is niet van aard om bij de huurders onrust te veroorzaken. De mensen worden op deze manier aangemoedigd om een mutatie-aanvraag in te dienen, ook wanneer ze niet onderbezet wonen, maar wel hun woning niet rationeel bezetten. Ook nieuwe projecten worden in de verf gezet, o.a. met het oog het bevorderen van vrijwillige mutaties.

De vraag naar kleinere sociale huurwoningen is echter zeer groot en DU bouwt de komende jaren ook in een snel tempo verder om ons patrimonium verder uit te breiden.

Daarom worden deze huurders pas ingeschreven tussen 1/01/2020 en 30/06/2020.

Wel zijn er verschillende huurders die reeds een vrijwillige mutatie-aanvraag gedaan hebben voor een kleinere woning. Hun aanvraag wordt behandeld zoals elke andere vrijwillige mutatie-aanvraag.

2020

Alle huurders die onderbezet wonen en nog niet automatisch ingeschreven werden, krijgen een brief. Dit zullen voornamelijk de huurders zijn van woningen/appartementen met 3 slaapkamers. In de brief wordt uitgelegd waarom ze onderbezet wonen en worden de mogelijke consequenties vermeld.

De sociale dienst zal de betrokken huurders tijdens een huisbezoek hiervan op de hoogte brengen.

Los van deze automatische inschrijving kan elke huurder nog steeds een aparte mutatie-aanvraag invullen waarbij de huidige regels en wetgeving van toepassing blijven.

E. TOELATINGSVOORWAARDEN (art. 14 – 16 KSH)

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan 5 volgende voorwaarden:

1. Inschrijvingsvoorwaarde: men moet bij DU actief ingeschreven zijn in het register van kandidaat-huurders en nog steeds voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

In de volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden:

1° als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld;

2° als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding;

3° als er een vermoeden van afwezigheid zoals vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.



- 2. Inkomensvoorwaarde:** zie punt 3 van de inschrijvingsvoorwaarden.
Indien bij de toewijzing de echtscheiding van de kandidaat-huurder nog niet definitief is, wordt het gezamenlijk belastbaar inkomen van **alle** gezinsleden in aanmerking genomen. Het inkomen van volgende personen worden niet meegerekend:
 - 1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is;
 - 2° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

- 3. Eigendomsvoorwaarde:** Indien bij de toewijzing mocht blijken dat de kandidaat-huurder:
 - samen met zijn echtgenoot een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom in binnen- of buitenland heeft en er is een vordering tot echtscheiding ingesteld (tenzij er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet-instellen van een vordering tot echtscheiding en het huwelijk onherstelbaar ontwracht is)
 - een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven heeft moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden of uit onverdeeldheid treden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij DU verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

- 4. Taalkennisverplichting:** Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheidsverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Hoewel deze taalkennisverplichting alleen een huurdersverplichting is, moet er bij inschrijving al nagegaan worden of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien de kandidaat-huurder bij inschrijving hieraan niet voldoet, wordt de kandidaat-huurder expliciet geïnformeerd dat hij dit na één jaar sociaal huren wel moet hebben.

F. TOEWIJZINGSSYSTEEM (art. 17 – 20 KSH)

De toewijzingen en verhuringen gebeuren in principe door het Directiecomité van DU. In de uitzonderlijke gevallen dat een toewijzing mogelijk is vòòr een eerstvolgend Directiecomité waarbij leegstand zoveel mogelijk kan worden vermeden, wordt machtiging verleend aan de directeur en de voorzitter om deze toewijzing goed te keuren. Op de eerstvolgende Raad van Bestuur van DU wordt over alle toewijzingen en verhuringen verslag uitgebracht en ter kennisname voorgelegd.

Als DU geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, is DU volgens het KSH verplicht te kiezen voor het zgn. 'eerste toewijzingssysteem' waarbij achtereenvolgens wordt rekening gehouden met:

1° de rationele bezetting van de woning;

2° de absolute voorrangregels, hierna vermeld, achtereenvolgens:

1° na goedkeuring door de minister dd. 05-07-2017 geldt voor de appartementen gelegen te Diest, Halve Maanplaats 2 bussen A, B, C en D, dat deze bij voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurder behorend tot de EPA-doelgroep (ernstige psychiatrische aandoening). Deze voldoen aan de volgende kenmerken: mensen met een psychiatrische stoornis, die zorg/behandeling noodzakelijk maakt, en die met ernstige beperkingen in het sociaal of maatschappelijk functioneren gepaard gaat, en waarbij de beperking oorzaak en gevolg is van de psychiatrische stoornis, en niet van voorbijgaande aard is (structureel, langdurig, minstens enkele jaren), en waarbij gecoördineerde zorg van professionele hulpverleners in zorgnetwerken geïndiceerd is om het behandelplan te realiseren. Er kan enkel bij voorrang toegewezen worden indien hij/zij ook aan de volgende voorwaarden voldoet:

- heeft een behandelend psychiater en/of huisarts;
- stemt in met begeleidingsvoorwaarden gesteld in de begeleidingsovereenkomst en het herstelplan;
- is bereid tot het samen opstellen van een herstelplan, in functie van het initiatief beschut wonen;



- voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden van sociale huisvesting.
Het toewijzingsoverleg dat kandidaat-huurders voor een toewijzing in een woning bestemd voor het initiatief beschut wonen voordraagt, bestaat minstens uit vertegenwoordigers van: OCMW van Diest, Sint-Annendael Grauwzusters vzw en/of IBW De Linde en het CAW Oost-Brabant.
Het toewijzingsoverleg kan éénmalig of permanent uitgebreid worden met andere netwerkorganisaties en dit op vraag van één van de vaste vertegenwoordigers in het toewijzingsoverleg. Het toewijzingsoverleg komt bijeen telkens een kandidaat volgens dit toewijzingsreglement dient toegewezen te worden.
- 2° de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is (ADL-woningen);
- 2° bis: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van DU die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode (De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling);
- 2° ter: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van DU en die met toepassing van artikel 92, §3, eerste lid, 12° van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning (instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij DU een gemotiveerde afwijking toestaat);
- 2° quater: de kandidaat-huurder die na verhaal tegen de beslissing van DU om de toewijzing van een woning aan hem te weigeren, in het gelijk wordt gesteld;
- 3° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, §3, en 90, §1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode, opnieuw moet worden gehuisvest;
- 4° de huurder van een sociale huurwoning van DU die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van DU die aan de rationele bezetting voldoet aangepast aan zijn gezinssamenstelling. De voorrang vervalt na 2 weigeringen waarna geen aanspraak meer kan gemaakt worden op deze voorrangsregel.
- 5° Indien op het ogenblik van de toewijzing, de gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, wordt aan de kandidaat-huurder een sociale woongelegenheden toegewezen, die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.
- 6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is op de datum waarop een proces-verbaal werd vastgesteld. De voorrang vervalt na 1 weigering waarna geen aanspraak meer kan gemaakt worden op deze voorrangsregel.
- 7° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :
- onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die



woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

De voorrang vervalt na 1 weigering waarna geen aanspraak meer kan gemaakt worden op deze voorrangsregel.

8° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan; De voorrang vervalt na 1 weigering waarna geen aanspraak meer kan gemaakt worden op deze voorrangsregel.

9° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van DU, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang op basis van een woning, onroerend goed of kamer vermeld onder 5°, 6° en 7° hierboven, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld onder 5° en 6° hierboven, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister. De voorrang, vermeld onder 7° hierboven, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister.

3° de optionele voorrangsregels, hierna vermeld, achtereenvolgens:

De raad van bestuur van DU heeft beslist om de 3 lokale toewijzingsreglementen toe te passen:

Voor het patrimonium van DU op het grondgebied van **Kortenaken (inclusief deelgemeenten)**, geldt het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Kortenaken dd. 24-08-2010 dat het volgende bepaalt:

"§1 Er wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die gedurende de laatste 6 jaar 3 jaar in Kortenaken gewoond heeft.

§2 Daarna wordt er voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die 15 jaar aaneensluitend inwoner is geweest van de gemeente Kortenaken."

Zijn hierna geen dergelijke kandidaat-huurders meer in Kortenaken, dan wordt opnieuw de eerste optionele voorrangsregel van kracht (in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van DU (Diest, Scherpenheuvel-Zichem, Bekkevoort en Kortenaken)).

Voor het patrimonium van DU op het grondgebied van **Bekkevoort (inclusief deelgemeenten)**, geldt het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Bekkevoort dd. 27-12-2011 dat het volgende bepaalt:

"§1 Er wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die gedurende de laatste 6 jaar 3 jaar in Bekkevoort gewoond heeft.

§2 Daarna wordt er voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die 15 jaar aaneensluitend inwoner is geweest van de gemeente Bekkevoort."

Zijn hierna geen dergelijke kandidaat-huurders meer in Bekkevoort, dan wordt opnieuw de eerste optionele voorrangsregel van kracht (in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van DU (Diest, Scherpenheuvel-Zichem, Bekkevoort en Kortenaken)).

Voor het patrimonium van DU op het grondgebied van **Diest en Scherpenheuvel-Zichem (inclusief deelgemeenten)**, geldt het lokaal toewijzingsreglement van de gemeenten Diest en Scherpenheuvel-Zichem dd. 04-05-2015 dat het volgende bepaalt:

"Er wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die 10 jaar onafgebroken in de gemeente Diest en / of Scherpenheuvel-Zichem woont of ooit gewoond heeft."

Zijn hierna geen dergelijke kandidaat-huurders meer in Diest en / of Scherpenheuvel-Zichem, dan wordt opnieuw de eerste optionele voorrangsregel van kracht (in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner



is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van DU (Diest, Scherpenheuvel-Zichem, Bekkevoort en Kortenaeken)).

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

G. TOEWIJZING WEIGEREN OF VERSNELDE TOEWIJZING (art. 22 – 24 KSH)

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

- 1° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen, ook bij wie de huurovereenkomst met DU werd beëindigd.
- 2° die de woning van DU bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is. Ook huurdersachterstallen vallen hieronder.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan DU, kan DU de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan DU, 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 slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan DU de toewijzing niet weigeren.

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

In plaats van de toewijzing te weigeren kan DU de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Schriftelijke procedure: DU is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld onder "K. Verhaal" hierna.

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.

Als het gaat om woningen die gerealiseerd of gefinancierd zijn in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, zijn de bepalingen onder "F. Toewijzingssysteem" alleen van toepassing voor zover die verbintenissen zijn nagekomen. In dat geval kan er ook worden afgeweken van de inkomensvoorwaarde die geldt als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde.

