

Handboogstraat 2 bus 0013, 8000 Brugge (Sint-Pieters)
050/170 500
info@vivendo.be - www.vivendo.be

Intern Huurreglement

Woonmaatschappij Vivendo bv Werkingsgebied : Brugge-regio

**-deelwerkingsgebied Brugge
en
-deelwerkingsgebied Beernem, Damme,
Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem**

Voorwoord

Dit Intern Huurreglement werd voorbereid met de lokale besturen en sociale-en welzijnspartners van het werkingsgebied Brugge-regio, in een uitvoerige samenwerking van september 2022 tot november 2023.

Het werd op vrijdag 24 november 2023 toegelicht, besproken en goedgekeurd op de 2 Toewijzingsraden, namelijk TWR deelgebied Brugge en TWR deelgebied Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.

Het Intern Huurreglement is volledig identisch voor de beide Toewijzingsraden en deelgebieden, één puntje uitgezonderd.

Namelijk in punt 4.2.2.6. Het Wegingskader kan er voor het deelgebied Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem 1 punt toegekend worden volgens de aard van het inkomen.

Voor het deelgebied Brugge geldt dit criterium niet.

Het Intern Huurreglement werd op de Toewijzingsraden van 24.11.2023 unaniem goedgekeurd, om te worden voorgelegd aan het Bestuursorgaan van de Woonmaatschappij Vivendo bv.

Opvolgend heeft het Bestuursorgaan van Woonmaatschappij Vivendo bv, op haar zitting van 29 november 2023, dit Intern Huurreglement uitvoerig besproken, en dan unaniem goedgekeurd.

Dit Intern Huurreglement zal gelden voor onbepaalde duur vanaf 01.01.2024, en zulks onverminderd tot aan eventuele aanpassingen.

De gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn apart gevoegd in de bijlagen.

Het intern huurreglement, het Besluit Vlaamse Codex Wonen, de goedgekeurde gemeentelijke Lokale Toewijzingsreglementen, liggen ter inzage op de zetel van Woonmaatschappij Vivendo bv, Handboogstraat 2 bus 13 te Brugge.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geldig vanaf 01.01.2024, is online te raadplegen :

<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1033919&datum=2024-01-01&geannoteerd=false&print=false;>

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

Inhoudsopgave

1. Inschrijvingsvoorwaarden.

- 1.1.1 Minstens 18 jaar zijn,
- 1.1.2/a Inzake het onroerend bezit,
- 1.1.2/b Inzake het inkomen,
- 1.1.3 niet beschikken over saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden,
- 1.1.4 inschrijving in de bevolkingsregisters,

2. Centraal InschrijvingsRegister (CIR).

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Inschrijving als kandidaat-huurder
- 2.3 Inschrijving – Gezinshereniging
- 2.4 Aanpassingen van het inschrijvingsdossier
- 2.5 Schrapping van kandidatuur
- 2.6 Actualisatie
- 2.7 Splitsing van kandidatuur
- 2.8 Ondersteuning van de (potentiële) kandidaat-huurder
- 2.9 Aanwijzing van de primaire verhuurder

3. Toelatingsvoorwaarden.

- 3.1. De kandidaat-huurder kan alleen toegelaten worden als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden.
- 3.2. De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en het inkomen zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.
- 3.3. De toelatingsvoorwaarde over de saldi over spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen is dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarde.

4. Toewijzingsregels.

4.1 Algemene Bepalingen

- 4.1.1. de aangepaste woning
- 4.1.2. de kandidaat-huurder brengt zelf een aangepaste woning aan
- 4.1.3. de rationele bezetting

4.2 De Toewijzingspijlers

4.2.1 De Standaardtoewijzingsregels (1° Pijler)

4.2.2 De Versnelde Toewijzingen (2° Pijler)

- 4.2.2.1. de berekening v/h percentage van 20% – wettelijke bepalingen
- 4.2.2.2. de berekening v/h percentage – werkwijze
- 4.2.2.3. de verdeling van het percentage
- 4.2.2.4. de doelgroepen – wettelijke bepalingen
- 4.2.2.5. de doelgroepen – beschrijvingen en voorwaarden
- 4.2.2.6. het Wegingskader
- 4.2.2.7. de aanmelding – aanduiding actoren
- 4.2.2.8. de werkwijze te volgen door de aanmeldende actoren
- 4.2.2.9. de begeleiding
- 4.2.2.10. de Werkwijze : de eigenlijke toewijzingen
- 4.2.2.11. Opvolging en evaluatie

4.2.3 De toewijzingen aan Specifieke Doelgroepen (3° Pijler)

- 4.2.3.1. Algemeen
- 4.2.3.2. de voorwaarde v/e begeleidingsovereenkomst
- 4.2.3.3. de werkwijze bij begeleiding(sovereenkomsten) bij de derde toewijzingspijler
- 4.2.3.4. de overgangsbepalingen
- 4.2.3.5. de huidige Lokale Toewijzingsreglementen

4.2.4 De Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels (4° Pijler)

-4.2.4.1. de verhuurder verleent **achtereenvolgens voorrang** aan de volgende kandidaat-huurders.

