

INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement (IHR) is een openbaar document en vormt een aanvulling op het standaard en/of lokaal toewijzingsreglement zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Het document werd op 18 maart 2008 goedgekeurd in het Bestuursorgaan van Dimensa en gewijzigd op 9 december 2008, 18 augustus 2009, 26 januari 2010, 14 december 2010, 18 oktober 2011, 16 oktober 2012, 18 maart 2014, 17 maart 2015, 25 oktober 2016, 24 januari 2017, 28 maart 2017, 23 januari 2018, 19 maart 2019, 7 mei 2019, 28 januari 2020, 16 maart 2021, 5 mei 2021 en 26 september 2022.

De huurder en kandidaat-huurder verklaren op de hoogte te zijn dat wanneer een artikel opgenomen in het intern huurreglement zou gewijzigd worden t.g.v. een wettelijke bepaling, dit artikel in functie daarvan zal gewijzigd worden. Een artikelwijziging t.g.v. nieuwe wettelijke bepalingen zal niet tot gevolg hebben dat een volledig nieuw intern huurreglement tot stand komt.

Inhoud

1. Inschrijven voor een sociale woning.....	4
1.1 Inschrijvingsprocedure	4
1.2 Inschrijvingsvoorwaarden	4
1.3 Inschrijvingsregister	5
1.4 Actualisatie	5
1.5 In wacht houden van de aanvraag in kandidatenregister.....	6
1.6 Schrapping uit het inschrijvingsregister.....	6
2. Toewijzen van een sociale woning	7
2.1 Toewijzingsvoorwaarden	7
2.2 Bevoegd beslissingsorgaan	7
2.3 Rationele bezetting.....	8
2.3.1 Algemene principes.....	8
2.3.2 Afwijkingen	9
2.3.3 Beschikbare woningtypes en de rationele bezetting.....	10
2.3.4 Woningen geschikt voor bewoners met een fysieke handicap	12
2.3.5 Project Hove te Donc te Maldegem-Donk	12
2.3.6 Aanpasbare woongelegenheden ¹ en aanleunwoningen of -flats ²	12
2.3.7 Levenslang wonen voor ouderen met beperkte mobiliteit of rolstoelgebruikers	13
2.4 Absolute voorrangsregels	13
2.5 Optionele voorrangsregel	14
2.6 Lokale Toewijzingsreglementen.....	14
2.6.1 Gent	14
2.6.2 Wachtebeke	15
2.6.3 Aalter.....	15
2.6.4 Lochristi.....	15
2.6.5 Lievegem.....	16
2.6.6 Nazareth.....	16
2.6.7 Deinze	16
2.6.8 Destelbergen.....	17
2.6.9 Zulte	17
2.6.10 Knesselare	18
2.6.11 Melle	18
2.6.12 De Pinte	18
2.6.13 Evergem.....	18
2.7 Weigering van toewijzing	19
2.7.1 Mogelijke redenen tot weigering door Dimensa	19
2.7.2. Weigering van toewijzing door de kandidaat huurder.....	20
2.8 Versnelde toewijzingen	20
2.8.1 Renovatie	20
2.8.2 Onderbezetting.....	20

2.8.3	Bijzondere omstandigheden van sociale aard.....	21
2.8.4	Doelgroepen.....	21
2.9	Bezichtiging	22
2.10	Waarborgregeling	22
2.11	Plaatsbeschrijving.....	22
3.	Huurders	22
3.1	Huisdieren.....	23
3.2	Schotelantennes	23
3.3	Toelating tot inwonen.....	23
3.3.1.	Referentiehuurder en bijwoner	23
3.3.2	Procedure.....	24
3.3.3	Partner	24
3.3.4	Alle anderen	24
3.4	Garages en standplaatsen.....	24
3.5	Afrekening van de kosten	25
4.	Klachtenbehandeling.....	26
5.	Verhaal.....	27
6.	Gegevensbescherming.....	28
	Bijlage 1 LTR Gent	29
	Bijlage 2 LTR Wachtebeke	30
	Bijlage 3 LTR Aalter.....	31
	Bijlage 4 LTR Lochristi.....	32
	Bijlage 5 LTR Lievegem.....	33
	Bijlage 6 LTR Nazareth.....	34
	Bijlage 7 LTR Deinze	35
	Bijlage 8 LTR Destelbergen	36
	Bijlage 9 LTR Zulte	37
	Bijlage 10 LTR Knesselare	38
	Bijlage 11 LTR De Pinte	39

1. Inschrijven voor een sociale woning

1.1 Inschrijvingsprocedure

Inschrijven voor een sociale woning kan via het invullen van het aanvraagformulier dat te verkrijgen is op onze burelen, via onze website of kunnen per email of per post bezorgd worden.

Indien gewenst kan de kandidaat, met of zonder afspraak, deze samen met een medewerker van de sociale dienst invullen en de nodige informatie verkrijgen over de verschillende voorwaarden, de wijkkeuze, ...

De kandidaat geeft zijn toestemming om bij de bevoegde overheden en instellingen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen.

Sommige attesten kunnen wij niet zelf verkrijgen en dient de kandidaat ons deze te bezorgen. Indien de aanvraag niet compleet is, laten wij schriftelijk weten welke documenten ons dienen bezorgd te worden. Indien deze documenten ons niet bereiken binnen de maand na de aanvraag wordt de aanvraag geannuleerd en dient de kandidaat een nieuwe aanvraag in te vullen.

De kandidaat kan op verzoek zijn kandidatuur laten bezorgen alle verhuurders die in die gemeente en aangrenzende gemeente(n) werkzaam zijn. Let op: dit kan enkel op het moment van de aanvraag gebeuren.

1.2 Inschrijvingsvoorwaarden

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt volgende voorwaarden waaraan de kandidaat moet voldoen.

1. Kandidaat is minstens 18 jaar oud. Een persoon jonger dan 18 jaar kan zich alleen inschrijven als de kandidaat ontvoegd is, als hij al zelfstandig woont of zal wonen en een erkende dienst hem hierin begeleidt.
2. Kandidaat mag **geen woning of bouwgrond** in België of een ander land gedeeltelijk of volledig bezitten. Ook mag de kandidaat geen volledig of gedeeltelijk recht van opstal of recht van erfpacht hebben of geven of een woning of bouwgrond inbrengen in een vennootschap.

Er zijn een aantal **uitzonderingen** mogelijk.