DU kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van het toewijzingssysteem. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

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

Het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde



toewijzing vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. **(A)**

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen. **(B)**

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

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
- 2° een dakloze. **(C)**

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

DU kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan haar basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in de vier alinea's hierboven **(A-B-C-D)**, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

DU kan het verzoek alleen weigeren als:

- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in de vorige alinea;
- 3° DU in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in de vier alinea's (A-B-C-D) hierboven. Het percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.
- 4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28 KSH, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met DU en de aanvragers, vermeld in de vier alinea's **(A-B-C-D)** hierboven, afspraken maken over de verdeling van het percentage van 5% hierboven vermeld, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

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

H. HUUROVEREENKOMST

Het decreet van 14 oktober 2016 voert het principe van de huurovereenkomsten van bepaalde duur in in het sociaal huurstelsel. Vanaf 1 maart 2017 zullen nieuwe huurders huurovereenkomsten van negen jaar sluiten. De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden.



In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

Er is een overgangsregeling vastgesteld. Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 1 maart 2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij DU, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten. Als dezelfde huurder naar een sociale huurwoning van een andere sociale verhuurder verhuist, zal een huurovereenkomst gesloten worden voor een periode van negen jaar, tenzij die verhuis in het kader van renovatie gebeurt.

I. PLAATSBESCHRIJVING

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt vòòr de ingentreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden opgemaakt binnen de maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt voor de opmaak van de plaatsbeschrijving het in het KSH bepaalde bedrag van € 27,00 (voor het jaar 2008, nadien jaarlijks te indexeren en af te ronden naar boven). Dit bedrag geldt voor alle nieuwe plaatsbeschrijvingen bij huurovereenkomst ondertekend na 15-09-2020 en voor de plaatsbeschrijvingen bij einde van de huurovereenkomst die ondertekend zijn na 15-09-2020.

J. WAARBORG (art. 37 KSH)

De waarborgregeling, vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen.

De Raad van Bestuur van DU heeft beslist dat de waarborg in haar handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

Overeenkomstig het KSH is de basis voor de berekening van de waarborgsom de basishuurprijs en bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een maximum van 800 euro (jaarlijks te indexeren). De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de in vorige alinea vermelde intrestvoet. Als de huurder hiervan gebruik wil maken, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro (jaarlijks te indexeren). 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.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt hij in maximaal achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan DU. 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 aan DU te betalen vòòr de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder aan DU heeft betaald 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.

De huurder heeft ook 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.

De waarborgen die in handen van DU werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in de derde alinea. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de

overeenkomst. De intresten op de waarborgen die in handen van DU werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de in de derde alinea vermelde minimale intrestvoet.

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

DU kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die haar door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan DU verschuldigde bedragen, overblijven, worden 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, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan DU verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. DU kan een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt zij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

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

K. TAALKENNISVEREISTE (art. 30bis KSH)

Vanaf 1 november 2017 maakt de taal- en inburgeringsbereidheid plaats voor de **taalkennisvereiste**. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (datum inwerkingtreding huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.

De huurder die bij inschrijving, toewijzing of toetreding niet voldeed aan de basistaalvaardigheid Nederlands, controleert DU op de taalkennisverplichting één jaar nadat hij huurder is geworden.

DU controleert eerst de elektronische gegevens uit de **Kruispuntbank Inburgering** (verder genoemd KBI). Indien DU geen bewijzen vindt dat de huurder voldoet en er is geen vrijstelling of uitstelregeling, dan moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan deze huurdersverplichting.

De huurder kan dit bewijzen met één van de volgende documenten (artikel 30bis, tweede lid KSH):

1. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau
2. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba
3. een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname



4. het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
5. een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling
6. een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

1. De huurder voldoet aan het vereiste niveau

Als de huurder een basisvaardigheid Nederlands heeft, dan voldoet hij aan de verplichting en is er geen verdere opvolging nodig. DU past in het softwaresysteem aan dat hij beantwoordt aan de taalkennisvereiste.

2. De huurder voldoet niet aan het vereiste niveau

Indien DU niet kan afleiden uit de KBI dat de huurder voldoet aan de taalkennisverplichting **en** er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling **en** de huurder kan zelf geen bewijs afleveren. Dan geeft DU het dossier door aan de toezichthouder.

Sanctie

De toezichthouder kan een administratieve geldboete tussen de 25 en 5.000 euro opleggen. Zo'n geldboete kan hij alleen opleggen na een aanmaning en ingebrekestelling. Legt de toezichthouder een boete op? Dan bepaalt hij (indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen de huurder zijn verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op.

Geen opzeggrond

Voldoet de huurder niet aan het vereiste taalkennisniveau? Dan vormt dit voor DU geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

3. Vrijstelling

Een (kandidaat-)huurder kan **vrijgesteld** zijn van de taalkennisverplichting. Zo'n vrijstelling leidt DU af uit de KBI. Het gaat dan om:

1. een verklaring van uitgeleerdheid
2. een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Een (kandidaat-)huurder kan ook vrijgesteld zijn als hij zelf met een medisch attest aantoont dat hij door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

4. Uitstel

Een huurder kan **uitstel** krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. Zo'n uitstel leidt DU ook af uit de KBI. Dit kan in twee gevallen:

1. Om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden.
2. Er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Kreeg een huurder uitstel? Dan herhaalt DU opnieuw de procedure na één jaar (zie schema 'één jaar na toewijzing of toetreding')