-4.2.4.2. de verhuurder verleent **absolute voorrang** aan de volgende kandidaat-huurders.

4.2.5 De wisselwerking tussen de vier Toewijzingspijlers

5. De Toewijzing.

-5.1. Werkwijze – aanschrijven Kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst

-5.2. Inschrijving en toewijzing garageboxen-standplaatsen

-5.3. Weigering tot toewijzing

6. Bepalingen tijdens de huurovereenkomst.

-6.1. Wie is huurder

-6.2. De huurwaarborg

-6.3. Verzekering 'afstand van verhaal' : principes

-6.4. Duur en betaling van de huur(prijs)

-6.5. Huurlasten

-6.6. Gezinswijzigingen

-6.7. Nieuwe huurdersverplichtingen sinds 01.01.2023

-6.7.1. : basistaalvaardigheid Nederlands

-6.7.2. : inschrijving bij VDAB

7. Einde van de huurovereenkomst.

-7.1. Opzeg door de huurder

-7.2. Beëindiging van rechtswege

-7.3. Opzeg door Vivendo

8. Verhaal.

9. Bijlagen.

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

1. Inschrijvingsvoorwaarden.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschrijft in art.6.8, de volgende inschrijvingsvoorwaarden :

1.1 De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden:

1.1.1 minstens 18 jaar zijn;

Evenwel kan een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst, of een OCMW, zich ook inschrijven (art. 6.12 BVCW)

2° voldoen aan de voorwaarden over **het onroerend bezit** en **het inkomen** die de Vlaamse Regering vaststelt;

Het onroerend bezit :

1.1.2/a Inzake het onroerend bezit zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden van toepassing (art. 6.12 BVCW)

1° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven;

5° de potentiële kandidaat-huurder is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;

De potentiële kandidaat-huurder bewijst dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Afwijkingen hieraan :

Afwijkingen nr 1 :

In afwijking van de hierboven genoemde punten in art.6.12, eerste lid, 1° tot en met 4°, kan een potentiële kandidaat-huurder zich toch inschrijven als hij:

1° 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;

2° 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 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;

3° 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 erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven

Afwijkingen nr 2 :

Daarenboven worden de volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 1° tot en met 6° :

1° de woning die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;

In zulkdanig geval moet de potentiële kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

2° de woning 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 ADL-woning;

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

5° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

6° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

Het inkomen :

[1.1.2/b Inzake het inkomen zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden van toepassing \(art.6.13 BVCW\)](#)

De potentiële kandidaat-huurder beschikt over een referentie-inkomen dat de volgende grenzen niet overschrijdt (basisbedragen, te indexeren) :

1° 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon ten laste, als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Deze inkomensgrenzen worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, als de potentiële kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft.

In dat geval wordt het actuele besteedbare inkomen van de potentiële kandidaat-huurder in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.

Als de potentiële kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

[1.1.3 niet beschikken over saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden;](#)

De potentiële kandidaat-huurder beschikt op de datum van de inschrijving over saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij mederekeninghouder of rekeninghouder is, die, samengeteld, de volgende grenzen niet overschrijden (art.6.13/1 BVCW) (basisbedragen, te indexeren) :

1° 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van dit besluit, die geen andere personen ten laste heeft;

3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1.697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

In afwijking van het eerste lid worden de volgende tegoeden niet mee in rekening gebracht voor de toetsing aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid :

1° tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd als vermeld in deel V, titel II en III, van het Gerechtelijk Wetboek;

2° tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;

3° negatieve saldi.

De potentiële kandidaat-huurder bewijst dat hij voldoet aan deze inschrijvingsvoorwaarde met een verklaring op erewoord.

[1.1.4 ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet;](#)

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder.

Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

1.2 Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, is de kandidaat-huurder minstens 65 jaar.

Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen minstens 65 jaar is.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, sluit de kandidaat-huurder een zorgen dienstverleningsovereenkomst met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen de bovenvermelde zorgen dienstverlenings-overeenkomst sluit.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders, wordt ingekocht voor minimum 12,2345 zorggebonden punten of voor het overeenstemmende bedrag in euro dat wordt berekend conform artikel 2 van het voormelde besluit van 24 juni 2016. (art.6.12,4°lid BVCW).

De verhuurder kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

1.3 In afwijking van 1.1 hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning

2. Centraal InschrijvingsRegister (CIR).

De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders.

Het agentschap werd aangewezen om dit centraal inschrijvingsregister bij te houden.

Het CIR zal van toepassing zijn vanaf 01.01.2024.

2.1 Algemeen.

In het Centraal Inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders, hun gezinsleden en de kinderen, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

Het betreft de gegevens (art. 6.5, §2 BVCW) nodig voor :

1. de administratieve behandeling van de kandidaturen.
2. het aftoetsen van de inschrijvings-en toelatingsvoorwaarden.
3. het toewijzen van een sociale huurwoning.