- De woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en wordt ontruimd maximaal 2 maanden voor de inschrijving.
- De woning is niet aangepast aan de fysieke handicap van de kandidaat.
- Kandidaat heeft een handicap en komt in aanmerking voor een ADL-woning.
- Kandidaat heeft een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf).
- kandidaat verliest het beheer van de woning door een faillissement of door een Collectieve schuldenregeling. In het laatste geval dient de woning binnen het jaar na de toewijzing te zijn verkocht.
- De ex-partner van de kandidaat heeft een eigendom, maar de kandidaat zelf niet. Of de kandidaat heeft samen met de ex-partner een volle eigendom maar de kandidaat zal alleen wonen.
- Kandidaat heeft de woning of bouwgrond kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom

verworven door erfenis of schenking. De kandidaat moet de woning verkopen binnen het jaar nadat u de sociale woning huurt.

- Kandidaat heeft een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik van een woning of bouwgrond kosteloos verworven. De kandidaat moet binnen het jaar na toewijzing voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

3. U bent ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

4. Nieuwe huurders moeten één jaar nadat ze huurder geworden zijn, aantonen dat ze voldoende Nederlands kunnen.

5. Het geïndexeerd inkomen op het meest recente aanslagbiljet (en/of vervangingsinkomen) van de kandidaat en eventueel de partner, is niet hoger dan de grenzen zoals die opgenomen zijn in de Vlaamse Codex Wonen.

1.3 Inschrijvingsregister

De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium. Hij wordt in principe ingeschreven voor alle woongelegenheden aangepast aan de rationele bezetting en rekening houdende met de optionele voorrangsregel 'inwoner gemeente'.

Als de kandidaat-huurder zijn voorkeur beperkt, motiveert hij die beperking. Dimensa oordeelt of deze beperking aanvaardbaar is.

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning geschiedt op basis van een "toewijzingslijst" per gemeente, per wijk en per type van woongelegenheden. Kandidaat-huurders kunnen zich via deze toewijzingslijsten inschrijven voor meerdere wijken en types.

De kandidaat kan zijn woonkeuzes wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum op de volgende momenten: bij inschrijving, bij actualisatie en naar aanleiding van één gesprek vlak voor de 1^{ste} toewijzing. Daarnaast kan een kandidaat zijn woonvoorkeuren op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en –datum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of laatste actualisatie.

De wijziging van woonkeuzes dient steeds schriftelijk en gemotiveerd te gebeuren.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan ons.

Indien gewenst kan de kandidaat-huurder inzage krijgen in het register zonder persoonsgebonden gegevens. Hiervoor dient hij een afspraak te maken met de kandidatenwerking.

1.4 Actualisatie

De inschrijvingsregisters worden minstens 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 inkomensvoorwaarde.

Dimensa beslist om de huidige werkwijze van actualisatie toe te passen. De kandidaat dient steeds tijdig te reageren op de actualisatiebrief en te voldoen aan de inkomstenvoorwaarde, zoniet wordt de kandidaat geschrapt.

1.5 In wacht houden van de aanvraag in kandidatenregister

Het wordt de kandidaat-huurder toegestaan om zijn aanvraag in wacht te houden en dit met behoud van de inschrijvingsdatum in het register.

Zowel het verzoek tot het in wacht houden van zijn aanvraag als het opnieuw activeren van zijn dossier dient door de kandidaat schriftelijk gemeld te worden. Dit verzoek van de kandidaat-huurder wordt door de maatschappij schriftelijk bevestigd.

Het in wacht houden van een kandidatuur kan uitsluitend in volgende gevallen:

Volgende criteria worden beschouwd als zijnde gegrond en dienen bijgevolg niet meer voorgelegd te worden:

1. Pas verhuisd (< 1 jaar)
2. Recuperatie na ziekenhuisopname en/of ziekenhuisopname in zicht
3. Wegens ziekte / operatie / gezondheidsredenen die verhuis niet toelaten
4. Gedetineerd / geïnterneerd

Ongegronde criteria

1. Momenteel niet woonbehoefstig
2. Prioritaire toewijzingen o.b.v onbewoonbaarheid

Andere redenen dienen telkens aan het Dagelijks Bestuur ter goedkeuring voorgelegd te worden. Tussen Dimensa en kandidaat-huurder wordt een redelijke termijn afgesproken waarbinnen zijn aanvraag in wacht wordt gehouden.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het in wacht houden van een aanvraag in het kandidatenregister.

1.6 Schrapping uit het inschrijvingsregister

Volgende zaken geven aanleiding tot schrapping van een kandidatuur.

- a. De kandidaat-huurder aanvaardt een woning van Dimensa.
- b. Het inkomen is te hoog op moment van actualisatie.
- c. De kandidaat-huurder voldoet niet meer aan de voorwaarden op het moment dat we een woning aanbieden.
- d. Kandidaat-huurder gaf met opzet onjuiste of onvolledige gegevens.
- e. Kandidaat-huurder vraagt in een brief om geschrapt te worden.
- f. De kandidaat-huurder weigert een tweede keer een woning, of reageert een tweede keer niet op een voorgestelde woning. Die woning beantwoordt aan de keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. Tussen de eerste weigering of de eerste keer dat de kandidaat niet reageerde op een voorstel en het tweede voorstel zit ten minste drie maanden. Dimensa moet bij het tweede voorstel uitdrukkelijk vermelden dat de kandidaat-huurder geschrapt wordt als men die woning weigert of als men niet reageert op dat tweede voorstel. De kandidaat moet reageren binnen minimaal 15 dagen, vanaf de postdatum van de brief met het voorstel.
- g. Kandidaat-huurder reageert niet of niet tijdig op de brief en de herinneringsbrief van Dimensa om uw gegevens bij te werken:
 - o men krijgt minimaal een maand om te reageren op de brief, vanaf de postdatum van de brief;

- men krijgt minimaal 15 dagen om te reageren op de herinneringsbrief, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.
- i. De brief keert onbesteld terug tijdens actualisatie of bij een aanbod van een woning.

De kandidaat-huurder wordt door Dimensa schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve bij het aanvaarden van de toewijzing van een sociale woongelegenheden en bij het onbesteld terugkeren van een brief.

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

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

2° als 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.

2. Toewijzen van een sociale woning

Het toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, de absolute voorrangregels, de optionele voorrangregels, en tenslotte de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het Intern Huurreglement wordt aangevuld met lokale toewijzingsreglementen die enkel van toepassing zijn voor die specifieke gemeenten.