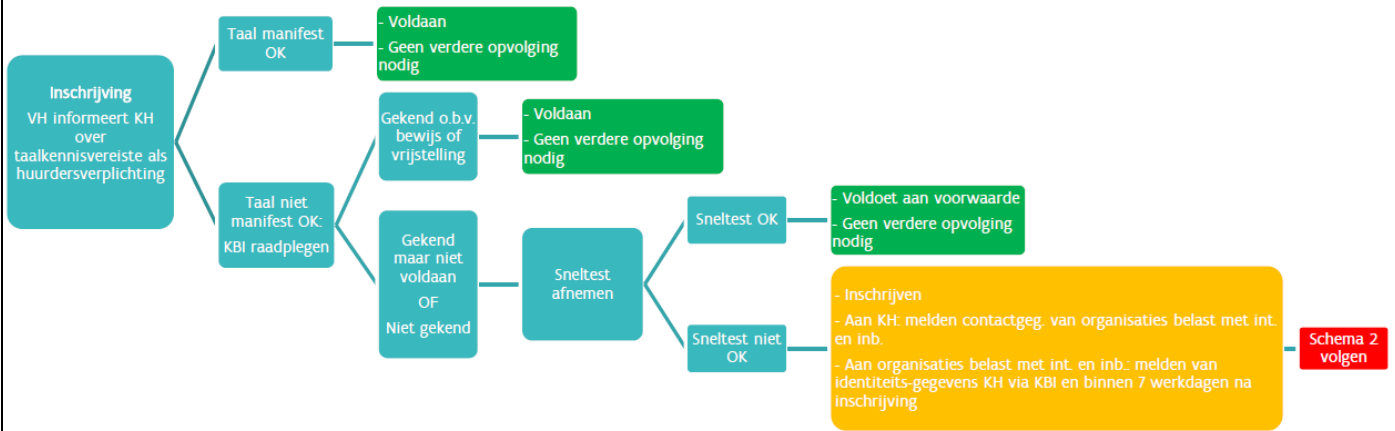
5. Schematische voorstelling taalkennisverplichting:

3 controlemomenten

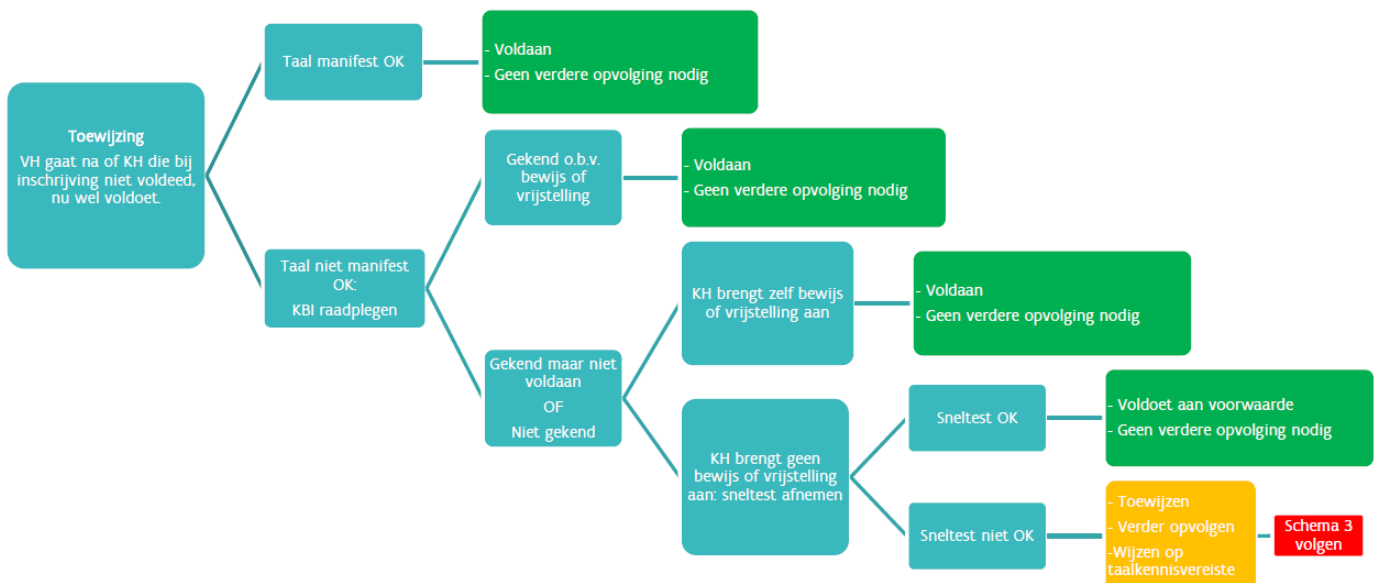
1. Inschrijving
2. Toewijzing en toetreding
3. Na één jaar sociaal huren