Tevens worden in het CIR de stukken, die bedoelde gegevens staven, bijgehouden.

Nieuw begrip hierbij is de potentiële kandidaat-huurder : het is/zijn de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister.

Terwijl de kandidaat-huurder de persoon of de personen is/zijn die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister, en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder.

2.2 Inschrijving als kandidaat-huurder.

Het agentschap zal in het CIR een digitale toepassing organiseren en ter beschikking stellen van de potentiële kandidaat-huurders om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.(Art 6.6, §1 BVCW)

Het uitgangspunt van het CIR is dat de potentiële kandidaat-huurder zelf zijn inschrijving in het CIR uitvoert.

Hij kan dat doen met behulp van derden.

Dat kan de woonmaatschappij zijn.

Dat kan ook het OCMW zijn, of een welzijnsactor, begeleider, familielid of andere. Wel dient de kandidaat-huurder zelf in te loggen via sterke authenticatie.

Via dezelfde digitale toepassing kan de kandidaat-huurder zijn inschrijvingsdossier raadplegen, aanvullen, aanpassen of verwijderen, en stavingsstukken toevoegen.

De volgende informatie wordt in het CIR ter beschikking gesteld van de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder :

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

1° de gegevens, vermeld in artikel 6.5, § 2, als die gegevens zijn opgenomen in het centraal inschrijvingsregister;

2° een toelichting over:

a) wie beschouwd wordt als kandidaat-huurder en wie beschouwd wordt als gezinslid;
b) de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;

c) de toewijzingsregels;

d) de huurprijsberekening en de verdeling van de huurlasten;

e) de regel dat de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.5, § 2, derde lid, 1°, 2° en 3°, niet mag leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte;

f) de regels over de rationele bezetting, vermeld in artikel 6.16 ;

g) de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet aanpassen in het inschrijvingsregister, en dat de rationele bezetting in voorkomend geval zal worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;

h) de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;

i) de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de VDAB;

j) de schrappingsgronden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste en tweede lid;

k) het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft met toepassing van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

l) de procedure, vermeld in artikel 6.7, § 2, tweede lid;

3° de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is voor het toezicht;

4° een uitgebreide privacyverklaring met de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming.

Al deze informatie samengenomen vormt **het inschrijvingsdossier** van de kandidaat-huurder.

2.3 Inschrijving – Gezinshereniging

-/ Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, kan de potentiële kandidaat-huurder zich alleen inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting, waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

De potentiële kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

-/ Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.

-/ Als de gezinshereniging, vermeld in het eerste en tweede lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6°.

-/ Als de gezinshereniging vervolgens na de toewijzing plaatsvindt, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 5°.
(art.6.3/3 BVCW)

2.4 Aanpassingen van het inschrijvingsdossier.

Via voornoemde digitale toepassing kan de kandidaat-huurder in het CIR zijn inschrijvingsdossier raadplegen, aanvullen, aanpassen of verwijderen, en stavingsstukken toevoegen.

De kandidaat-huurder kan zijn dossier op elk moment raadplegen.

Hij kan zijn dossier ook op elk moment aanpassen, tenzij de woonmaatschappij bezig is met onderzoek van het dossier, of tevens ook wanneer de kandidaat-huurder in een toewijsprocedure zit.

Woningvoorkeur, en de aanpassing ervan.

Overeenkomstig art. 6.10 (Vlaamse Codex Wonen van 2021) duidt de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving de ligging, het type, de maximale huurprijs en vaste huurlasten aan van de sociale huurwoningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

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

- 1° het type van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, rekening houdend met de rationele bezetting;
- 2° de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wil komen;
- 3° de reële huurprijs en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen. Voor de woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid. Voor de woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, is dat de huurprijs of onderhuurprijs, vermeld in artikel 6.56, rekening houdend met de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164;
- 4° specifieke woningvoorkeuren, andere dan de voorkeuren, vermeld in punt 1°, 2° of 3° ; (art. 6.5, §2, 3° lid, 1° tem 4° BVCW).

Woonmaatschappij Vivendo bv heeft de volgende twee woningvoorkeuren weerhouden, namelijk :

- zijn traptreden in het gebouw of de woning een probleem ?
- heb je een lift nodig ?

Zowel bij de inschrijving, als bij latere aanpassingen van de woningvoorkeuren, zal de primaire, zowel als de secundaire, verhuurder nagaan of de woningvoorkeur en/of regiokeuze voor hun werkingsgebied niet te beperkt zijn, waardoor ze afbreuk doen aan de woonbehoefte.

Art. 6.6 §3 BVCW, bepaalt dat de verhuurder deze voorkeur beoordeelt, en de kandidaat-huurder kan verzoeken om zijn keuze uit te breiden.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, postdatum van de brief, om zijn keuze uit te breiden.

