



DE GENTSE HAARD cvba-so

LEIEKAAI 340

9000 GENT

TEL: 09/ 216 75 75

info@degentsehaard.be

INTERN HUURREGLEMENT¹

¹ In uitvoering van het “Besluit Vlaamse Codex Wonen” , hierna genoemd BVCW, heeft de Raad van Bestuur van De Gentse Haard cvba met sociaal oogmerk, hierna genoemd DGH of de verhuurder, haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend “Intern Huurreglement” (IHR)

1. ALGEMEEN

Dit intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) waarin De Gentse Haard (DGH) minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt vastlegt en waarin de specifieke toewijzingsregels zijn opgenomen van de lokale toewijzingsreglementen (**LTR**) van Gent en Destelbergen ².

2. INSCHRIJVINGS- EN SCHRAPPINGSVOORWAARDEN

2.1 ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN³

Een natuurlijke persoon⁴ kan zich laten inschrijven in het register, als hij aan de volgende **onroerend bezits- en inkomensvoorwaarde** voldoet.

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

De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehurder en de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehurder gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters⁵ of ze zijn ingeschreven op een referentieadres⁶.

De kandidaathuurder (**KH**) wordt expliciet geïnformeerd dat de huurder van een sociale huurwoning moet beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. DGH informeert eveneens dat een huurder dit na 1 jaar sociaal huren moet hebben (zie verder). DGH stelt ook de contactgegevens ter beschikking van de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren.

2.1.1 DE ONROEREND BEZITSVOORWAARDE

De personen die zich inschrijven:

- 1° hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
- 5° zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten zoals hierboven vermeld hebben ingebracht.

Voor onroerende goederen in het buitenland kan de persoon die zich wil inschrijven met een verklaring op erewoord bewijzen dat hij aan voorgaande voorwaarde, 1 tem 5°, voldoet.

² zie verder in dit reglement

³ Boek 6, deel 3, titel 2 BVCW

⁴ hij is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of ocmw

⁵ Art. 1, §1, 1°lid, 1°, wet van 19.7.91 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8.8.83 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen

⁶ Art.1, §2 van voormelde wet

Afwijkingen:

1° een persoon kan zich toch inschrijven als hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner

- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen **de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen**;
- een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als de vermelde personen **de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen**;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen **de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen**;

2° een persoon kan zich toch inschrijven als hij:

- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Uitzonderingen:

1° de woning in het Vlaamse Gewest, die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is. De persoon die zich kandidaat wil stellen, moet de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard obv art. 135 van de nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, obv artt. 3.12 of 3.16 van de VCW;

2° de woning in het Vlaamse Gewest, die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

3° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADLwoning⁷;

4° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;

5° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van art. 3.30, §2, 2^{de} lid, artt. 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, tweede lid van de VCW;

6° de woning die bewoond wordt door een persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning verloren heeft tgv een faillietverklaring⁸.

2.1.2 DE INKOMENSVoorWAARDE

Personen die zich inschrijven beschikken over een referentie-inkomen dat volgende grenzen niet overschrijdt:

- 25.557 € voor een alleenstaande zonder persoon ten laste⁹ (PTL)
- 27.698 € voor een alleenstaande gehandicapte
- 38.335 €, verhoogd met 2.143 € per PTL, voor anderen

De inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast.

Als een persoon ten laste a) of b) tegelijk beantwoordt aan de definitie van PTL c), dan telt die persoon voor 2 PTL.

⁷ DGH heeft geen ADLwoningen

⁸ Met toepassing van art. XX.32 Wetboek Economisch Recht of tgv een CSR, cfr. Deel V titel IV Gerechtelijk Wetboek

⁹ Definitie PTL : BVCW, Boek 6, artikel 6.1, 4°, a), b) en c)

Het kind van de persoon die zich wil inschrijven , de kandidaathuurder, de huurder of van 1 van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de persoon die zich wil inschrijven , de kandidaathuurder, de huurder of van 1 van de gezinsleden maar er wel op regelmatige basis verblijft, wordt ook meegerekend als persoon ten laste. Het kind is dan wel minderjarig of er wordt kinderbijslag voor betaald.

Uitzonderingen

Als de persoon die zich wil inschrijven geen referentie-inkomen heeft, neemt DGH het huidige inkomen in aanmerking.

Als het referentie-inkomen de grens uit het IHR 2.1.2 , hierboven, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

DGH kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde, als de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig art. 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

2.2 SCHRAPPING UIT HET REGISTER DER KANDIDAATHUURDERS¹⁰

DGH schrapt een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

1° als de KH een woning die hem door DGH aangeboden wordt, heeft aanvaard;

2° als bij de actualisering blijkt dat de KH niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde¹¹,

3° als, bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de KH niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod zou geleid hebben tot een toewijzing;

4° als blijkt dat de KH te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;

5° als de KH DGH daar schriftelijk om verzoekt;

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de KH als hem een woning door DGH wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en eventueel 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 is verlopen van ten minste drie maanden. De KH krijgt telkens een termijn van minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

7° als de KH niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van DGH bij actualisering van het register, vermeld in artikel 6.6 BVCW, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

DGH brengt bij het volgende aanbod van een andere woning, de KH uitdrukkelijk op de hoogte dat, bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod, zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

¹⁰ Cfr. Artt. 6.10 en 6.11 BVCW

¹¹ Art. 6.12, 1ste lid, 6de BVCW

Tijdens de periode van 3 maanden als vermeld hierboven (6°), worden geen woningen aangeboden aan de KH. In afwijking daarvan kan de KH uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door DGH op dat recht gewezen.

Als de KH voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij DGH verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen.

Als de KH daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij DGH 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 DGH ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

DGH gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning werd verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de KH uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De KH wordt door DGH schriftelijk, met een gewone brief, op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping gebeurt nav een aanvaarde toewijs, een schriftelijke vraag tot schrapping door de KH zelf en bij het onbesteld terugkeren van een brief.

Ontdubbeling van de kandidatuur:

Als de KH's 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 KH's de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als beide KH's de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

3. TOELATINGSVOORWAARDEN EN TOEWIJZEN

3.1 ALGEMEEN

Een sociale huurwoning wordt toegewezen door het Toewijscomité van DGH of door de persoon of de personen die het Toewijscomité daartoe aanstelt.

3.2 TOELATINGSVOORWAARDEN¹²

Een KH kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die

¹² Cfr. Art. 6.15 BVCW en IHR 2., hierboven

dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden¹³.