2.1 Toewijzingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

In geval men bij toewijzing een eigendom mocht hebben moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

2.2 Bevoegd beslissingsorgaan

Artikel 6.12 van het VCW stelt dat de toewijzing bepaald wordt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of personen die hij daartoe aanstelt.

Het orgaan van Dagelijks Bestuur staat in voor de toewijzing van een huurwoning, op basis van de voordracht die gemaakt wordt door de sociale dienst. Het orgaan van Dagelijks Bestuur geeft wel periodiek verslag aan het Bestuursorgaan.

2.3 Rationele bezetting

2.3.1 Algemene principes

Bij de aanvraag wordt er meegedeeld voor welke type woongelegenheden de kandidaat in aanmerking kan komen.

De rationele bezetting van het gehele patrimonium gebeurt op grond van de gezinssamenstelling, hierbij rekening houdende met geplaatste kinderen of kinderen met co-ouderschapregeling die jonger dan 25 jaar zijn en per type woongelegenheden.

De leeftijd en het geslacht van de eventuele kinderen worden als criterium gebruikt bij het bepalen voor welke type woongelegenheden de kandidaat in aanmerking komt.

Als een slaapkamer groot genoeg is voor 2 personen worden kinderen van een verschillend geslacht, ongeacht de leeftijd, nooit op eenzelfde kamer ingedeeld. Bij kinderen van hetzelfde geslacht kan dit wel, mits een relatief klein leeftijdsverschil. Intergenerationeel delen van een slaapkamer wordt evenmin toegestaan.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt tevens rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschapregeling 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 vijftien jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Een koppel zonder kinderen kan een woning of appartement met twee slaapkamers betrekken indien er een medisch attest van een specialist geneesheer kan worden voorgelegd. Dit attest moet de noodzaak aantonen dat de partners apart moeten kunnen slapen.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurder(s) wordt meegedeeld welke types van woning aan hun gezinssituatie aangepast zijn.

De maatschappij kan evenwel geen rekening houden met de voorkeur van een kandidaat-huurder indien deze een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als deze voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

Als een kandidaat toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel na uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting in aanmerking kan komen.

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

Bij zwangerschap kan de kandidaat-huurder kiezen om hiermee rekening te houden in het bepalen van het aantal slaapkamers. Het verkrijgen van een extra slaapkamer is echter pas mogelijk wanneer het kind geboren is.



2.3.2 Afwijkingen











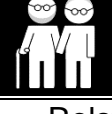
- Bij appartementen waar minder dan 10% van de woongelegenheden 1 slaapkamer hebben, kunnen alleenstaanden ook voor 2 slaapkamers in aanmerking komen. De projecten die hiervoor in aanmerking komen, worden op de patrimoniumlijst kenbaar gemaakt. -
- Een tijdelijke bijwoning kan toegestaan worden voor een periode van 3 maand zonder extra kosten, vanaf 4 maanden gaat het om duurzame bijwoning waardoor de bijwoner ingeschreven wordt en deze op zijn beurt zal moeten betalen.
Wanneer een tijdelijke bijwoning zou leiden tot overbezetting, kan deze niet toegestaan worden en kan de persoon niet gaan (of blijven) inwonen.
- In Wachtebeke, sidmarwijk en warandewijk kan ieder gezinstype in aanmerking komen voor een extra slaapkamer.

Gezinssamenstelling	Aantal slaapkamers
Alleenstaande	1 of 2
Koppel	2 of 3
Alleenstaande / koppel met 1 kind	2 of 3
Alleenstaande / koppel met 2 kinderen	3 of 4
Alleenstaande / koppel met 3 kinderen	4

2.3.3 Beschikbare woningtypes en de rationele bezetting

	Mogelijk
	Niet mogelijk

Persoon	Aantal slaapkamers			
	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 / 5 / 6 slaapkamers
		Bij projecten waar minder dan 10% van het aanbod één slaapkamer heeft.		
		Een koppel zonder kinderen kan een woning of appartement met twee slaapkamers betrekken indien er een medisch attest van een specialist geneesheer kan worden voorgelegd.		

 				
 				
 				
 				
 	seniorenwoning			
	seniorenwoning	seniorenwoning		
<ul style="list-style-type: none"> - Rolstoel - Fysieke beperking - Erkend door VAPH - Zorgbehoevend maar zelfredzaam 	specifieke categorieën	specifieke categorieën		

2.3.4 Woningen geschikt voor bewoners met een fysieke handicap

Deze woongelegenheden worden toegewezen aan de doelgroep. Bij uitputting van deze kandidaten worden de toewijzingen gedaan aan kandidaten met een functionele beperking qua mobiliteit.

Kenmerken:

- rolstoeltoegankelijk
- brede deuropeningen
- keuken op zithoogte met mogelijkheid onder het werkblad te rijden met de rolstoel - aangepast sanitair – steunen in badkamer en toilet
- optimaal gebruik van de vloeroppervlakte voor de draaicirkel van de rolstoel
- elektriciteitsbediening op zithoogte (facultatief)
- automatische deuropening (facultatief)
- individuele aanpassingen

2.3.5 Project Hove te Donc te Maldegem-Donk

Dit project is in eerste instantie specifiek bestemd voor het huisvesten van mensen met MS die willen instappen in een project zelfstandig wonen en voldoende assistentievraag hebben. Indien hiervoor onvoldoende kandidaten zijn, kunnen ook personen met andere handicaps opgenomen worden.

2.3.6 Aanpasbare woongelegenheden¹ en aanleunwoningen of -flats²

Voorrang voor ouderen (65 jaar en ouder) en kandidaten met functionele beperking qua mobiliteit en met aanwezigheid van zorgindicatoren of zorgindicatie.

Kenmerken:

- rolstoeltoegankelijk
- brede deuropeningen
- aangepast sanitair – steunen in badkamer en toilet (individueel aangepast)
- voldoende vloeroppervlakte voor de draaicirkel van de rolstoel
- oproepsysteem naar nabijgelegen zorgcentrum
- gebouwd volgens de criteria zoals opgenomen in de actuele versie van het handboek concepten voor sociale woningbouw.

¹ Aanpasbare woongelegenheden: woongelegenheden ontworpen op basis van de criteria vastgelegd in de gids voor Levenslang Wonen.