Als de kandidaat-huurder niet reageert op dit verzoek, dan schrijft Woonmaatschappij Vivendo bv de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen haar patrimonium, mits rationele bezetting.

2.5 Schraping van kandidatuur.

De schraping van een kandidaat uit het centraal inschrijvingsregister is geregeld in art. 6.8 BVCW :

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

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

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

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

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

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

6° de kandidaat-huurder is gedurende twee jaar niet actief geweest in zijn inschrijvingsdossier en reageert niet op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden overeenkomstig artikel 6.9, vierde lid;

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

1° de kandidaat-huurder verzoekt erom;

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

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder per brief op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 5°, en tweede lid, 1°.

Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

§ 2. De schrapping, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, is alleen van toepassing als tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder er uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering van of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om toch een aanbod te krijgen. Als hij het aanbod vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de primaire verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

Als blijkt dat de primaire verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

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

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

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

3° voor de schrappingsgronden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, 3° en 6°, en tweede lid, 2°, de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt;

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

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

2.6 Actualisatie

Art. 6.9 BVCW regelt de jaarlijkse actualisatie, zowel als de actualisatie na twee jaar non-activiteit van de kandidaat-huurder, als volgt :

Jaarlijkse actualisatie :

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, minstens ieder jaar, behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

Als bij de actualisering, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, brengt het agentschap de primaire verhuurder op de hoogte.

De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder.

Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens vermeld:

- 1° de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- 2° de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in punt 1° ;
- 3° de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- 4° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, tweede lid, 2°.

De kandidaat-huurder heeft dan een termijn van 30 tot 45 dagen vanaf postdatum om aan te tonen dat hij toch voldoet of tot een uitzondering behoort.

Als de kandidaat-huurder niet reageert binnen deze termijn, dan verstuurt de primaire verhuurder een herinneringsbrief, waarop de kandidaat-huurder kan reageren binnen een periode van 15 tot 30 dagen.

Doet hij zulks niet, of voldoet hij niet langer aan de inschrijvingsvoorwaarden, dan wordt zijn kandidatendossier geschrapt in het CIR.

Actualisatie na twee jaar non-activiteit kandidaat-huurder.

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder daarvan op de hoogte.

De primaire verhuurder verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden.
Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het vierde lid, worden de volgende gegevens vermeld:

1° de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;

2° de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 6°.

De kandidaat-huurder krijgt dan minimaal 30 dagen vanaf postdatum om te reageren op deze brief, bij gebreke waaraan de primaire verhuurder het kandidatendossier zal schrappen.

2.7 Splitsing van kandidatuur.

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

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

2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur, vermeld in het tweede lid, zelf aanpassen via de digitale toepassing, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, of die aanpassing vragen aan de primaire verhuurder.
(art.6.7, §2 BVCW)

2.8 Ondersteuning van de (potentiële) kandidaat-huurder.

Informatie door het agentschap – het Cir.

De potentiële kandidaat-huurder vindt uitgebreide informatie over het gebruik van het CIR op de webpagina's over inschrijven voor een sociale woning.

Daarop worden er ook algemene instructievideo's voorzien.

In het CIR zelf komt er ook per scherm nog een instructievideo.

Informatie en ondersteuning door Vivendo en partners.

Woonmaatschappij Vivendo bv voorziet ondersteuning van de (potentiële) kandidaat-huurders in toepassing van haar basisbegeleidingstaken.

Meer in bijzonder zoals uitgewerkt in het MB van 21/12/2007, art 6, §1, 3° : "*personen die zich willen inschrijven, begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier.*"

Woonmaatschappij Vivendo bv zal hiervoor haar inschrijvingsprocedure aanpassen, tevens haar medewerkers specifiek (laten) opleiden voor deze ondersteuning, en waar nodig haar infrastructuur (loketten, spreeklokalen) aanpassen.

Derwijze dat de potentiële kandidaat-huurder geholpen kan worden wanneer hij zich digitaal inschrijft, of zijn dossier wil aanpassen.

En verder : Woonmaatschappij Vivendo bv werkt thans al samen met verschillende Lokale Besturen en welzijnsactoren, om de inschrijvingen voor kandidaat-huurders te ondersteunen en af te werken.

Woonmaatschappij Vivendo bv blijft verder ten volle inzetten op deze samenwerking, opdat al deze partners verder de kandidaat-huurders kunnen blijven ondersteunen bij de digitale afhandeling van inschrijvingen en aanpassingen van de kandidaat-huurdersdossiers.

Hierover zal Woonmaatschappij Vivendo bv uitvoerige communicatie voeren via de geëigende informatie-kanalen, als daar bvb zijn : website, brieven, folders, informatiecampagnes (mailings, emails,..) alsook de Bewonerskrant, ..

2.9 Aanwijzing van de primaire verhuurder.

Op basis van de eerste keuze over de ligging van de woningen waarvoor de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder in aanmerking wil komen, wijst het agentschap de woonmaatschappij aan die het inschrijvingsdossier van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder beheert. (art. 6.6 §2 BVCW)

Dat is de woonmaatschappij van wie het werkingsgebied zich uitstrekt tot de gekozen ligging.