Als de afwijkingen of uitzonderingen op de onroerend bezitsvoorwaarde, vermeld in het IHR hierboven, 2.2.1 1° tem 6° (muv 4°) gelden, moet de KH, ondertussen huurder, binnen 1 jaar na toewijzing aan deze onroerend bezitsvoorwaarde voldoen.

Mits gegronde redenen, kan de huurder DGH verzoeken om deze termijn te verlengen.

Als de huurder na 1 jaar of na de toegestane verlenging niet voldoet aan de onroerend bezitsvoorwaarde wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Indien de **KH** geen basistaalvaardigheid Nederlands heeft, informeert DGH bij inschrijving betrokkene hierover. DGH informeert expliciet dat betrokkene dit na 1 jaar sociaal huren wel zal moeten hebben. DGH stelt ook de contactgegevens ter beschikking van de organisaties die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoeren.

3.3 TOEWIJZINGSREGELS

Het Intern Huurreglement wordt aangevuld door een "Lokaal Toewijzingsreglement¹⁴", opgemaakt door de gemeenten¹⁵ uit het werkgebied. De beide reglementen worden verder in dit IHR opgenomen.

In dit IHR wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting, de absolute voorrangregels¹⁶, de optionele voorrangregels¹⁷ en chronologische volgorde van inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

3.3.1 RATIONELE BEZETTING WOONGELEGENHEDEN

3.3.1.1 rationale bezetting

Rationele bezetting is de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen¹⁸.

A/ Aantal personen:

DGH geeft hieronder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de KH een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Met de kinderen die meerderjarig worden, blijven we rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De KH kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

¹³ Cfr. Boek 6, deel 3, titel 2 BVCW

¹⁴ LTR

¹⁵ Gent en Destelbergen

¹⁶ Art. 6.19 BVCW

¹⁷ Art. 6.20 BVCW

¹⁸ VCW artt. 6.3 1° en 2^{de} en 6.36 1° en 2^{de}

Als de **gezinshereniging**¹⁹ nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de KH een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen, met inachtneming van de voorrangregel, vermeld in art. 6.19 BVCW, eerste lid, 7de (zie hieronder).

DGH wijkt af van de rationele bezetting als haar huurder moet herhuisvest worden tgv het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen van de VCW²⁰ én als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de bovenstaande normen van de VCW ook nageleefd.

Bij een tekort aan een aanbod van een bepaald woningtype geeft DGH een soepeler invulling aan het vooropgestelde aantal bewoners om de woonnod van betrokken huurders nav een verplichte herhuisvesting omwille van een renovatie te garanderen, mits naleven van de VCW.

Studio: geschikt voor 1 persoon of voor een koppel zonder kinderen

Appartement met 1 slaapkamer: geschikt voor 1 persoon of voor een koppel zonder kinderen

Appartement met 2 slaapkamers: geschikt voor een koppel of alleenstaande met 1 kind, hetzij voor 2 volwassenen niet-partners, met een maximum van 2 kinderen.

Op Malem zijn de **duplexappartementen met 2 slaapkamers** geschikt voor maximaal 3 personen. De tweede slaapkamer is maar geschikt voor 1 persoon.

Appartement met 3 slaapkamers: geschikt voor een koppel of alleenstaande met minimum 2 of maximum 4 kinderen, hetzij 3 volwassenen niet-partners.

Appartement met 4 slaapkamers: geschikt voor een koppel of alleenstaande met minimum 3 of maximum 4 kinderen.

Eéngesinswoning met 1 slaapkamer: geschikt voor één persoon of een koppel

Eéngesinswoning met 2 slaapkamers: geschikt voor een koppel met kind of voor een alleenstaande met 1 kind, met een maximum van 2 kinderen.

Eéngesinswoning met 3 slaapkamers: geschikt voor een koppel met minimum 2 kinderen, of voor een alleenstaande met minimum 2 kinderen of voor een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers onontbeerlijk zijn.

Eéngesinswoning met 4 slaapkamers: geschikt voor een koppel met minimum 4 kinderen, of voor een alleenstaande met minimaal 4 kinderen of voor een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 4 slaapkamers onontbeerlijk zijn.

Eéngesinswoning met 5 slaapkamers: geschikt voor een koppel met minimum 5 kinderen, of voor een alleenstaande met minimaal 5 kinderen of voor een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 5 slaapkamers onontbeerlijk zijn.

Algemeen: van zodra 1 van de kinderen, die met 2 op 1 kamer slapen, 10 jaar wordt en de kinderen van een verschillend geslacht zijn, wordt de mutatie prioritair. De huurder signaleert.

¹⁹ Art. 6.7, 1°lid, 5° of 6° BVCW

²⁰ Art. 3.1 §1 VCW

B/ Fysieke toestand:

medische attesten geven aanleiding tot afwijken wanneer een woning wordt gevraagd geschikt aan de fysieke toestand van de betrokken personen. Medische attesten geven niet automatisch aanleiding tot het bekomen van een extra kamer, afwijkend dus van de rationele bezetting aangepast aan het aantal personen. De sociale dienst moet daarvoor een voldoende gemotiveerd verslag ter beoordeling voorleggen aan het bestuur.

3.3.1.2 ONDERBEZETTING VAN DE SOCIALE HUURWONING²¹

Wij pakken onderbezetting aan.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan 1.

De raad keurde begin 2019 volgend **plan van aanpak** goed:

DGH stuurt alle huurders die onderbezet wonen , gefaseerd, een brief met alle info over de onderbezetting en met de specifieke vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie.

Er zijn uitzonderingen:

- ⇒ de huurder van de appartementen waar in het kader van de ERP renovatie werken gepland zijn
- ⇒ de huurder van de woningen en appartementen die bij het beëindigen van de huidige overeenkomst een noodzakelijke grondige renovatie dan wel een volledige vervanging zullen nodig hebben en daardoor leegstand regenereren
- ⇒ de huizen en appartementen uit oud patrimonium met 3 slaapkamers waar de derde slaapkamer < 7m²

Fasering

- ⇒ eerste fase: huizen met 4 slaapkamers en meer, brief binnen 1 maand na goedkeuring PVA door RVB²²
- ⇒ tweede fase: huizen met 3 slaapkamers , brief binnen 3 maanden na goedkeuring PVA door RVB
- ⇒ derde fase: vanaf 1 juni 2020²³, alle woningen die aan criteria van onderbezetting voldoen, op basis van jaarlijkse controle.

Wanneer de huurder weigert zich in te schrijven of wanneer de huurder niet reageert binnen de 3 maanden na verzending van de brief, doet DGH twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit minimaal 3 maanden.