² Aanleunwoningen of –flats: woongelegenheden die in rechtstreekse verbinding staan met een zorginstelling. Tussen de zorginstelling en de maatschappij werd een overeenkomst afgesloten.

2.3.7 Levenslang wonen voor ouderen met beperkte mobiliteit of rolstoelgebruikers

Kenmerken hieronder vermeld, zoals goedgekeurd in het Bestuursorgaan van Dimensa dd. 16/8/2011 en conform de criteria voor aangepaste woningen voor bejaarden, zoals vastgelegd in het handboek Concepten voor sociale woningbouw (C2008):

Technische uitrusting van de woning (elektriciteit, verwarming, sanitair en keuken)

Toegankelijkheid van de woonvertrekken (geen niveauverschillen, voldoende circulatieruimte)

Slaapkamer: minimum 1 slaapkamer op de gelijkvloerse verdieping of aanwezigheid van een lift; in totaal max. 2 slaapkamers.

Badkamer op gelijkvloers: min aansluitend op 1 slaapkamer

Alle noodzakelijke woonfuncties bevinden zich op het gelijkvloers (keuken, leefruimte, badkamer, toilet, slaapkamer)

Deurbreedte min. 90 cm

Beugels aan toilet en in badkamer

Goede bereikbaarheid vanaf openbaar domein:

Drempelhoogte: max. 2 cm

Voldoende voorzieningen in directe omgeving (600m): openbaar vervoer, winkels, gezondheidszorg.

Voorkeurlokalisatie op woonerf.

Nabijheid van dorpskern, woonkern, bereikbaarheid via openbaar vervoer.

2.4 Absolute voorrangregels

Artikel 6.19 van het uitvoeringsbesluit legt alle absolute prioriteiten vast.

- a. Personen met een beperking of zorgbehoevende senioren (voor aangepaste woningen).
- b. Huurders die te klein wonen volgens de minimale bezettingsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.
- c. Huurders die hun sociale assistentiewoning moeten verlaten.
- d. Kandidaat-huurder die benadeeld werd bij toewijzing en gelijk kreeg in een beroepsprocedure door Wonen Vlaanderen.
- e. Kandidaat-huurder die een private huurwoning dient te verlaten omwille van verwerving van de woning door een gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie en moeten herhuisvest worden, ook in kader van de uitoefening van het sociaal beheersrecht.
- f. Kandidaat-huurder die een sociale huurwoning van Dimensa bewoont die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van gezinsuitbreiding, adoptie, pleegzorg of gezinshereniging. Bij een 2^{de} ongegronde weigering verliest de kandidaat zijn prioriteit.
- g. Kandidaat-huurder wiens gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden maar wel chronologisch in aanmerking komt voor een woning die wel aangepast is aan de gezinssamenstelling na gezinshereniging.
- h. 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 dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang.

- i. Kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning in een gebied waar wonen niet is toegestaan of wiens woning onbewoonbaar/ongeschikt werd verklaard. Een woning kan slechts eenmaal aanleiding geven tot een voorrang. De kandidaat-huurder moet er wel minimaal 6 maanden gewoond hebben voor de beslissing en zich uiterlijk inschrijven op het register binnen de 2 maand na de beslissing. De voorrang valt weg in volgende gevallen:
 - o besluit tot onbewoonbaarverklaring is weggevallen, tenzij de kandidaat in een noodwoning verblijft;
 - o kandidaat-huurder verblijft niet meer meer in de woning, tenzij in een noodwoning;
 - o de gebreken die geleid hebben tot de onbewoonbaarheid kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden;
 - o De kandidaat-huurder weigert een aanbod zonder gegronde reden.
- j. Kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is

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

2.5 Optionele voorrangsregel

Na de toepassing van de absolute voorrangsregels en binnen de lokale toewijzingsreglementen heeft het Bestuursorgaan van Dimensa beslist om de volgende optionele voorrangsregel toe te passen:

1. kandidaat-huurders die de in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar in de gemeente hebben gewoond;
2. kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in het werkingsgebied van de maatschappij hebben gewoond.

2.6 Lokale Toewijzingsreglementen

2.6.1 Gent

Doelgroep ouderen

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 1 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van de partners minstens 65 jaar is. Deze woningen worden, rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens volgend cascadesysteem:

1° 75-plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurders 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 de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, Ouderen- en Thuiszorgbeleid, 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 de sociale verhuurder.

2° 65-plussers. De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik.

Doelgroep mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

Kandidaten die zelfstandig kunnen wonen en begeleid worden door het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain worden prioritair toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving voor de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 1.

Zijn er geen kandidaten beschikbaar die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door het PC Dr. Guislain, dan gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door een andere gespecialiseerde voorziening die psychiatrische patiënten begeleiden op voorwaarde dat de dienst in ondersteuning in crisissituaties kan garanderen

2.6.2 Wachtebeke

Lokale binding

Na de toepassing van de absolute voorrangsregels gelden volgende voorrangsregels in de gemeente Wachtebeke.

1° Er zal eerst voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen op het grondgebied van Wachtebeke.

2 °Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar op het grondgebied van Wachtebeke wonen of gewoond hebben.

3° Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Wachtebeke.

Doelgroep ouderen

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 2 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

2.6.3 Aalter

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 3 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

2.6.4 Lochristi

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 4 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van de partners minstens 65 jaar is.

Deze woningen worden rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

1° 75-plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder 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 de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het Sociaal Huis/O.C.M.W.

2° 70-plussers

3° 65-plussers

2.6.5 Lievegem

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 5 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

2.6.6 Nazareth

Doelgroep ouderen

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 6 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is.

Doelgroep zorgbehoevend maar zelfredzaam

De doelgroep 'zorgbehoevend maar zelfredzaam' krijgt voorrang bij de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 6 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen die zelfredzaam zijn en die ten gevolge van een zorgbehoefte minimum 25 punten scoren op de BEL-profielschaal, van toepassing in de regelgeving van de Vlaamse Sociale bescherming voor toekenning van de zorgpremie, waarvoor een attest afgeleverd wordt door het OCMW samen met een verklaring dat de persoon nog voldoende zelfredzaam is om zelfstandig te wonen.

2.6.7 Deinze

Er zijn 2 doelgroepen die voorrang krijgen.

Doelgroep ouderen

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 7 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt

gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar is.