Als de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder geen ligging kiest van de woningen waarvoor hij in aanmerking wil komen, wijst het agentschap de woonmaatschappij aan waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de hoofdverblijfplaats van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het rijksregister.

Onder dat beheer van het inschrijvingsdossier wordt begrepen :

- aanvullen, aanpassen of verwijderen van de gegevens en de stavingsstukken,
- beantwoorden van vragen over het inschrijvingsdossier door de kandidaat-huurder,
- beoordelen van de aanvragen van een uitzondering op de inschrijvingsvoorwaarden, -
- vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands en dit aanduiden in het centraal inschrijvingsregister.
- beoordelen van de voorkeur van de kandidaat-huurder, en eventueel verzoek om zijn keuze uit te breiden.

3.Toelatingsvoorwaarden.

3.1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, (art 6.8, § 1, eerste lid, 1^o, 2^o/1, 2^o en 3^o Vlaamse Codex Wonen van 2021.)

In afwijking van het eerste lid hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in VCW artikel 3.1, § 1, vierde lid.

Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder, die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

3.2. De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12 en 6.13. BVCW

Als de afwijkingen van artikel 6.14, eerste en tweede lid, 1^o tot en met 3^o, en 5^o en 6^o, BVCW van toepassing zijn, dan moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarden.

Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

3.3. De toelatingsvoorwaarde over de saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen is dezelfde als de voorwaarde, vermeld in artikel 6.13/1 BVCW.

De kandidaat-huurder bewijst binnen de termijn die de verhuurder bepaalt, dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in het derde lid, met de volgende documenten :

1° een afschrift van een actuele raadpleging van het centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten, vermeld in artikel 2, 2°, van de wet van 8 juli 2018 houdende organisatie van een centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten en tot uitbreiding van de toegang tot het centraal bestand van berichten van beslag, delegatie, overdracht, collectieve schuldenregeling en protest;

2° bewijsstukken met de saldi op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij mederekeninghouder of rekeninghouder, is.

De saldi, vermeld in het vierde lid, punt 2°, hebben betrekking op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder is verzonden.

Als de verhuurder vaststelt dat het bezorgde afschrift, vermeld in het vierde lid, 1°, nog andere spaar-, betaal-, termijn- of effectenrekeningen bevat waarvan de kandidaat-huurder mederekeninghouder of rekeninghouder is, dan de rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de bewijsstukken, vermeld in het vierde lid, 2°, bezorgt, bewijst de kandidaat-huurder in voorkomend geval dat hij niet langer mederekeninghouder of rekeninghouder is van die andere rekeningen.

4.Toewijzingsregels.

4. 1 : Algemene Bepalingen

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, rekening houdend met:

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;

2° de rationele bezetting;

3° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, § 2;

4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.14, dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

4.1.1 : De aangepaste woning:

Art.6.17 BVCW bepaalt :

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

Hieronder dient begrepen te worden :

1)De aanvrager heeft een fysieke handicap of fysieke beperking

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, krijgt een voorrang als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking. Om van die voorrangsregel gebruik te maken, moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

Het moet gaan om woningen waarin duidelijk meer geïnvesteerd is dan in een 'gewone sociale huurwoning'. De proportionaliteit van de investeringen is van doorslaggevende rol om die voorrang te laten spelen. De investeringen aan de woning moeten voldoende groot zijn om de woning aan te passen aan bewoners met een fysieke handicap of beperking. Bij het bouwen of renoveren van de woning heeft men een bepaalde doelgroep met een fysieke handicap of beperking voor ogen of men kiest ervoor om bestaande woningen doelbewust aan te passen.

Zoals eerder gesteld zijn kleinere ingrepen aan de woning, zoals bvb. handgrepen in sanitaire ruimtes en inloopdouche niet te kwalificeren als voldoende investeringen. De C2008 van de VMSW kan hierbij als leidraad worden gehanteerd. De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Bijvoorbeeld: een persoon die zich kan behelpen met een looprek heeft geen nood aan een rolstoeltoegankelijke woning. Hij komt dan ook niet in aanmerking voor een voorrang voor een dergelijke woning. De leeftijd van de kandidaat-huurder of het gezinslid speelt geen rol. Een medisch attest kan de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder of het gezinslid aantonen.

2) De aanvrager kandideert voor een sociaal assistentiewoning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een sociale assistentiewoning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is. Merk op dat er in het kader van sociale assistentiewoningen afgeweken wordt van de leeftijdsvoorwaarde en dat er de mogelijkheid is om de voorkeur voor de kandidaat-huurder te beperken tot die woningen.

3) De aanvrager kandideert voor een ADL-woning

Kandidaat-huurders die ingeschreven zijn voor een ADL-woning, krijgen een voorrang, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is.