Een valabel aanbod is gedefinieerd in het BVCW:

- ⇒ de aangeboden woning heeft een juiste grootte: als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning noch onder-, noch overbezet.
- ⇒ de aangeboden woning ligt maximaal 5 kilometer van de huidige woning
- ⇒ de kostprijs van de aangeboden woning is ≤ dan de kostprijs van de huidige woning. De kostprijs is de som van de huurprijs, de huurlasten en het individueel verbruik²⁴.

²¹ artt. 6.57 en 6.65 BVCW

²² Rvb 31.1.2019

²³ > 3 jaren na invoeggetreden van de reglementering

²⁴ Bijlage 27 bij BVCW, art.1 §1

Weigert de huurder 2 maal een valabel aanbod , dan volgt een sanctie:

- ⇒ een onderbezettingsvergoeding voor huurders met een huurovereenkomst , afgesloten vóór 1 maart 2017 . De vergoeding bedraagt 32€²⁵ per maand, voor elke slaapkamer te veel.
- ⇒ opzeg van de huurovereenkomst voor huurders met een huurovereenkomst, afgesloten vanaf 1 maart 2017 en later.

3.4 ABSOLUTE VOORRANGSREGELS²⁶

3.4.1 VOLGORDE VAN DE VOORRANGSREGELS

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister van de KH's. Hierbij wordt achtereenvolgens , aan volgende KH's , een voorrang toegekend. Dit is het standaardluik.

Daarnaast moeten de doelgroepen uit LTR'en hierin worden verwerkt, zie verder.

1°

de KH , 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 KH die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning²⁷ , als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

2de

de KH die huurder is van een sociale huurwoning van DGH die niet voldoet aan de normen van art. 3.1 §1 4^{de} lid VCW, ²⁸, de woonbezettingsnorm.

3de

de KH die huurder is van een sociale huurwoning van DGH en die verplicht is in te stemmen 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 de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

4de

de KH die zich benadeeld acht en met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vraagt van de toezichthouder, omdat een andere KH een toewijs kreeg of hemzelf een toewijs werd geweigerd én DGH stelt vast dat dit telkens ten onrechte gebeurde, of als er binnen 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend.

5de

de KH die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die opnieuw moet worden gehuisvest cfr. artt. 3.30 §2, 2^{de} lid, 4.3, 5.25, 5.35, 5.41 en 5.46 en 5.88 , 2^{de} lid VCW.

²⁵ wordt jaarlijks geïndexeerd

²⁶ Cfr. Art. 6.19 BVCW

²⁷ DGH heeft nog geen assistentiewoningen

²⁸ Art 6.20 , 1°lid, 10de

6de

de KH die al huurder is bij DGH van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg²⁹ alsook de KH³⁰ als gezinshereniging plaatsvindt. De KH deelt de exacte gezinssamenstelling mee aan DGH op het ogenblik van deze inschrijving als DGH de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de KBI. In voorkomend geval deelt de KH ook de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend³¹.

Na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan de keuze van de KH mbt. het type, de ligging en de maximale huurprijs kan de KH geen aanspraak meer maken op deze voorrang.

7de

de KH nav de gezinshereniging.

8°

de KH die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed (art. 3.35 VCW) dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 3.37, eerste lid VCW in een proces verbaal werd vastgesteld.

9de

de KH die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- a) via artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar werd verklaard. De onbewoonbaarverklaring dient uitdrukkelijk de voorrang voor sociale huisvesting te vermelden.
- b) via art. 3.12 VCW of 3.16 VCW ongeschikt is verklaard³², als die woning op het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur".

In geval van een voorrang onder 8° of 9de, kan een KH, na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze mbt. het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op deze voorrangsregel.

Een woning, onroerend of roerend goed kan slechts **éénmaal** aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in 8° en 9de hierboven.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de KH de woning of het (on)roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang (8°), geldt enkel wanneer de KH zich uiterlijk binnen de 2 maanden na PV heeft ingeschreven of gemeld aan DGH én wanneer de KH de betrokken woning nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang (9de) geldt enkel wanneer de KH zich uiterlijk binnen de 2 maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven of gemeld aan DGH én het besluit tot ongeschiktverklaring of onbewoonbaarverklaring niet werd opgeheven (tenzij de KH in een noodwoning woont) én de KH de betrokken

²⁹ Dwz "zonder dat dit te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen"

³⁰ Gezinshereniging, art. 6.18, 4°lid BVCW

³¹ Art. 6.8, tweede lid BVCW

³² . art. 3 BVR van 12.7.2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

woning nog bewoont (tenzij de KH in een noodwoning woont) én de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring niet ten laste van de KH kunnen gelegd worden.

De KH kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat deze gebreken niet door hem zijn veroorzaakt.

10de

de KH die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de KH op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is bij DGH, moet hij niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

3.4.2 MUTATIES

Zittende huurders kunnen altijd een mutatie aanvragen.

Andersvaliden krijgen voorrang op andere mutatieaanvragen bij toewijzing van aangepaste woningen.

Mutaties zullen toegestaan worden in functie van rationele bezetting volgens de hoger beschreven toewijsregels.

DGH kan de toewijzing gemotiveerd weigeren in geval van wanbetaling bij DGH en/of wanneer de huurder ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nakomt/nagekomen is.

Als de toewijzing wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

DGH kan, als de KH in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor hulpbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij ons zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform art. 1675/6 gerechtelijk wetboek en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringregel opgesteld, kan DGH de toewijzing niet weigeren.

Vooraleer een mutatie toe te kennen, zal een afgevaardigde van DGH een aangekondigd controlebezoek brengen aan de gehuurde woning om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, evenals de staat van het goed na te gaan. Bezoekdag en bezoekuur worden in overleg met de huurder bepaald, en dit binnen acht dagen na het verzoek.

Het Toewijscomité oordeelt autonoom over de gegrondheid van de mutatie aanvraag.

3.4.3 GEZINSHERENIGING

Als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend moet de KH zich inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, moet de KH dit melden en wordt in voorkomend geval de rationele bezetting aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.³³

De KH deelt dus in voorkomend geval op het ogenblik van de inschrijving de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

³³ Art. 6.7, 5^{de} en 6^{de} BVCW

Eventuele misbruiken of verkeerd/onvolledig verstrekte informatie zal automatisch leiden tot schrapping van de kandidatuur of verbreking van de huurovereenkomst. Een niet gemelde gezinshereniging kan ook geen aanleiding geven tot een voorrang.