Doelgroep zorgbehoevend maar zelfredzaam

De doelgroep 'zorgbehoevend maar zelfredzaam' krijgt voorrang bij de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 7 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen die zelfredzaam zijn en die ten gevolge van een zorgbehoefte minimum 25 punten en maximum 34 punten scoren op de BEL-profielschaal en waarvoor een attest wordt afgeleverd door het OCMW.

2.6.8 Destelbergen

Lokale binding

Na de toepassing van de absolute voorrangregels gelden volgende voorrangregels in de gemeente Destelbergen.

1° Er wordt eerst voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar ononderbroken wonen of gewoond hebben in de gemeente

2° Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die de laatste 6 jaar minimum 3 jaar inwoner zijn geweest van de gemeente.

Doelgroep ouderen

De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 8 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar is.

2.6.9 Zulte

Lokale binding

Na de toepassing van de absolute voorrangregels gelden volgende voorrangregels in de gemeente Zulte.

1° Er wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar voor de toewijzing ononderbroken in de gemeente wonen

2° Ten slotte wordt er voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Zulte

Doelgroep Mensen met een beperking

De doelgroep 'mensen met een beperking' krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 9 van dit reglement. Deze doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: mensen met een beperking die een positief advies van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) hebben verkregen en met ondersteuning van externe diensten, zelfstandig kunnen wonen.

2.6.10 Knesselare

De doelgroep 'kandidaat-huurder die hun hoofdverblijfplaats hadden in een weekendverblijf' krijgt voorrang voor de huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 10 van dit reglement. De doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: 'de doelgroep bestaat uit kandidaat-huurders die hun hoofdverblijfplaats hadden in een weekendverblijf binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reconversie verblijfscreatie – Groen Ursel in Knesselare of een referentieadres hadden bij het OCMW Knesselare en verbleven binnen datzelfde recreatiedomein'.

De voorrangsregel geldt slechts tot 3 jaar nadat de laatste sociale huurwoning binnen het plangebied 1 'Prinsengoed' werd opgeleverd.

2.6.11 Melle

Na de toepassing van de absolute voorrangsregels gelden volgende voorrangsregels in de gemeente Melle:

- 1° Voorrang aan kandidaten die minimaal 3 jaar in de gemeente wonen
- 2° Voorrang aan kandidaten die minimaal 2 jaar in de gemeente wonen
- 3° Voorrang aan kandidaten die minimaal 1 jaar in de gemeente wonen

2.6.12 De Pinte

De doelgroep 'personen met een verstandelijke handicap' krijgt voorrang bij de toewijzing van de huurwoningen die zijn opgenomen in bijlage 11 van dit reglement.

De doelgroep wordt als volgt gedefinieerd: personen met een handicap die beschikken over een zorgtoewijzing vanwege het VAPH doordat hen een persoonsvolgend budget ter beschikking is gesteld omdat ze door hun handicap intensieve of frequente ondersteuning nodig hebben. Zij aanvaarden collectief georganiseerde handicapspecifieke woonondersteuning, zorg en begeleiding vanwege een door het VAPH vergunde zorgaanbieder.

2.6.13 Evergem

Na de toepassing van de absolute voorrangsregels gelden volgende voorrangsregels in de gemeente Evergem:

- 1° er zal eerst voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen op het grondgebied van Evergem;
- 2 °vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar ononderbroken op het grondgebied van Evergem wonen of gewoond hebben.
- 3° Vervolgens wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner geweest zijn van Evergem.

2.7 Weigering van toewijzing

2.7.1 Mogelijke redenen tot weigering door Dimensa

Huurachterstal

Dimensa kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van Dimensa is of geweest is en die de woning bewoont of heeft verlaten (vrijwillig of verplicht) voor zover wij kunnen aantonen dat betrokkene ernstig of blijvend de verplichtingen niet is nagekomen of diens huurovereenkomst werd beëindigd.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan Dimensa 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 Dimensa, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden 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 de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

Agressie

In uitzonderlijke gevallen kan Dimensa 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.

Het is een essentiële verplichting om iedere derde en meer in het bijzonder de aangestelden en het personeel van Dimensa met respect te behandelen en zich te onthouden van elke vorm van fysieke of verbale agressie ten aanzien van hen. Fysieke of verbale agressie van de kandidaat ten aanzien van een aangestelde vormt een zware fout in hoofde van de kandidaat.

Bij fysieke agressie volstaat het dat Dimensa een strafklacht en een doktersattest voorlegt als bewijs van de feiten en kan er op deze grond geweigerd worden.

Bij zware verbale agressie geldt een aangetekend schrijven van Dimensa aan de kandidaat dewelke niet betwist wordt binnen de 14 dagen als afdoende bewijs van de feiten en kan op grond hiervan geweigerd worden.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan Dimensa de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder. De verhuurder is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30 van het uitvoeringsbesluit.

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

2.7.2. Weigering van toewijzing door de kandidaat huurder

Indien een kandidaat een toewijzing weigert, dient hij dit schriftelijk te melden met de reden waarom men niet ingaat op de toewijzing. Ongemotiveerde redenen worden steeds beschouwd als een ongegronde weigering.

Een 2^{de} ongegronde weigering zal steeds leiden tot een schrapping van het dossier.

2.8 Versnelde toewijzingen

Het uitvoeringsbesluit voorziet een aantal afwijkingen op de toewijzingsregels.

2.8.1 Renovatie

De bewoners worden maximaal geïnformeerd via bewonersvergaderingen en nieuwsbrieven. 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.

Dit zal naar gelang van de aard van de werken verschillen.

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.

De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

2.8.2 Onderbezetting

Dimensa pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is. Dit staat in artikel 6.57 van het uitvoeringsbesluit VCW.

Het Bestuursorgaan besliste op 23 januari 2018 de volgende aanpak.

Dimensa stuurt gefaseerd alle huurders (mits een aantal uitzonderingen) die onderbezet wonen een brief, met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. Wij streven ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Uitzonderingen

- Alle huurders die dienen te verhuizen n.a.v. een geplande binnenrenovatie t.e.m. 2025.
- Alle huurders in Wachtebeke, gezien het zeer beperkte aanbod in de gemeente voor alleenstaanden.
- Alle huurders Uit Lovendegem, Lostraat en Evergem, Sanderuslaan wiens woning op termijn zal verkocht worden
- Alle huurders die momenteel in een aangepaste woning voor mensen met een

bepanking wonen, mits de handicap in verhouding staat tot de aanpassingen van de woning.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen 3 maanden? Dan doet Dimensa de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit minimaal 3 maanden.