4.1.2 : De kandidaat-huurder brengt zelf een aangepaste woning aan:

De woonmaatschappij kan een **absolute voorrang** verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin.

De woonmaatschappij kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.
(art.6.19 BVCW)

Woonmaatschappij Vivendo bv beslist om deze voorrangsregel toe te passen, onder de genoemde voorwaarden.

4.1.3 : De rationele bezetting:

Een sociale huurwoning kan alleen maar toegewezen worden als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting (art. 6.16 BVCW).

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. (art.6.16 BVCW).

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als 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 deze personen.

4.1.3/a De rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder

1) Trappen

De kandidaat-huurder kan Vivendo omwille van zijn fysieke toestand vragen enkel verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (= woonkamer, slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder, keuken, WC en badkamer) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen.

De kandidaat-huurder kan voornoemde voorkeur op elk moment verzoeken, inclusief op het moment van de ontvangst van een aanbodformulier n.a.v. een vrijgekomen woonst. Wanneer een kandidaat-huurder bij de ontvangst van een aanbodformulier te kennen geeft dat hij enkel wenst verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes kunnen bewoond worden zonder trappen te hoeven doen én de vrijgekomen woonst trappen omvat naar de elementaire ruimtes toe, dan zal een weigering van een dergelijke woonst niet gezien worden als een weigering.

2) Vereiste 2 slaapkamers om medische redenen

Mits voorlegging van een recent medisch attest van maximaal 2 maand oud waarin staat dat een 2^{de} slaapkamer om medische redenen vereist is, kan een koppel zonder andere inwonenden verzoeken om enkel aangeschreven te worden voor woongelegenheden met 2 slaapkamers.

Dit verzoek kan ten allen tijde gebeuren, inclusief op het moment van een aanbodformulier. Een weigering van een 1-slaapkamerwoonst zal dan niet gezien worden als een weigering.

4.1.3/b De rationele bezetting inzake aantal personen dat woning zal betrekken

Vivendo maakt krachtens dit intern reglement gebruik van de mogelijkheid een eigen invulling te geven aan het aantal bewoners dat de woning zal betrekken met de volgende argumentatie:

- 1) Argumentatie vanuit tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes
Het aantal alleenstaande kandidaat-huurders bedraagt meer dan de helft van alle kandidaat-huurders die op het inschrijvingsregister vermeld staan, terwijl het patrimonium slechts uit 20% wooneenheden met 1 slaapkamer bestaat (studio's inbegrepen).
Het hierna omschreven minimaal aantal bewoners voor een sociale woonegelegenheid wordt bepaald volgens het aantal slaapkamers en moet alleenstaanden toelaten voldoende kansen op huisvesting te verschaffen zonder dat daardoor de andere gezinsvormen aan kansen moeten inboeten.
De woning is onaangepast door overbevolking als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal overschrijdt.
Enkel bij uitputting van kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting voor de vrijgekomen woning, kunnen andere kandidaat-huurders in aanmerking worden genomen die niet aan deze rationele bezetting voldoen.
Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven (inslaping is hierbij geen vereiste inzake de bepaling van rationele bezetting). Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijfentwintig 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.

- 2) Argumentatie vanuit dreiging van te grote bewonersdichtheid.
Teneinde de leefbaarheid binnen appartementsgebouwen te vrijwaren wordt ernaar gestreefd een te grote bewonersdichtheid te voorkomen. Daarom beslist Vivendo dat voor appartementen volgend maximaal aantal personen een appartement mag betrekken:
 - een studio zal enkel toegankelijk zijn voor een alleenstaande
 - een appartement met 1 slaapkamer zal enkel toegankelijk zijn voor een alleenstaande of een huurder met eventueel partner
 - een appartement met twee slaapkamers zal bij voorrang toegewezen worden aan een huurder met eventueel partner en maximum één kind
 - een appartement met drie slaapkamers zal bij voorrang toegewezen worden aan een huurder met eventueel partner met ten hoogste twee kinderen

- 3) Argumentatie vanuit een tekort aan woningen voor grote gezinnen
- Woningen van het type 3/5 mogen aangeboden worden aan kandidaat-huurders met maximum 4 kinderen. Kandidaat-huurders met 4 kinderen die het aanbod weigeren, zullen geen effectieve weigering in hun kandidatendossier oplopen.
 - Voor woningen van het type 3/5 mag er geen slaapkamer op overschot zijn
 - Woningen van het type 4/5 mogen aangeboden worden aan kandidaat-huurders met maximum 5 kinderen. Kandidaat-huurders met 5 kinderen die het aanbod weigeren, zullen geen effectieve weigering in hun kandidatendossier oplopen.
 - Woningen van het type 4/6 mogen aangeboden worden aan kandidaat-huurders met maximum 6 kinderen. Kandidaat-huurders met 5 of 6 kinderen die het aanbod weigeren, zullen geen effectieve weigering in hun kandidatendossier oplopen.
 - Er mag geen overschrijding zijn van de normen van de Vlaamse Wooncode.