3.4.4 WAT ALS DE HUURWONING GESLOOPT, AANGEPAST OF GERENOVEERD WORDT³⁴

DGH informeert 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 woning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken én ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan 40 kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als DGH dat voor sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden noodzakelijk acht. Dit kan tijdelijk of definitief zijn. De Gentse Haard bepaalt dit.

De inkomensvoorwaarde geldt niet.

DGH kan van de toewijzingsregels, BVCW artt. 6.18, 1° lid, 2de tem 4^{de} en artt 6.19 tem 6.29, afwijken, met behoud van artikel 6.18, 5^{de} lid.

De tijdelijke herhuisvesting kan ook in een woning van een andere verhuurder.

In dit kader huisvest DGH huurders van andere verhuurders opnieuw. In dit kader wordt met de collega's al jaren gewerkt met een gentlemen's agreement: enkel die huurders die een officieel document van de betrokken verhuurder kunnen voorleggen waarin de noodzaak tot verhuis nav een renovatie/vervanging blijkt, komen in aanmerking.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de bezettingnormen³⁵ niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering 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.

Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, is de huurder verplicht, na de beëindiging van de werkzaamheden om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet het geval is,

³⁴ Artt 6.37 en 6.43 BVCW

³⁵ Art 3.1 §1, 3^{de} lid en §3, 2^{de} lid VCW

verhuist de huurder naar een andere woning van DGH. In dat geval kan de huurder het type , de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen³⁶.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de ontbinding van de huurovereenkomst tot gevolg.

Als DGH 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.

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.

In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe huurwoning.

Twee ongegronde weigeringen hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

3.5 ANDERE

3.5.1 VOORRANG INWONER GEMEENTE IN DESTELBERGEN

In Destelbergen wordt conform hun LTR , voorrang gegeven aan de inwoners van de gemeente, volgens volgend cascadesysteem ³⁷ :

er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders

- die minimaal 10 jaar ononderbroken op het grondgebied van Destelbergen wonen of gewoond hebben;
- die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Destelbergen.

Deze voorrangsregel is niet van toepassing voor de stad Gent.

3.5.2 ANDERE

De Raad van Bestuur beslist om de voorrangsregel, art. 6.19, 1° lid, 6^{de}, betreffende te herhuisvesten sociale huurders, **niet** toe te passen voor de KH die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

3.6 TOEPASSING VOORRANGSREGELS

Als DGH beslist voorrangsregels toe te passen brengt ze haar beslissing ter kennis van de toezichthouder. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

3.6.1 AANVULLINGEN OP BASIS VAN HET LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT- LTR- VOOR DE SOCIALE HUURWONINGEN OP HET GRONDGEBIED VAN DE STAD GENT EN DE GEMEENTE DESTELBERGEN,³⁸

³⁶ Zie art. 6.8 BVCW

³⁷ art. 27 vervangt art. 20

³⁸ Versie 15.03.2015

Deze specifieke regels zijn een aanvulling op het standaardluik. **Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor deze doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel³⁹ in ons werkgebied. De andere regels uit het standaardluik blijven gelden.**

De toepassing van deze regels wijzigt niets aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden uit het BVCW.

DGH beschikt over een voorbehouden patrimonium:

- sociale assistentiewoningen (nog niet van toepassing),
- woningen voorbehouden aan ouderen
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.

Rekening houdend met de rationele bezetting, worden deze woningen prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

- a) 75-plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. DGH kan een medisch attest opvragen aan de KH als hij twijfelt aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal DGH deze KH doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van “het moeten verlaten van de woning” moet indienen bij DGH.
- b) 65-plussers: de toewijs gebeurt volgens de regels van het standaardluik.

3.6.2 AANVULLINGEN OP BASIS VAN HET LTR VOOR DE SOCIALE HUURWONINGEN OP HET GRONDGEBIED VAN DE STAD GENT, SAMENWERKINGSPROJECTEN WONEN-WELZIJN

Deze specifieke regels zijn ook een aanvulling op het standaardluik. **Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor deze doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel in het werkgebied van de stad Gent . De andere regels uit het standaardluik blijven gelden.**

De toepassing van deze regels wijzigt niets aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden uit het BVCW.

1. Samenwerking DGH - RYHOVE vzw:

DGH behoudt 8 studio's, aangepast aan rolstoelgebruikers, voor de werknemers van een beschutte werkplaats, rekening houdend met de rationele bezetting.

Bij gebrek aan kandidaten, werknemers van een beschutte werkplaats, gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, wordt de reguliere kandidatenlijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Vzw Kompas zorgt voor de begeleiding.

³⁹ zie ook 4.3.1

2. Begeleid of beschermd wonen: samenwerking DGH – vzw KOMPAS:

DGH behoudt 8 studio's voor meerderjarige personen met een handicap die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen, die een PEC-toelating van het VAPH hebben voor die woonvorm en die de begeleiding van vzw Kompas (begeleid of beschermd wonen) willen aanvaarden.

Deze studio's worden dan rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan die kandidaten .

Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, wordt de reguliere kandidatenlijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Vzw Kompas zorgt voor de begeleiding van de huurders.

3. Beschut wonen: samenwerking DGH- vzw PCGS:

DGH behoudt 4 studio's voor meerderjarige , psychisch kwetsbare personen die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen en die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen.

Deze studio's worden , rekening houdend met de rationele bezetting, toegewezen aan psychisch kwetsbare mensen die op de wachtlijst staan voor een traject beschut wonen of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen én die de begeleiding van vzw PCGS aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor beschut wonen, wordt de reguliere kandidatenlijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Vzw PCGS staat in voor de begeleiding van de huurders.

In concreto wordt de voorrangsregel voor ouderen, “ingevoegd” in artikel 6.19, 1°, wat betreft de sociale huurwoningen op het grondgebied van Gent:

Er is absolute voorrang voor

1° A. (standaardluik) de kandidaat-huurder of 1 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

1°B. de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is. De toewijzing gebeurt volgens volgend cascadesysteem:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten
- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

1°C. voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten
- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar.

Art. 6.19 2de en volgende verandert niet.

Specifiek voor DGH krijgen de doelgroepen uit de samenwerkingsverbanden in het kader van wonen-welzijn, hierboven beschreven, deze voorrang voor locatiegebonden wooneenheden⁴⁰.

⁴⁰ Zie lijst als bijlage

3.7. WEIGERING TOEWIJZING⁴¹

3.7.1 MOGELIJKE REDENEN TOT WEIGERING

DGH kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de KH die huurder van DGH is of geweest is en:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33 2°, van de Vlaamse Wooncode (d.i. bij ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen , m.u.v. de taalvaardigheidsvereiste, of bij wanbetaling) ;

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

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling bij DGH, weigert DGH de toewijzing van een woning als de KH op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost.