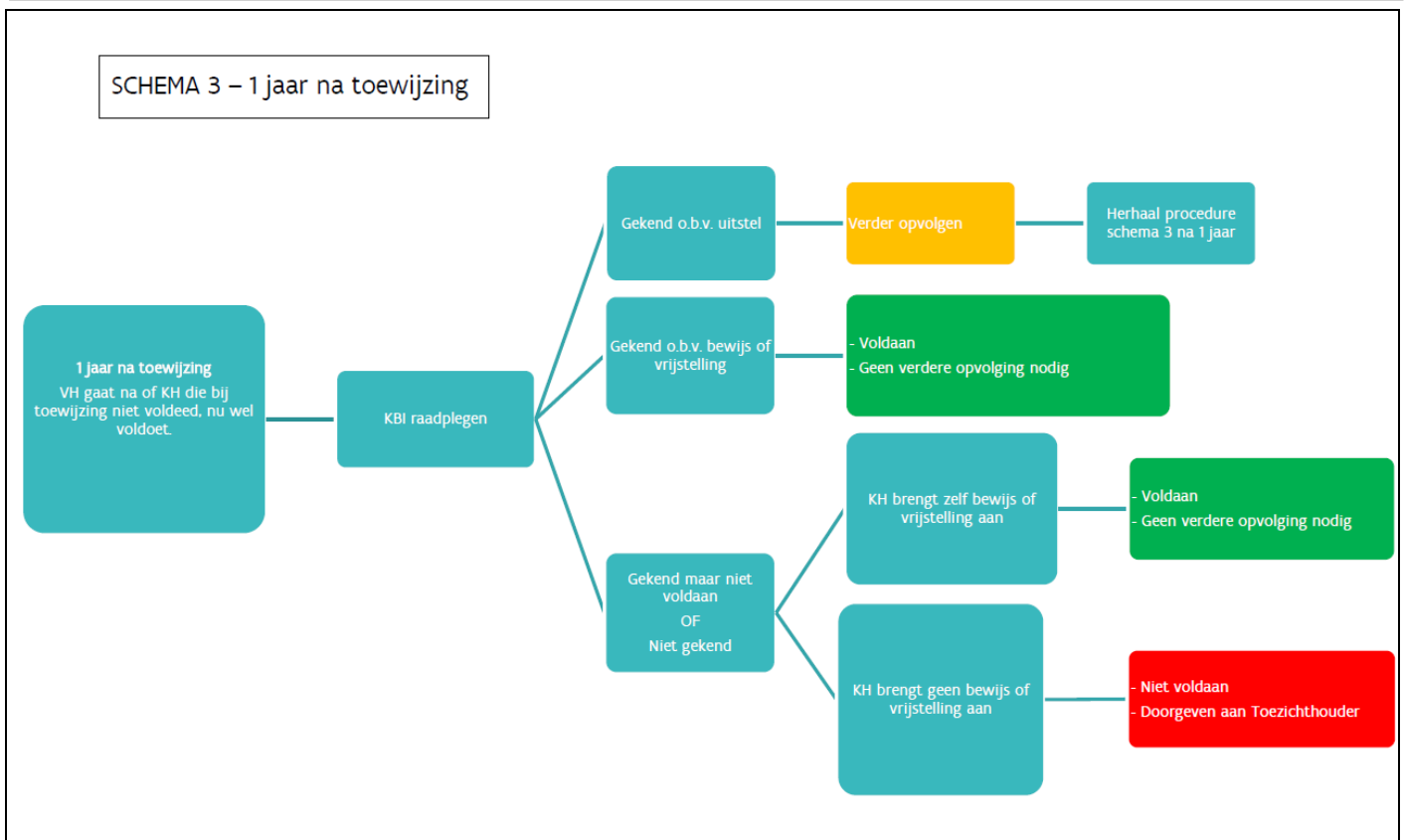


SCHEMA 1 - inschrijving



SCHEMA 2 – toewijzing of toetreding





L. OPZEGGINGSGROND (art. 33 KSH)

Vooreerst is het belangrijk te weten dat er drie huurderscategorieën bestaan:

- **Huurder categorie A:** referentiehurder + wettelijke of feitelijke partner bij aanvang huurcontract
- **Huurder categorie B:** wettelijke of feitelijke partner (na 1 jaar samenwoning) die na aanvang van het huurcontract komt bijwonen
- **Huurder categorie C:** alle andere personen die in de woning duurzaam verblijven:
 - 1) personen andere dan categorie A bij aanvang huurcontract (vb. kinderen, ouders,...)
 - 2) personen andere dan categorie B die na aanvang van huurcontract komen bijwonen

DU kan huurders van categorie B en C weigeren als:

- ze niet aan de toetredingsvoorwaarden voldoen (B moet niet voldoen aan de inkomensvoorwaarde);
- ze al een andere sociale huurwoning hebben gehuurd bij Diest-Uitbreiding en daar hun huurdersverplichtingen niet nakwamen;
- de woning te klein is voor nog een bijkomende persoon.

Huurders van categorie C moeten de woning verlaten als er geen huurders van categorie A of B meer in de woning wonen. Zij hebben ook geen kooprecht.

Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.

De huurovereenkomst tussen een sociale huurder en DU wordt vanaf 1 maart 2017 gesloten voor bepaalde duur, namelijk negen jaar, verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Als er niet voldaan is aan die voorwaarden, wordt de huurovereenkomst opgezegd en de laatste dag van de opzeggingstermijn valt dan in principe samen met de laatste dag van de negenjarige termijn of van de verlengde termijn.

De huurovereenkomst kan ook van rechtswege worden beëindigd.



Tot slot kan DU (omwille van specifieke redenen) en de huurder (geen redenen vereist) de huurovereenkomst opzeggen.

Huurders met een huurovereenkomst die voor 1 maart 2017 werd ondertekend, vallen nog onder het stelsel van onbepaalde duur. In vergelijking met huurovereenkomsten van negen jaar, is voor hen geen periodieke aftoetsing van het inkomen of de bezettingsgraad van de woning voorzien.