4.1.3/c De concrete invulling v/d rationele bezetting door Vivendo, overzicht :

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.

Type woonst?	Voor wie?	Hoeveel personen?	
		minimum	maximum
Studio	Alleenstaande	1	1
Appartement 1 slaapkamer	Koppel of alleenstaande	1	2
Appartement 2 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + max. 1 persoon	1	3
Appartement 3 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + min. 1 persoon en max. 2 personen	2	4
Appartement 4 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + min. 2 personen en max. 3 personen	3	5

⚠️ Opmerking: voor appartementen met 2 of meer slaapkamers mag er maximaal 1 slaapkamer in overschot zijn. Voorbeeld: de huurder met of zonder partner met 1 kind wordt toegelaten in een appartement met 3 slaapkamers. De huurder zonder kind(eren) wordt niet toegelaten in een appartement met 3 slaapkamers.

Woning 1 slaapkamer	Koppel of alleenstaande	1	2
Woning 2 slaapkamers (type 2/3)	Koppel of alleenstaande + 1 persoon	2	3
Woning 2 slaapkamers (type 2/4)	Koppel of alleenstaande + min. 1 persoon en max. 2 personen	2	4

⚠️ Uitzondering: in (deel)gemeenten waar er geen aanbod is van woningen met 1 slaapkamer kan de referentiehuurder met/zonder partner en zonder kind(eren) toch toegelaten worden tot een woning met 2 slaapkamers (van het type 2/3).

Woning 3 slaapkamers (type 3/4)	Koppel of alleenstaande + min. 1 persoon en max. 3 personen	2	5
Woning 3 slaapkamers (type 3/5)	Koppel of alleenstaande + min. 2 personen en max. 4 personen	3	6
Woning 4 slaapkamers (type 4/5)	Koppel of alleenstaande + min. 3 personen en max. 5 personen	4	7
Woning 4 slaapkamers (type 4/6)	Koppel of alleenstaande + min. 3 personen en max. 6 personen	4	8
Woning 4 slaapkamers (type 4/7)	Koppel of alleenstaande + min. 3 personen en max. 7 personen	4	9
Woning 5 slaapkamers (type 5/6)	Koppel of alleenstaande + min. 4 personen en max. 6 personen	5	8
Woning 5 slaapkamers (type 5/7)	Koppel of alleenstaande + min. 4 personen en max. 7 personen	5	9
Woning 5 slaapkamers (type 5/9)	Koppel of alleenstaande + min. 4 personen en max. 9 personen	5	11
Woning 6 slaapkamers (type 6/9)	Koppel of alleenstaande + min. 5 personen en max. 10 personen	6	12

⚠️ Opmerking: voor woningen met 4 of meer slaapkamers mag er geen slaapkamer in overschot zijn. Alle slaapkamers moeten dus bezet zijn.

Seniorenwoning 1 slaapkamer	Koppel of alleenstaande	1	2
Seniorenwoning 2 slaapkamers	Koppel of alleenstaande + max. 1 persoon	1	3

Algemene opmerkingen:

- Voor woningen kunnen enkel 2 personen per slaapkamer wonen als:
 - er sprake is van een partnerrelatie tussen beiden OF
 - het gaat om 2 personen tot en met 21 jaar van hetzelfde geslacht.
- De grootte van de slaapkamer bepaalt het aantal personen dat toegelaten wordt tot deze ruimte conform de regels van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).
- Een sociale huurder van Vivendo die in een woongelegenheden woont met trappen krijgt een voorrang wanneer hij/zij niet meer in staat is om trappen te doen door een recent doktersattest én een algemeen attest +66% invaliditeit FOD Sociale Zekerheid te bezorgen. 65-plussers moeten het algemeen attest +66% niet bezorgen, een recent doktersattest volstaat.

4.1.3/d Over- en onderbezetting

1) Overbezetting

De Vlaamse Codex Wonen stelt dat de omvang van de woning ten minste moet beantwoorden aan de woningbezetting. De normen hiervoor zijn vastgelegd in bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12 juli 2013.

Vivendo heeft de verplichting om situaties van overbezetting tegen te gaan en weg te werken. Zo zal Vivendo toetredingen weigeren indien dit tot een overschrijding van de woningbezettingsnormen zou leiden.

Ontstaat er desondanks toch een situatie van overbezetting, bvb door natuurlijke aangroei van het gezin, dan dient deze oplossing binnen de contouren van het kaderbesluit gezocht te worden. Indien er echter geen pand in het patrimonium van Vivendo is waarvan de rationele bezetting in overeenstemming is met de grootte van het gezin, wordt overgegaan tot de normen van de Vlaamse Wooncode.

2) Onderbezetting

Art. 6.65 BVCW bepaalt dat een woning als onderbezet beschouwd wordt als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één.