In afwijking hiervan kan DGH, als de KH 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 KH toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling⁴² en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringregeling opgesteld, kan DGH de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan DGH de toewijzing van een woning weigeren aan een KH voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de KH een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

DGH 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.

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 blijkt dat DGH toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal 1 jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

3.7.2 begeleidingsovereenkomsten⁴³

DGH kan de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening, als DGH dat, in overleg met die voorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de voorziening, noodzakelijk acht.

Als een KH huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere sociale verhuurder en hij heeft volgens die andere verhuurder dergelijke begeleiding nodig, kan DGH die toewijzing ook afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst, wel onder volgende voorwaarden:

1/ de andere verhuurder toont de persoonsgegevens aan met bewijsstukken

⁴¹ Cfr. Art. 6.24 BVCW

⁴² Cfr. Art. 1675/6 Ger. Wb

⁴³ Art. 6.13 VCW

- 2/ DGH geeft de KH de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden
3/ de welzijns- of gezondheidsvoorziening is van oordeel dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

3.8 VERSNELDE TOEWIJZINGEN⁴⁴

DGH kan aan een KH versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels. De beslissing moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

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

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat DGH versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal 1 jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

Sommige categorieën⁴⁵ zijn voorwerp van een **SAMENWERKINGSPROTOCOL MET HET OCMW**:

1/ Het OCMW dat ingevolge zijn wetgeving bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing vragen van een woning, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

DGH beslist om hieraan begeleidende maatregelen te koppelen door het OCMW of op initiatief van het OCMW door andere welzijnsactoren.

2/ Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die in het kader van bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijs vragen.

3/ een CAW kan een versnelde toewijs vragen voor een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat CAW. De jongere is niet ouder dan 21 jaar én valt niet onder bijzondere jeugdbijstand of voor een dakloze

4/ 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 toewijs vragen.

Deze KH beschikken minimaal 3 maanden voor de aanvraag niet over een eigen woongelegenheden, hebben niet de middelen om daar op eigen kracht voor te zorgen en hebben daardoor geen verblijfplaats of verblijven tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief in afwachting dat hen een eigen woongelegenheden ter beschikking gesteld wordt.

DGH weigert deze versnelde toewijzen als:

- er geen begeleidingsovereenkomst tussen kandidaathuurder en de aanvragers of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers, kan worden voorgelegd⁴⁶;
- de kandidaat de begeleidingsovereenkomst weigert te tekenen;
- in het jaar van de aanvraag er al 5% toewijzingen op basis van deze versnelde toewijs werden gedaan;
- de persoon voor wie de versnelde toewijs wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang

⁴⁴ Cfr. Art 6.25 BVCW

⁴⁵ Art.6.25 §2 BVCW

⁴⁶ Zie 6^{de} lid, art. 6.25 §2 BVCW voor volledige tekst

van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen

Het samenwerkingsprotocol met het ocmw Gent is hier integraal van toepassing.

4. VERHAAL⁴⁷

4.1 ONDERWERPEN VOOR VERHAAL

De persoon die zich wil inschrijven, of de KH, kan verhaal indienen bij de toezichthouder. Op straffe van onontvankelijkheid moet dit aangetekend en gemotiveerd.

Dit kan wanneer:

- hij zich benadeeld voelt door een beslissing van DGH. Hij heeft een termijn van 30 dagen na de melding van de beslissing.
Hij heeft een termijn van 1 jaar, vanaf de datum van de betwiste toewijzing bij een beslissing van DGH om toe te wijzen aan een andere KH.
- hij geen formele beslissing krijgt, binnen een termijn van 2 maanden, nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen. Hier heeft hij een termijn van 6 maanden na het verstrijken van de twee maanden.

De datum van afgifte op de post geldt als datum van indiening van het verhaal.

4.2 ALGEMENE PROCEDURE

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan DGH 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 DGH 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 DGH vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of als er binnen 30 dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder heeft ontvangen, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de KH de voorrang uit art. 6.19, 1^olid, 4de en art. 6.22, 1^olid, 2de.

De beslissingen uit het 1^{ste} lid, m.u.v. de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere KH, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm ervan en de termijn.

Het verhaal moet worden ingediend bij het Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, bus 22, 1000 Brussel.

4.3 PROCEDURE BIJ OPZEG DOOR DGH VAN HET HUURCONTRACT MET BEPAALDE DUUR

De opzeggingbrief van DGH van het huurcontract met bepaalde duur vermeldt de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend. Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervaltijd van 60 dagen vanaf de

⁴⁷ cfr. artt. 6.30, 6.38 en 6.39 BVCW

datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening ervan.

DGH beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing aangetekend aan de huurder binnen een vervaltermijn van 30 dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. 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 deze beslissing.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht ingewilligd te zijn. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De huurder kan binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, hierboven vermeld, een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van DGH, vermeld hierboven. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

De opzeggingstermijn wordt geschorst 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 toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en DGH, binnen de 30 dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift. Die termijn wordt verlengd tot 60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt.

Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan huurder en DGH, kan de toezichthouder de voormelde termijnen éénmalig verlengen met 30 dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Het verhaal moet worden ingediend bij het Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, bus 22, 1000 Brussel.

5. DE HUUROVEREENKOMSTEN⁴⁸

5.1 DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

De huurovereenkomsten die ondertekend werden op 1 maart 2017 of later hebben in principe een duur van 9 jaar.

Vóór het einde van deze periode gaan wij na of u nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde óf of de huurwoning niet onderbezet is (cfr de verschillende stappen in de procedure beschreven in dit IHR). Als dit ok

⁴⁸ art.6.28 VCW

is, verlengen wij de huurovereenkomst automatisch met 3 jaar. Is dit echter niet in orde, dan zeggen wij de huurovereenkomst op met een opzegtermijn van 6 maanden.

De huurder kan vragen deze opzeg in te trekken als men vindt dat dit onredelijk is, of als het huidige inkomen of toekomstige pensioen lager is dan de inkomensgrens. Men kan beroep instellen tegen onze beslissing wanneer wij op deze vraag niet ingaan. De procedure staat beschreven onder 5.3.

In afwijking hiervan wordt een huurovereenkomst gesloten voor **onbepaalde duur** als de huurder intern muteert of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van een andere verhuurder, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst gesloten werd vóór 1 maart 2017.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst van na 1 maart 2017 intern muteert, is de duur van de nieuwe overeenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal drie jaar duurt.