DU zegt de huurovereenkomst op in de hierna vermelde gevallen:

- 1° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner **een woning** volledig of gedeeltelijk in volle **eigendom** of volledig in vruchtgebruik hebben verworven. De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, valt buiten deze beschrijving.
In dit geval bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij DU verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.
- 2° als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner **een perceel** dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle **eigendom** of volledig in vruchtgebruik hebben verworven. In dit geval bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden, die ingaat vijf jaar na de verwerving van het perceel. Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd, met een opzeggingstermijn van zes maanden.
- 3° als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een **vennootschap** is **waarin** hij of zijn wettelijke of feitelijke partner **een woning of een perceel** dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht, wordt de huurovereenkomst opgezegd. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
- 4° als de **huurder ernstig of blijvend tekortkomt** aan de verplichtingen vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In dit geval bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

De **huurder** van een sociale huurwoning **leeft de volgende verplichtingen na** :

1. de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan DU worden meegedeeld;
2. in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
3. de huurprijs betalen;
4. de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als DU hierom verzoekt;
5. de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;
6. taalkennisverplichting: zie punt K. Taalkennisvereiste;
7. de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.
8. voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 95, § 1, vijfde lid, heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;
9. instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als DU dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht;



10. instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij DU een gemotiveerde afwijking toestaat.

Als deze verplichtingen niet worden nagekomen, dan kan DU, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. Om een uithuiszetting te voorkomen kan DU de volgende maatregelen nemen:

1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;

2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

- 5° De huurovereenkomst van **bepaalde duur** neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. DU betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meerdere periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- De duur van negen jaar wordt éénmalig verlengd met drie jaar als blijkt dat het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van een huurder van categorie C werd meegerekend. De eenmaligheid van de verlenging slaat op het feit dat na 3 jaar er geen verlenging meer kan zijn onder die voorwaarden. Stel dat de grens na 3 jaar opnieuw overschreden wordt door toedoen van huurder van categorie C, dan kan de huurovereenkomst niet meer verlengd worden.
- De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als er sprake is van het verkrijgen of verlenen van mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11° van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, aan of door een huurder van categorie C, als het te hoog inkomen het gevolg zou zijn van het feit dat het inkomen van deze huurder van categorie C werd meegerekend. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.
- De duur van negen jaar wordt telkens met drie jaar verlengd als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen niet 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Op het einde van iedere driejarige periode wordt de inkomensvoorwaarde terug afgetoetst.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders van een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor of huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

- 6° De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. DU betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervaldag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst wordt daarentegen niet opgezegd, maar voor één of meer periodes van drie jaar verlengd in de volgende gevallen:

- als de huurder geen onderbezette woning bewoont;
- als de huurder onderbezet woont, maar geen of maar één aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging heeft gekregen.

Deze opzeggingsgrond is niet van toepassing op de huurders van een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor of huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.



DU moet aantonen dat zij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als zij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro (voor het jaar 2008, nadien jaarlijks te indexeren) bedraagt.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin DU met een aangetekende brief de opzeg heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders. *Schriftelijke procedure:* in hetzelfde schrijven wordt melding gemaakt van de motivatie en van het verhaalrecht van de huurder tegen deze beslissing binnen de dertig dagen.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden omdat de laatste huurder categorie A en/of B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en er blijft geen huurder categorie C over, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de eerste maand die volgt op de maand waarin DU heeft vastgesteld dat de huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt DU de huurder onmiddellijk op de hoogte van de mogelijke ontbinding en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van DU worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt DU de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden wegens het overlijden van de langstlevende huurder categorie A en/of B en er geen huurder categorie C over is, kan DU de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden, met dien verstande dat de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan DU de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

M. VERHAAL (art. 30 KSH)

Voor de hierna vermelde beslissingen van DU kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder, gericht aan het volgende adres: Inspectie RWO, Afdeling toezicht, Havenlaan 88 bus 22 te 1000 Brussel:

- 01° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- 02° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in de vierde laatste alinea van "A. Inschrijvingsvoorwaarden" hiervoor, of een versnelde toewijzing als vermeld onder "G. Toewijzing weigeren of versnelde toewijzing" hiervoor;
- 03° de beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren;
- 04° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 05° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren, zoals vermeld onder "G. Toewijzing weigeren of versnelde toewijzing" hiervoor;
- 06° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
- 07° de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 08° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder (zie "B: Inschrijvingsregister", derde alinea) m.b.t. een te



beperkte voorkeur qua type en ligging, te weigeren.

09° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand voor de Vlaamse Huurpremie;

10° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

11° De beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld onder 1° hierboven. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen. De procedure in geval 11° hierboven wordt onder de laatste alinea hieronder beschreven.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan DU en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent DU zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als DU vaststelt dat in het geval onder 1° hierboven, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval onder 5° hierboven, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld onder "F. Toewijzingssysteem - 2) de absolute voorrangregels, - 1°quater" hiervoor.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend zoals beschreven in de derde alinea, wordt naargelang het geval in de eerste alinea de afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan (2°), de beslissing ongedaan gemaakt (3°), de schrapping ongedaan gemaakt (4°), de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst (6° en 7°) of de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen (8°) of de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (9°) of de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond (10°).

De beslissingen, met uitzondering van de beslissing vermeld in het eerste lid 1°, vermelden de verhaalmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 7°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder. De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

In geval van punt 11° hierboven verloopt de procedure als volgt:

- a) De referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of persoon waarmee hij wettelijk samenwoont kan DU verzoeken om de opzegging in te trekken, als:
 - de opzeg het gevolg is van een te hoog inkomen, en de huurder toont aan dat het huidige inkomen berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt,
 - de opzeg het gevolg is van een te hoog inkomen, en de huurder toont aan dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of dat hij de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de

huurovereenkomst en hij toont aan dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt

- de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging omwille van een te hoog inkomen of te lage bezettingsgraad billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.
- b) Procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij DU tot intrekking van de opzegging