Wat is een valabel aanbod?

De definitie van een valabel aanbod staat in artikel 6.57 van het uitvoeringsbesluit VCW.

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de woning nu.
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan de kostprijs nu. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Weigert de huurder elk valabel aanbod?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, sanctioneert Dimensa de huurder. Dit staat in artikel 6.57 van het uitvoeringsbesluit van de VCW

Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 30 euro per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag in 2017, jaarlijks indexeerbaar).

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 krijgen de opzeg van hun huurovereenkomst.

2.8.3 Bijzondere omstandigheden van sociale aard

Dimensa kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels. 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 Dimensa versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

2.8.4 Doelgroepen

Aanvraag

Er zijn 3 doelgroepen die in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing:

1° Daklozen

2° Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst op voorwaarde dat de jongeren niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand.

3° Personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen.

Bovenstaande kandidaten moeten aangemeld worden door het OCMW, CAW, een erkende dienst voor begeleiding, erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam.

Voorwaarden

Dimensa stelt als voorwaarde dat de begeleidende dienst ook de begeleidende maatregelen opneemt voor minimum 6 maanden. Hiervoor wordt er een begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen de aanvrager en de begeleidende dienst waaruit moet blijken dat de kandidaat-huurder in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat is om zonder begeleidende maatregelen te wonen.

Indien blijkt dat op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleiding noodzakelijk is, wordt deze verlengd.

Weigering

Dimensa zal het verzoek weigeren in volgende gevallen.

- 1° De kandidaat-huurder weigert de begeleidingsovereenkomst te ondertekenen.
- 2° De verhuurder in het jaar van de aanvraag reeds 5% versnelde toewijzingen voor deze doelgroepen heeft gedaan
- 3° De kandidaat behoort tot een doelgroep waarvoor reeds 4% toewijzingen zijn gedaan.

2.9 Bezichtiging

De kandidaat-huurder wordt schriftelijk uitgenodigd om het toegewezen pand te bezoeken, ofwel individueel ofwel op afspraak met een medewerker van Dimensa.

Bij nieuwbouw en renovatie wordt de kandidaat-huurder uitgenodigd om het toegewezen pand of een gelijkwaardig pand te bezoeken.

2.10 Waarborgregeling

De waarborg wordt in handen van de maatschappij gestort en niet op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

De waarborg bedraagt maximaal 2 maanden basishuurprijs met een wettelijk vastgelegd maximum. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrente bepaald op de Rekening Courant van de VMSW met een looptijd van 1 jaar.

Huurder kan er steeds voor kiezen om de waarborg af te betalen, verspreid over een aantal maanden. Daarbij worden er wel administratieve kosten aangerekend.

2.11 Plaatsbeschrijving

De huurder dient bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving een administratieve kost te betalen. Het aandeel bedraagt het basisbedrag van € 27 telkens geïndexeerd en geactualiseerd.

3. Huurders

3.1 Huisdieren

Huisdieren worden toegestaan mits zij:

- De hygiëne in en rond de woonst en de algemene delen niet in het gedrang brengen;
- Geen schade berokkenen aan het gehuurde pand;
- Geen overlast veroorzaken aan burens door lawaai, geur of andere redenen.

Het is verboden:

- Kleinvee/en of duiven te houden;
- Gevaarlijke huisdieren te houden;
- Honden te houden op een appartement zonder (voldoende grote) tuin.

Ook dient u andere geldende wettelijke bepalingen te respecteren (dierenwelzijn, identificatie, registratie of sterilisatie, beperking voor bedreigde diersoorten, ...).

Elke overtreding/schade zal aanleiding geven tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst.

3.2 Schotelantennes

Het is de huurder verboden zichtbare individuele TV antennes, zichtbare radio- of CB antennes en schotelantennes vast te hechten of te monteren aan de woning of appartement en/of bekabeling op de gevel aan te brengen.

3.3 Toelating tot inwonen

3.3.1. Referentiehurder en bijwoner

Huurders dienen toelating te vragen aan Dimensa als ze mensen laten bijwonen.

Er zijn 2 huurderscategorieën:

Vanaf 1 januari 2020 wordt een onderscheid gemaakt tussen huurders en bijwoners.

Dit zijn huurders:

- De persoon die zich opgaf als referentiehurder bij inschrijving.
- De persoon die getrouwd is, wettelijk samenwoont of de feitelijke partner is van de referentiehurder. Deze persoon woont samen met de referentiehurder in de sociale woning.
- Huurders hebben rechten en plichten en moeten voldoen aan de voorwaarden om sociaal te huren.
- Huurders ondertekenen de huurovereenkomst en reglementen.
- De huurder kan maximaal 1 persoon als partner erkennen, dit met een verklaring op een feitelijk partnerschap.

Indien de huurovereenkomst lopende is en de partner van de referentiehurder wil komen bijwonen, dan:

- wordt de partner meteen huurder indien men getrouwd of wettelijk samenwonend is. Hier moet samen aan de voorwaarden worden voldaan. Indien dit niet het geval is, zal de bijtreedende partner de woning moeten verlaten.
- wordt de partner pas huurder na één jaar bijwonen indien het gaat over feitelijk partnerschap. Dit kan enkel als na dat jaar samen wordt voldaan aan de voorwaarden.

Indien niet wordt voldaan, zal de bijtreedende partner de woning moeten verlaten.

Dit zijn bijwoners:

Alle andere personen dan de personen bovenvermeld, die op duurzame wijze in de sociale woning samenwonen. Deze personen moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en zouden de woning moeten de woning verlaten na overlijden of vertrek van de laatste huurders.

Bijwoners ondertekenen het huurcontract niet. Ze hebben geen rechten en plichten en moeten niet voldoen aan de voorwaarden om sociaal te huren.

3.3.2 Procedure

Huurders dienen toelating te vragen aan Dimensa als ze mensen laten bijwonen:

- schriftelijk aanvragen;
- kopie van de identiteitskaart bezorgen;
- goedkeuring geven van degene die komt bijwonen aan Dimensa dat de gegevens opgevraagd zullen worden.

De toetreding wordt geweigerd als men niet voldoet aan de voorwaarden. Eveneens wordt dit geweigerd als de toetreding leidt tot overbezetting van de woning.