5.2 ONTBINDING HUUROVEREENKOMSTEN⁴⁹

5.2.1 MOGELIJKE OORZAKEN VAN ONTBINDING

5.2.1.1 INBREUK ONROEREND BEZITSVOORWAARDE

Een inbreuk op deze voorwaarde resulteert in de opzeg van de huurovereenkomst, met uitzondering van:

1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;

3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

In geval van 1° tem 3^{de}, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij DGH verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar, of in voorkomend geval na de verlengde termijn, wordt ook dan de huurovereenkomst opgezegd.

In het geval 4°, moet de huurder na 5 jaren opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Zoniet wordt na die 5 jaren de huurovereenkomst opgezegd.

De huurder moet onmiddellijk melden dat hij niet meer aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoet.

5.2.1.2 INBREUK VERPLICHTINGEN HUUROVEREENKOMST

DGH zegt de huurovereenkomst op als de huurder ernstig of blijvend tekort komt wat betreft de verplichtingen van art. 6.20, 1° lid⁵⁰ VCW en wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit zijn

⁴⁹ Artt.6.33, 6.34 en 6.35 VCW

⁵⁰ M.u.v. art.6.20, eerste lid, 5^{de} VCW

huurovereenkomst.

De opzegperiode is drie maand.

Het **niet naleven van de volgende verplichtingen wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming** :

- in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn
- alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning en die bijwoont melden aan DGH
- de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder veroorzaakt wordt voor de burens en de naaste omgeving
- alleen toestaan dat de persoon, vermeld in art. 6.11 derde of vierde lid , in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden vermeld in art. 6.11 derde of vierde lid.

DGH kan, om een uithuiszetting te vermijden⁵¹, de huurder doorverwijzen naar een welzijn- of gezondheidszorgvoorziening voor begeleiding, mits opstellen van een begeleidingsovereenkomst

5.2.1.3 ONJUISTE VERKLARINGEN

DGH zegt de huurovereenkomst op als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd ter kwader trouw, onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten.

De opzegperiode is drie maand.

5.2.1.4 TAALKENNISVEREISTE⁵²

De huurder moet , 1 jaar nadat hij huurder is geworden, voldoen aan de taalkennisvereiste.⁵³

Er zijn vrijstellingen/uitstel mogelijk⁵⁴.

Als de huurder hier niet aan voldoet, en ook niet is vrijgesteld, verwittigt DGH de toezichthouder die een administratieve boete⁵⁵ kan opleggen als sanctie.

5.2.1.5 TOEPASSING

DGH doet beroep op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder.

De opzegtermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin DGH met een aangetekende brief de opzeg aan de huurder heeft gegeven.

De huurovereenkomst wordt opgezegd ten aanzien van alle huurders.

5.2.2 BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST VAN RECHTSWEGE

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

1/ ALS DE LAATSTE HUURDER OVERLIJDT:

de huurovereenkomst eindigt dan op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de

⁵¹ Zie samenwerkingsprotocol met CAW, 4 juli 2014

⁵² Artt. 6.38 en 6.39 BVCW

⁵³ art.6.20, eerste lid, 5^{de} (en 6^{de}) VCW

⁵⁴ art.6.38, 2^{de} 3^{de} BVCW

⁵⁵ artt.6.37 tem 6.52 VCW

beëindiging van de overeenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop DGH het overlijden van de laatste huurder vernomen heeft. Om billijkheidsredenen kan deze termijn verlengd worden tot maximaal 5 jaar. In die periode mogen geen extra personen komen bijwonen. DGH sluit een overeenkomst af met de bewoner, cfr art. 6.34 §2, 1°lid.

DGH verzoekt de erfgenamen om de sociale huurwoning te ontruimen **vóór de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden**⁵⁶, waarbij de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van 15 werkdagen na het verzoek om de woning te ontruimen⁵⁷.

Dit kan in onderling overleg verlengd worden.

Als binnen de bepaalde termijn de woning niet ontruimd is, ontruimt of laat DGH zelf de woning ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overledene opslaan. De aantoonbare ontruimings- en opslagkosten worden doorgerekend aan de erfgenamen.

2/ TEN AANZIEN VAN DE HUURDER DIE DE WONING NIET LANGER ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS BETREKT ZONDER DE HUUROVEREENKOMST TE HEBBEN OPGEZEGD , ALS ER NOG EEN ANDERE HUURDER OVERBLIJFT:

de huurovereenkomst eindigt dan op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder DGH op de hoogte heeft gebracht. Als het adres bekend is , brengt DGH de vertrokken huurder onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen een vastgelegde termijn maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

3/ ALS DE LAATSTE HUURDER, SAMEN MET ZIJN GEZINSLEDEN, VERHUIST NAAR EEN ANDERE SOCIALE HUURWONING VAN DGH ERN VOOR DIE WONING EEN NIEUWE HUUROVEREENKOMST SLUIT:

de huurovereenkomst eindigt op het moment dat de nieuwe overeenkomst ingaat.

5.2.2 OPZEG DOOR DE HUURDER

5.2.2.1 PRINCIPE

Een huurder kan ten allen tijde opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder. Voor de laatste huurder die opzegt geldt een termijn van 3 maanden. Voor de andere huurder die opzegt geldt geen opzegtermijn.

5.2.2.2 UITZONDERINGEN

Voor de laatste huurder geldt een opzegtermijn van 1 maand:

1/ wanneer hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum, cfr. Woonzorgdecreet

2/wanneer hij gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning, bepaald door de Vlse regering.

⁵⁶ Verdwijnt mogelijks nav nieuwe wijziging aan dit artikel na 1.1.2021

⁵⁷ Art. 6.69 BVCW

5.3 WAARBORG DOOR DE HUURDER

5.3.1 ALGEMEEN

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 huurderverplichtingen in het kader van dit besluit. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

5.3.2 WAARBORG GEINDIVIDUALISEERDE REKENING

DGH heeft beslist, in afwijking van art. 6.61 §1, dat de waarborg in haar handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

In dit geval bedraagt de waarborg maximaal twee maal de basishuurprijs, met een maximum van 1.010⁵⁸ €, jaarlijks te indexeren.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 3, 4^{de} 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 de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De waarborg bedraagt dan 2 maanden de basishuurprijs. De betalingen brengen intresten op (zie hieronder). Ten laatste als het bedrag volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een rekening geplaatst.

De huurder betaalt hiervoor een administratieve vergoeding van 13€.