- Om ontvankelijk te zijn, moet het verzoekschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een vervaltermijn van 60 dagen, te rekenen vanaf het ingaan van de opzeggingstermijn. De datum van afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoekschrift.
 - DU moet een beslissing nemen en die per aangetekende brief verzenden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het verzoekschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van DU.
 - Als er geen beslissing is binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht ingewilligd te zijn en de opzegging zal dan ingetrokken worden. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van DU.
- c) Procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de toezichthouder tegen de beslissing van DU om niet in te gaan op het verzoek tot intrekking van de opzegging.
- Om ontvankelijk te zijn, moet het gemotiveerd beroepschrift per aangetekende brief ingesteld worden binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van DU. De datum van afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroepschrift.
 - De opzeggingstermijn wordt opgeschort vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart. De schorsing van de opzeggingstermijn is noodzakelijk omdat artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode voorziet in een opzeggingstermijn van de huurovereenkomst van zes maanden. Na het afhandelen van het verzoek van de huurder bij DU, kunnen er al 60 dagen verstreken zijn. Vervolgens heeft de huurder terug 30 dagen de tijd om beroep bij de toezichthouder in te dienen. Dit betekent dat de helft van de voorziene opzeggingstermijn reeds verstreken is. Er is daarom geopteerd om bij een beroep bij de toezichthouder de opzeggingstermijn te schorsen.
 - In het beroepschrift kan de huurder zijn motivering uitgebreid opnemen; hij kan ook vragen gehoord te worden. De huurder kan zich op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig. Hiermee wordt de rechtsbescherming van de huurder voldoende gegarandeerd. Omdat het organiseren van een hoorzitting meer tijd vraagt, wordt in dat geval de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.
 - De toezichthouder moet zijn beslissing per aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en DU verzenden binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt), te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.
 - Om in geval van tijdelijke grote toestroom van beroepschriften of onvoorziene omstandigheden waar de toezichthouder mee te maken zou krijgen, een rechtsgeldige beslissing mogelijk te maken, wordt bepaald dat de toezichthouder eenmalig de termijn met 30 dagen kan verlengen. De beslissing om de termijn te verlengen moet gelijktijdig aan de huurder en DU verzonden worden binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).
 - Als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd. Dit is de best mogelijke rechtsbescherming voor de huurder ingeval van stilzitten van de toezichthouder. Dit betekent uiteraard niet dat de toezichthouder niet moet trachten elk beroepschrift binnen de gestelde termijn te behandelen.

N. KOSTEN EN LASTEN (art. 34 KSH)

De kosten en lasten die voor rekening van DU vallen, zijn die welke verbonden zijn aan de eigendom van de woning, en zijn bepaald in bijlage III bij het KSH en in het debiteurenreglement van DU.

De kosten en lasten die voor rekening van de huurder vallen, zijn die welke verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, en zijn bepaald in bijlage III bij het KSH en in het debiteurenreglement.



De huurder betaalt de kosten en lasten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen) met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Jaarlijks gaat DU over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd.

De huurder betaalt de andere kosten en lasten met maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. Deze kosten worden berekend op het geheel van de woninggroep (zijnde het geheel van woonentiteiten die voorwerp hebben uitgemaakt van één aanbesteding bij de oprichting ervan) waarop deze kosten betrekking hebben, waarbij de kosten worden verdeeld per woonentiteit binnen het totaal aantal woonentiteiten (bv. binnen een groep van 60 appartementen bedragen de kosten per appartement 1/60), ongeacht de oppervlakte, verdieping, aantal bewoners. Deze kosten hebben enkel betrekking op het gemeenschappelijk verbruik van water en elektriciteit, het onderhoud van de brandblussers, de personeelskosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en eventueel de kosten van keuring en elektriciteitsverbruik van liften voor wat de appartementsgebouwen betreft. Voor alle woonegelegenheden met (collectieve) verwarming op aardgas of stookolie hebben deze kosten betrekking op het tweejaarlijks onderhoud van de CV-ketel(s).

DU bezorgt aan de huurder jaarlijks een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en van de afbetalingen. 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° de afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

DU stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd werden om de kostprijs, vermeld onder 2° hiervoor, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

De huurder heeft het recht om op het kantoor van DU de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

O. HERSTELLING OF RENOVATIE VAN DE SOCIALE HUURWONING (art. 37bis KSH)

Als een sociaal woonproject renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden omvat, informeert DU de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als DU dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. De huurder hoeft bij de herhuisvesting niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde. DU kan in dit geval afwijken van de toewijzingsregels.

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van DU of in een woning van een andere verhuurder. Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, (*de omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling*) met behoud van de toepassing van artikel 5, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode (*elke woning*



moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt) 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 wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, mag de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Na de beëindiging van de renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van DU. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen (zie "B. INSCHRIJVINGSREGISTER", tweede alinea). Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als DU 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. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

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 (zie "B. INSCHRIJVINGSREGISTER", tweede alinea). In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurderscategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

II. OPTIMALE LEEFBAARHEID

DU zal de nodige inspanningen leveren om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre zij oordeelt dat dit tot haar bevoegdheid behoort. Voorts zal zij de nodige inspanningen leveren om problematieken en oplossingen, die niet tot haar directe bevoegdheid behoren, doch een substantiële bijdrage leveren in het kader van de leefbaarheid, aan te kaarten bij de bevoegde diensten en organisaties.

Op de fysieke kwaliteit van de sociale huurwoning of wooncomplex kan de maatschappij een directe invloed uitoefenen door:

- kwaliteitsvolle woningen en appartementen te bouwen;
- de kwaliteit trachten te behouden door het uitvoeren van onderhouds- en herstellings- en renovatiewerken;
- woningen aan te passen aan de hedendaagse noodzakelijke behoefte inzake woon- en leefcomfort.