3.3.3 Partner

Als er een wettelijke (via huwelijk of wettelijk samenwonend) partner komt bijwonen dient deze te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden inzake inkomsten en eigendom. De huurprijs wordt dan berekend op beide inkomens en de huurovereenkomst wordt van rechtswege aangepast.

Bij een feitelijke partner wordt de huurprijs aangepast maar dient de feitelijke partner pas na één jaar samenwonen te voldoen aan de voorwaarden. Pas daarna wordt de huurovereenkomst aangepast op beide namen.

3.3.4 Alle anderen

Voor alle anderen gelden de toelatingsvoorwaarden niet. De drie maanden na de adreswijziging worden beschouwd als tijdelijke bijwoning waarbij geen huurprijs wordt aangepast. Langere samenwoning wordt beschouwd als duurzame bijwoning waarbij men in de huurprijsberekening rekening houdt met alle inkomsten.

3.4 Garages en standplaatsen

Bij de toewijzing van een garage of standplaats wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan

- zittende huurders uit de wijk die een inschrijvingsbewijs van een auto kunnen voorleggen;
- zittende huurders zonder inschrijvingsbewijs van een auto;
- alle anderen die een inschrijvingsbewijs van een auto kunnen voorleggen;
- alle anderen zonder inschrijvingsbewijs van een auto.

Bij verhuur van garages of standplaatsen bij nieuwbouw wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

- kandidaat-huurders die een toewijzing hebben en een inschrijvingsbewijs van een auto kunnen voorleggen
- kandidaat-huurders die een toewijzing hebben en geen inschrijvingsbewijs van een

- auto hebben
- alle anderen die een inschrijvingsbewijs van een auto kunnen voorleggen
- alle anderen die geen inschrijvingsbewijs hebben.

Als er op moment van de 1^{ste} verhuur teveel kandidaten voor een garage zijn, wordt de plaats op de wachtlijst van de toewijzing als referentie genomen.

3.5 Afrekening van de kosten

Met ingang van 1 januari 2013 zal de afrekening van de kosten en lasten voor appartementen gebeuren op basis van maandelijkse voorafbetalingen, berekend op het reële verbruik van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Op het einde van het jaar wordt de eindafrekening gemaakt.

Voor de woningen worden deze kosten en lasten berekend op basis van het werkelijk verbruik van het voorbije jaar en alzo maandelijks afbetaald door de huurder.

Voor het project 'Begijnhof' (Gent, Lange Violettestraat) wordt een afwijkende regeling voorzien in de afrekening van de huurlasten. Het project is een woonerf met aanwezigheid van een syndicus waardoor er gewerkt wordt met een systeem van voorschotten.

Voor het project 'Paardekerkhof' (Maldegem, Paardekerkhof) wordt een afwijkende regeling voorzien in de afrekening van de huurlasten omwille van het jaarlijks onderhoud van de trapliften en automatische toegangsdeuren.

4. Klachtenbehandeling

Dimensa neemt elke klacht ernstig en zal deze dan ook onderzoeken.

Binnen de maatschappij werd een klachtenbeheerder aangesteld en een klachtenprocedure uitgewerkt.

Waarvoor kunt u als huurder terecht bij onze ombudsdienst

Wel:

- Klachten waarbij u een duidelijk aantoonbaar belang heeft
- Klachten over de concrete handelwijze van Dimensa

Niet:

- Klachten over zaken die stuk zijn, burenruzies, ... (gelieve u hiervoor te wenden tot de betrokken dienst)
- Anonieme klachten
- Algemene klachten over de regelgeving of het beleid
- Klachten over feiten die al eerder zijn afgehandeld door Dimensa
- Klachten over feiten die zich langer dan één jaar geleden hebben voorgedaan

U kan uw klacht schriftelijk of telefonisch indienen bij Dimensa:

**Sociale Huisvestingsmaatschappij Dimensa BV t.a.v.
ombudsdienst
Ravensteinstraat 12
9000 Gent**

Tel: 09 265 83 94

Fax: 09 233 06 23

Email: klachten@Dimensa.be

Als wij uw klacht goed ontvangen hebben, ontvangt u binnen de 10 dagen een ontvangstmelding. Indien u beschikt over een e-mailadres, wordt de ontvangstmelding via mail verstuurd. Wanneer u niet beschikt over een e-mailadres, wordt de ontvangstmelding via brief verstuurd.

De klacht zal binnen 45 dagen afgehandeld worden. Dimensa zal binnen deze termijn haar bevindingen schriftelijk aan u meedelen en motiveren.

Indien u niet tevreden bent over de afhandeling van uw klacht kunt u steeds terecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (www.vlaamseombudsdienst.be). Hou er in ieder geval rekening mee dat de Vlaamse Ombudsdienst pas zal optreden als u geprobeerd heeft om met Dimensa tot een oplossing te komen.

5. Verhaal

Een persoon die zich wil inschrijven of een kandidaat-huurder kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in volgende gevallen:

- a. hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
- b. hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van 2 maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen

In het geval van 'a.' heeft de persoon 30 dagen na de melding van de beslissing de tijd om verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van één jaar na de betwiste toewijzing de tijd

In het geval van 'b.' heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder binnen dertig dagen na de brief van van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond verklaart, betekent Dimensa zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan betrokkene binnen dertig dagen.

Contactgegevens:
Agentschap Wonen Vlaanderen - Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22 – 1000 Brussel

6. Gegevensbescherming

Dimensa kan uw gegevens opvragen

Door uw inschrijving geeft u Dimensa de toestemming om gegevens op te vragen bij de bevoegde overheid, organisaties en lokale besturen, dit om de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van de Vlaamse Codex Wonen te verkrijgen.

Privacy: welke informatie heeft Dimensa?

Via Dimensa kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt of om u beter te kunnen helpen.

De Vlaamse Codex Wonen verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of om informatie te verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er een privacywet die u beschermt.

Welke informatie gebruikt Dimensa van u?

We kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij informatie over u. Deze informatie is: identificatiegegevens, rijksregisternummer, adres- en contactgegevens, gezinssamenstelling, taalkennis, financiële gegevens, eigendomsgegevens en eventuele begeleidende diensten.

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Meer informatie over privacy?

Een uitgebreide uitleg over uw privacy vindt u terug op www.Dimensa.be of kan u schriftelijk ontvangen.