Het bedrag dat hij moet betalen vóór de aanvang van de overeenkomst als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs van de huurwoning.

Het saldo, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt hij in de 18 daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan DGH, dit op het ogenblik van de betaling van huur en huurlasten.

De huurder kan het saldo in 1 keer afbetalen vóór het einde van de 18 maanden.

Als het betaalde bedrag ontoereikend is om de som van de huur, 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 borg. Een eventueel saldo wordt vervolgens voor de huur en de huurlasten ingezet.

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage bij de huurovereenkomst. De bijlage wordt ondertekend voor kennisname door de huurder.

DGH bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde rente.

DGH houdt, in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van de waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde rente, alle sommen af die de huurder hem verschuldigd is. De som die daarna zou overblijven wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen 3 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 huurlasten, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, stelt DGH de verrekening uit tot op het ogenblik dat zij de algemene jaarlijkse afrekening van de

⁵⁸ In 2021

voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In dat geval houdt DGH een deel van de waarborg in reserve en betaalt zij binnen de maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug.

DGH bezorgt een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

In afwijking van bovenstaande systemen heeft de huurder het recht om de waarborg te vervangen door:

- een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een éénmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen 18 maanden na de ondertekening van de overeenkomst
- Een schriftelijke borgstelling van het OCMW voor maximaal 3x de basishuurprijs.

De erfgenamen rechtvaardigen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan DGH.

5.3.3 AANPASSINGEN AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN

De waarborgen die in handen van DGH werden gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten vóór 1 januari 1985, brengen in hoofde van de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente van de R/C bij de VMSW.

Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van DGH 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 1.1.2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de creditrente van de R/C bij de VMSW.

6. HUURLASTEN

De huurder betaalt de kosten en lasten, met maandelijkse voorafbetalingen, op basis van de meest recente jaarlijkse afrekening.

DGH kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, duidelijk gemotiveerd.

DGH bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten. 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} de aan de huurder toe te wijzen kostprijs

3^{de} de reeds betaalde voorafbetalingen en het nog te betalen/weer te geven saldo

4^{de} de voorafbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De informatie over de verdeelsleutels over de aan de huurder toe te wijzen kostprijs is ter beschikking.

7. DE ZORG VOOR EEN OPTIMALE LEEFBAARHEID

De optimale leefbaarheid wordt nagestreefd door hierna vermelde maatregelen: bij de inschrijving is een verhelderend gesprek van vitaal belang. De KH kan duidelijkheid scheppen rond zijn mogelijkheden én zijn prioriteiten en verwachtingen.

Wij leggen onze voorwaardelijke regels uit via toelichtingsbrochures.

De bedoeling is misverstanden te vermijden, duidelijkheid te scheppen (cfr. te vermijden weigeringen bij toewijzingen) en éénieders verwachtingen realistisch te houden.

De huurder ontvangt, bij ondertekening van het contract, het reglement van inwendige orde. De huurder krijgt ook toelichting over zijn/haar rechten en plichten. Er wordt een infobrochure meegegeven.

Eens de huurder de woning heeft betrokken, wordt getracht binnen de 3 maanden een huisbezoek te brengen. Doel van dit gesprek is tweeledig: enerzijds krijgt de nieuwe bewoner de kans zijn kritieken en/of bemerkingen te verwoorden. Anderzijds kunnen ook de verwachtingen vanuit de maatschappij worden getoetst bvb. i.v.m. betaalgedrag, orde en netheid, sociale contacten met burens en het controleren van de juistheid van de initieel opgegeven gezinssituatie.

Deze controle is noodzakelijk omwille van de correcte huurberekening en preventie van overbewoning.

Wij zien "het sociale" etiket ruimer dan de toepassing van de "sociale" huurprijzen. Naargelang de ernst van een geschil bvb. zal de aard van de tussenkomst verschillen, gaande van een verzoening- en/of bemiddelingspoging tot een voorstel tot inschakelen van politionele diensten en zelfs tot een voorstel tot opzeg binnen de wettelijke omkadering.

Een (inwonend) huisbewaarder is een belangrijke schakel. Hij of zij heeft als het ware een eerstelijnsfunctie (laagdrempelig en zéér ruim) en een signaalfunctie. De conciërge fungeert als doorgeefluik, vertrouwenspersoon, bemiddelaar of als afgevaardigde voor dringend technische problemen. Zij zijn bovenal een aanspreekpunt voor de huurder. **Sinds kort is hiervoor ook een flatwachter aangeworven voor de wijk Brugse Poort. In andere wijken werken we nauw samen met de andere, respectieve flatwachters.**

8. SOCIALE NETWERKEN NAAST BEWONERSINFO EN STRUCTURELE INBEDDING

Als sociale huisvestingsmaatschappij streven wij een haalbare informatie naar en participatie van bewoners na: zowel op het vlak van onderhouds-, verbeterings- en renovatiewerken op niveau van complexen en/of wijken als op het vlak van algemene leefbaarheid in de wijken.

Dit alles wordt geconcretiseerd door:

- beschikbaarheid van de personeelsleden op werkdagen en permanentie tussen 9.00 en 12.00 uur voor inschrijvingen, informatieverstrekking en klachtenmelding. Ook na de permanentie wordt een optimale beschikbaarheid nagestreefd.
- contracten worden enkel op afspraak opgemaakt, teneinde voldoende tijd te kunnen uittrekken voor het verstrekken van alle nodige informatie en het beantwoorden van de vragen.
- de huurder ontvangt de huurberekening (annex verklaring en specificering) en overschrijvingsformulieren jaarlijks per post.
- er is ook informatieverstrekking naar en overleg met de stad Gent, i.c. Destelbergen en OCMW betreffende de door ons toegepaste sociale huurreglementering, de werking renovatie.

Sociale netwerken als onderdeel van onze werking:

versterking en ondersteuning van sociale netwerken zijn structureel ingebed en worden onder andere gegarandeerd door:

- het toepassen en naleven van samenwerkingsprotocollen met het OCMW, CAW, Er is van bij aanvang van het huurcontract samenwerking met de dienst Wonen van het OCMW door de zekerheidsstelling. Verder zijn er afspraken m.b.t. de wanbetaling waarbij er ook doorverwijsmogelijkheden zijn voor niet-OCMW-cliënten en de afspraken rond noodwoningen. Er is wederzijdse aanspreekbaarheid bij conflicten.
- steun aan bewonersgroepen (al dan niet onder impuls van Samenlevingsopbouw) en hun afgevaardigden door informatieverstrekking en openheid van bestuur, dit alles binnen de wettelijke omkadering en noodzakelijkheid ter bevordering van de optimale leefbaarheid.