Alle problemen aan de woning of appartement kunnen steeds schriftelijk of telefonisch gemeld worden. Daarnaast kunnen de huurders tijdens de openingsuren langskomen om hun problemen te melden of nadere inlichtingen te verkrijgen.

De medewerkers van de onderhoudsdienst of externe aannemers verhelpen alle verhuurdersherstellingen binnen een redelijke termijn zodat optimaal wooncomfort gegarandeerd kan worden.

Indien DU oordeelt dat het geformuleerde probleem of klacht tot haar bevoegdheid behoort, dan zal zij zo snel mogelijk de nodige stappen zetten om het probleem op te lossen. Indien het niet tot haar bevoegdheid behoort, zal zij bemiddelen bij de bevoegde instanties.



Problematisch woongedrag kan de fysieke kwaliteit van de woning of de leefbaarheid in de omgeving van de woning alsook in de wijk in het gedrag brengen.

Indien een individuele huurder door zijn problematisch woongedrag de leefbaarheid van een wijk in het gedrang brengt, zal daarop gepast gereageerd worden.

De betrokkene zal ofwel uitgenodigd worden voor een gesprek ofwel zal een huisbezoek worden gebracht door de verantwoordelijke van DU.

Samen zal er naar een oplossing worden gezocht waarbij de huurder zich kan laten bijstaan door een andere instantie. Bestendige onwil van de huurder om voorgestelde veranderingen te realiseren, kan uitzetting via de vrederechter tot gevolg hebben.

DU streeft slechts naar een gerechtelijke oplossing wanneer onomstotelijk aangetoond wordt dat geen andere oplossing mogelijk is en na eventuele ruggenspraak met de plaatselijke openbare diensten wanneer dit noodzakelijk blijkt

III. SOCIALE VERMENGING

Om sociale vermenging te realiseren zal de maatschappij rekening houden met:

- het verder bouwen van gemengde projecten bestaande uit verschillende type van woningen en appartementen zodat er een mix komt van jonge gezinnen, gezinnen met kinderen, uitgebloeide gezinnen, alleenstaanden, bejaarden, gehandicapten.
- de leeftijd van haar bewoners: zij wil verder de mutatie van zittende huurders bevorderen zodat de alleenstaanden, uitgebloeide gezinnen en bejaarden naar een aangepaste woning kunnen verhuizen en de jonge gezinnen bij gezinsuitbreiding kunnen muteren naar een grotere woning; zodoende wensen wij concentratie van vergrijzing in onze wijken tegen te gaan.
- de leefbaarheid door het naast elkaar huisvesten van gezinnen die van elkaar verschillen in gezinsgrootte, leeftijd, beroepsactiviteit, afkomst, scholingsgraad, leefpatroon e.d.

IV. VERSTERKING EN ONDERSTEUNING VAN SOCIALE NETWERKEN

DU doet de nodige inspanningen om de sociale netwerken te versterken en te ondersteunen.

Zij werkt samen met de vzw SPIT (het sociaal verhuurkantoor), het LIC (lokaal integratiecentrum), de SIF-stuurgroep, de wijkmanager, de vzw ADO-Icarus (dienst voor zelfstandig wonen) en andere organisaties welke van belang zijn voor de realisatie van het maatschappelijk doel van de maatschappij, maar ook voor de realisatie van de leefbaarheid in de wijken van de vennootschap.

V. INFORMEREN VAN BEWONERS EN BEWONERSPARTICIPATIE

DU streeft een maximale informatie van bewoners na: zowel op het vlak van onderhouds-, verbeterings- en renovatiewerken op niveau van complexen en/of wijken als op het vlak van het algemeen beleid van DU. In huuraangelegenheden worden alle bewoners schriftelijk gedetailleerd ingelicht en bij twijfel qua inhoud worden zij verzocht zich aan te melden in het kantoor van DU waar zij een individuele uitleg ontvangen van het bevoegde personeelslid.

Binnen DU zal het personeel gehoor geven aan opmerkingen en grieven van bewoners over dienstverlening, over medewerkers van DU of over opvolging van klachten. Deze persoon gaat na of de klacht gegrond is en geeft het passende antwoord aan de huurder, de kandidaat-huurder of ex-huurder. Daarnaast wordt op het niveau van de directie maatregelen getroffen om dergelijke klachten te voorkomen of te beperken.

In het kader van een omvangrijke of ingrijpende renovatie worden alle betrokken bewoners ingelicht van de inzichten van DU. Voorts zullen zij gehoord worden op het vlak van de gevolgen van de ingrepen gedurende de werken en welke maatregelen er dienen getroffen te worden gedurende de tijd van de werken. Bij de aanvang worden zij opnieuw



schriftelijk geïnformeerd. Na uitvoering en voor de voorlopige en definitieve overname wordt aan de bewoner gevraagd zijn eventuele aanmerkingen kenbaar te maken.

VI. BIJZONDERE AANDACHT VOOR MEEST BEHOEFTIGE GEZINNEN EN ALLEENSTAANDEN

DU heeft steeds een grote aandacht besteed aan de huisvesting van behoeftigen, kansarme gezinnen en alleenstaanden. Zij zal dit in de toekomst blijven doen, door ervoor te zorgen dat men bij de realisatie van projecten aandacht besteed aan hun noden. Vanuit een samenwerking met de plaatselijke OCMW biedt DU de waarborg dat er de nodige aandacht bestaat voor deze groep van mensen.