Bijlage 1 LTR Gent

Adressenlijst doelgroep ouderen

Voor Gent betreft het alle gelijkvloerse woningen en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd.

3 uitzonderingen:

- De wijk Zwijnaarde, Hertooiebos
- De wijk Mariakerke, Planetenwijk
- De wijk Gent, Lange Violettestraat

Adressenlijst doelgroep mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

Er worden 17 wooneenheden in de Haverstraat 45 op de gronden van de Broeders van Liefde, site van het Psychisch Centrum Dr. Guislain gebouwd. De adressenlijst is op heden nog niet gekend maar wordt vermeld van zodra wij deze gegevens ontvangen.

Bijlage 2 LTR Wachtebeke

Adressenlijst Wachtebeke

Godshuisstraat 11 / C001, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C002, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C003, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C004, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C005, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C006, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C101, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C102, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C103, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C104, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C105, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C106, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C107, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C201, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C202, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C203, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C204, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C205, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C206, 9185 Wachtebeke
Godshuisstraat 11 / C207, 9185 Wachtebeke

Bijlage 3 LTR Aalter

Adressenlijst Aalter

Achterstraat 1, 9880 Aalter
Achterstraat 3, 9880 Aalter
Achterstraat 5, 9880 Aalter
Achterstraat 7, 9880 Aalter
Achterstraat 9, 9880 Aalter
Achterstraat 11, 9880 Aalter
Molenkouter 4, 9880 Aalter
Molenkouter 6, 9880 Aalter
Molenkouter 8, 9880 Aalter
Molenkouter 9, 9880 Aalter
Molenkouter 11, 9880 Aalter
Molenkouter 12, 9880 Aalter
Molenkouter 31, 9880 Aalter
Molenkouter 33, 9880 Aalter
Molenkouter 35, 9880 Aalter
Molenkouter 36, 9880 Aalter
Molenkouter 69, 9880 Aalter
Molenkouter 83, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 11, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 13, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 15, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 17, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 19, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 21, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 23, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 25, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 26, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 27, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 28, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 29, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 30, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 31, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 32, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 33, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 34, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 35, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 36, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 37, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 38, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 40, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 42, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 44, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 46, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 48, 9880 Aalter
Rerum Novarumstraat 50, 9880 Aalter

Bijlage 4 LTR Lochristi

Adressenlijst Lochristi

Boekweitlaan	29,	9080	Lochristi
Boekweitlaan	30,	9080	Lochristi
Boekweitlaan	31,	9080	Lochristi
Boekweitlaan	32,	9080	Lochristi
Boekweitlaan	33,	9080	Lochristi
Boekweitlaan	34,	9080	Lochristi
Boekweitlaan	35,	9080	Lochristi
Burgemeester Lippensstraat 1, 9080 Lochristi			
Burgemeester	Lippensstraat 3,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 5,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 7,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 9,	9080	Lochristi
Burgemeester Lippensstraat 11, 9080 Lochristi			
Burgemeester	Lippensstraat 33,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 35,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 37,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 39,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 41,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 43,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 45,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 47,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 49,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 51,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 53,	9080	Lochristi
Burgemeester	Lippensstraat 55,	9080	Lochristi
Pachtgoed 1, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 1A, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 3, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 3 A, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 3 B, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 3 C, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 5, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 5 A, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 7, 9080 Lochristi			
Pachtgoed 7 A, 9080 Lochristi			

Bijlage 5 LTR Lievegem

Adressenlijst Lovendegem

Larestraat 32
Larestraat 34
Larestraat 36
Larestraat 38
Larestraat 40
Larestraat 42
Larestraat 44
Larestraat 46
Kerkelare 28
Kerkelare 30
Kerkelare 32

Bijlage 6 LTR Nazareth

Adressenlijst doelgroep 'ouderen'

Lindendreef 1
Lindendreef 2
Lindendreef 3
Lindendreef 4
Lindendreef 5
Lindendreef 6
Lindendreef 7
Lindendreef 8
Lindendreef 9
Lindendreef 10
Lindendreef 11
Zwanestraat 73
Zwanestraat 75
Zwanestraat 77
Zwanestraat 79
Zwanestraat 81
Zwanestraat 83

Adressenlijst doelgroep 'zorgbehoevend maar zelfredzaam'

Zwanestraat 63 A001 tot en met Zwanestraat 63 A030 (even en oneven busnummers)

Bijlage 7 LTR Deinze

Adressenlijst doelgroep 'ouderen'

Desiré Delcroixstraat 1 bus 1 tot en met Desiré Delcroixstraat 1 bus 39 (even en oneven busnummers)

Donzapark 4/0001 tot en met Donzapark Donzapark 4/0106 (even en oneven busnummers)

Stijn Streuvelslaan 71

Stijn Streuvelslaan 73

Sint-Pieterslaan 10

Sint-Pieterslaan 12

Adressenlijst doelgroep 'zorgbehoevend doch zelfredzaam'

Donzapark 4/0107 tot en met Donzapark 4/0107 (even en oneven busnummers).

Bijlage 8 LTR Destelbergen

Adressenlijst Destelbergen

Neerheide 136

Neerheide 138

Neerheide 148

Neerheide 150

Bijlage 9 LTR Zulte

Adressenlijst Zulte

Vogelzang 81
Vogelzang 82
Vogelzang 83
Vogelzang 84
Vogelzang 85
Vogelzang 86
Heremietlos 1
Heremietlos 2
Heremietlos 3
Heremietlos 4
Heremietlos 5
Heremietlos 6
Anglo 54
Anglo 56

Anglo 52/0101
Anglo 52/0101
Anglo 52/0102
Anglo 52/0103
Anglo 74/0102
Anglo 76/0102
Anglo 76/0202
Vlasstraat 16
Vlasstraat 18
Vlasstraat 49A

Bijlage 10 LTR Knesselare

Adressenlijst Knesselare nog niet gekend. Er is wel vastgelegd dat deze zich bevindt in het compensatiegebied 'Prinsengoed'.

Bijlage 11 LTR De Pinte

Adressenlijst De Pinte

Spoorweglaan 19

Studio 1 tot en met studio 20 (even en oneven nummers)

Appartement 1

Lusthof 2/A000

Lusthof 2/A101

Lusthof 2/A102

Lusthof 2/A103

Lusthof 2/B000

Lusthof 4/A000

Lusthof 4/A101

Lusthof 4/A102

Lusthof 4/A103

Lusthof 4/B000