Voor de groepen Leiekaai en Borluut is er reeds een “kernoverleg” met huurders en Samenlevingsopbouw en zijn op vraag van de huurders de betrokken personeelsleden aanwezig op de bewonersvergaderingen.

- planning van vergaderingen ter info en inspraak tijdens de respectieve fasen van onderhouds-, verbeterings- en renovatiewerken en het realiseren van een nieuwbouwcomplex. De correcte informatieverstrekking vanuit onze maatschappij wordt verzekerd door de aanwezigheid van interne en externe deskundigen.
- verlenen van onze medewerking aan stedelijke hoorzittingen, stedelijke welzijnsorganisaties, bewonersorganisaties en –groepen en de huurderscomités, meer concreet bvb. de effectieve samenwerking met de Huurdersbond bij het versturen van de afrekeningen van de huurlasten
- deelname aan werkvergaderingen met de stad Gent
- binnen de maatschappij zal de sociale dienst, waarvoor specifiek 2 maatschappelijk werkers zijn aangeworven, gehoor geven aan opmerkingen en grieven van de bewoners over de dienstverlening. Op het niveau van de directie worden maatregelen afgesproken om dergelijke klachten te voorkomen, te beperken en/of na te gaan en op te lossen.
- met het oog op de leefbaarheid is de maatschappij bereid om iedere groep die enige bijdrage wens te leveren op het vlak van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken te horen, te ondersteunen en te begeleiden.
- beschikbaarheid van conciërges en een professionele ondersteuning van deze laatste vanuit de maatschappij.

9. BIJZONDERE AANDACHT VOOR DE MEEST BEHOEFTIGE GEZINNEN EN ALLEENSTAANDEN

De aandacht van onze maatschappij voor deze doelgroepen weerspiegelt zich in onze positionering in het eerste kwartiel bij de effectindicator “mediaan equivalent netto belastbaar-inkomen van onze huurders”.

Een structurele samenwerking (cfr. o.a. het Samenwerkingsprotocol en de deelname aan de overlegvergaderingen) met o.a. het OCMW en CAW waarborgt de nodige aandacht voor kansarmoede-gezinnen en andere zorgbehoevende groepen.

Er is een vlotte samenwerking met taalcentra, het bijstandsteam en de migrantencel van de politie. Wij maken dankbaar gebruik van hun inzicht in cultuurgebonden tradities en hun mogelijkheid tot bemiddelen.

Ook met andere welzijnsdiensten (bvb. thuisbegeleidingsdiensten, thuiszorgdiensten, ...) zijn er samenwerkingsverbanden teneinde de individuele huurderproblematiek contextueel te kunnen plaatsen.

De zorg vanuit de maatschappij voor de maatschappelijk kwetsbaren onder de huurders heeft 2 invullingen: enerzijds zijn er de noodzakelijke initiatieven om meer tegemoet te komen aan hun specifieke noden (hulp op maat, begrip en inzicht), anderzijds kunnen wij als sociale verhuurmaatschappij onszelf niet verloochenen en moeten wij trouw blijven aan het gevoerde beleid (o.a. vanuit het Vlaamse Gewest en de VMSW) en de voorwaardelijkheid in de relatie met onze huurders en kandidaat-huurders.

Deze 2 visies hoeven niet contradictorisch te zijn: ze beogen beiden een evenwicht en complementariteit. Zo is het beleid dynamisch genoeg om “nieuwe” of “gestelde” problemen te ondervangen en uit te zoeken hoe bepaalde fenomenen het best worden aangepakt, preventief of curatief.

10. STREVEN NAAR EEN ECONOMISCH EVENWICHT

10.1 FINANCIËLE LEEFBAARHEID

Wij moeten erover waken dat de economische leefbaarheid van de maatschappij niet in het gedrang komt. Het is een essentiële voorwaarde om te kunnen blijven functioneren.

Een té grote concentratie van gezinnen met een laag inkomen brengt doorgaans de economische leefbaarheid van de maatschappij in het gedrang.

Zonder deze gezinnen te stigmatiseren, kunnen we een aantal tendensen vaststellen die ondermijnend werken. Door hun beperkte financiële draagkracht zullen het onderhoud en de opsmuk van de woning geen prioriteit zijn. De onderhoudskosten voor de eigenaar, o.a. op het ogenblik van een verhuis, stijgen.

Daarnaast stijgt de wanbetaling en de noodzakelijke afboeking van dubieuze debiteuren met de concentratie lage inkomensgezinnen.

Dit maakt het ons moeilijker, zij het onmogelijk, om middelen vrij te maken ter verbetering van het “leefmilieu” van de huurders, tenzij dit op de bewoners zelf wordt verhaald.

Ter ondervanging, moeten de nodige financiën vrijgemaakt worden, die het mogelijk maken dat noodzakelijke middelen worden geleverd aan vennootschappen die doelgericht werken om

- hun economische verplichtingen te kunnen nakomen,
- de noodzakelijke onderhoudswerken te kunnen blijven financieren,
- de meerkost aan verhuisonderhoud en stijgende wanbetaling te kunnen opvangen,
- kunnen investeren in sociale ondersteuning en verbetering van de leefbaarheid.

10.2 BETAALGEDRAG VAN DE HUURDER

Er is een wettelijke verplichting tot het (tijdig) betalen van de huurprijs. Nochtans nemen de achterstallen schrikbarend toe.

Zoals reeds eerder vermeld, heeft de wanbetaling voor elke betrokken partij negatieve gevolgen. De opeenvolgende wanbetalingen maken een constante en consequente opvolging noodzakelijk. In het slechtste geval kan het leiden tot dure en sociaal pijnlijke uitdrijvingsprocedures. De niet geïnde huur, de kostprijs van de opzeg- en de uitdrijvingsprocedure en de eventueel achtergelaten schade aan het huurgoed worden immers gedragen door de correct betalende, veelal eveneens, kansarme bewoners.

Door middel van een doorgedreven opvolging, het naleven van het Samenwerkingsprotocol met het OCMW en nu ook met het CAW, door individuele huisbezoeken en “ascendentenbevraging”, trachten wij ons te wapenen tegen een “zelfbedruipende” groei van wanbetaling, waarbij huurders menen niets te moeten doen als een andere huurder er ook ongestraft mee wegstrekt.

De “Gewestelijke sociale correctie” moet hieraan tegemoetkomen.

E. DEVRIENDT

T. VAN HOOLAND

Voorzitter

directeur