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

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

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

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

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, 2°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de toepassing van artikel 6.27, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

Begeleidingsaanpak onderbezetting

De huurder die onderbezet woont wordt eerst gevraagd zich in te schrijven in het register. Zo kan hij voorkeuren aangeven inzake type en ligging, zolang deze maar voldoende mogelijkheden op een niet onderbezette toewijzing garanderen.

Vivendo schrijft voor zulk verzoek een brief aan de huurder, waarbij ook wordt gemeld dat, ingeval de huurder hier geen gevolg aan zou geven binnen de maand van postdatum brief, Vivendo alsdan de huurder zal inschrijven voor alle woongelegenheden binnen een straal van 15 km die een valabel aanbod voor de huurder (kunnen) zijn (zonder opname van enige voorkeur).

Tevens wordt de huurder daarbij duidelijk verwittigd van de gevolgen bij het twee maal weigeren van een valabel aanbod.

Wanneer de huurder zich dan inschrijft, wordt er rekening gehouden met de opgegeven voorkeur, indien mogelijk.

Wanneer de huurder zich niet inschrijft, dan wordt de huurder telefonisch gecontacteerd en hem een extra termijn van 10 kalenderdagen gegeven om dit vooralsnog te doen.

Wanneer de huurder zich dan nog niet inschrijft, dan schrijft Vivendo hem in, zoals hierboven aangegeven.

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst.

-1/ De eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017

-2/ De toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017.

Onderbezettingsvergoeding

-De huurder met een woonrecht van onbepaalde duur betaalt, na de eerste weigering van een valabel aanbod van andere woning, een maandelijkse vergoeding van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 25 euro (basisbedrag, te indexeren), per slaapkamer die het toegelaten aantal overschrijdt.

-Als de eerste aangeboden woning buiten een straal van vijf kilometer ligt van de onderbezette woning, dan betaalt de huurder die vergoeding pas na de tweede weigering.

-tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van woning moet een periode verlopen zijn van minstens drie maanden.

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

Vivendo kan ook betrachten om via een aanmoedigingsbeleid een betere bezetting van zijn patrimonium na te streven. Het betreft dan het aanbod van woningen die niet per se 'valabel' zijn, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden.

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt.

4.2 : Toewijzingspijlers.

In het nieuw (vanaf 01.01.2024) toewijzingsmodel zijn er vier instroommogelijkheden :

- 1 Standaardtoewijzingen
- 2 Versnelde toewijzingen (vastgelegd percentage: 20%)
- 3 Toewijzingen aan specifieke doelgroepen
- 4 Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels

4.2.1 : Standaardtoewijzingsregels

Er wordt **achtereenvolgens** rekening gehouden met:

- 1.de aangepastheid van de woning, (*cfr supra, punt 4.1.1.*)
- 2.de rationele bezetting, (*cfr supra, punt 4.1.3*)
- 3.de langdurige woonbinding,
- 4.de mantelzorg,
- 5.de chronologische volgorde v/d inschrijvingen i/h centraal inschrijvingsregister,

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

De verhuurder houdt bij de toewijzing **achtereenvolgens** rekening met:

1°) in voorkomend geval, de strengere woonbinding, die de gemeente heeft laten opnemen in het toewijzingsreglement.

2°) de langdurige woonbinding met de gemeente (*cfr supra*);

3°) in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij, die door alle gemeenten in het werkingsgebied bij consensus is afgesproken, en opgenomen in het toewijzingsreglement.

Wat betreft het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt; De bindingsfactor hiervoor wordt aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

1° een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonst dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;

2° een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

4.2.2 : De Versnelde Toewijzingen (2° Pijler)

Woonmaatschappij Vivendo bv heeft de 2° Pijler, de Versnelde Toewijzingen, uitgewerkt in overleg en samenwerking met de lokale besturen, sociale-en welzijnsactoren.

In afwachting van de installatie van de Toewijzingsraden voor de twee deelwerkingsgebieden, heeft Woonmaatschappij Vivendo bv dit voorbereid in de periode september 2022 – augustus 2023 in de Stuurgroep Toewijzingsraden, en de daaraan gelinkte Werkgroep Toewijzingsraden.

Het is in die samenwerking met alle partners dat er geopteerd werd om te werken met een Wegingskader (geïnspireerd op het vroegere svk-puntensysteem) aan de hand van dewelke punten worden toegekend aan de kandidaten.

Met een puntensysteem wordt betracht een objectief, effectief en transparant toewijzingsbeleid te kunnen hebben, dat daarenboven ook werkbaar is.

Na de voorbereidende vergaderingen in de Stuurgroep Toewijzingsraad en de daaraan gelinkte Werkgroepen, hebben Vivendo en de Toewijzingsraden -in uitvoering van art.6.26 BVCW- een gemotiveerde beslissing genomen over :

1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen, waarbij ze de verdeling afstemt op de lokale behoeften;

2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep;

3° een voorrangsregeling binnen de doelgroepen, rekening houdend met de meest preciaire woonbehoefte.

En wel als volgt :

4.2.2.1. De berekening van het percentage (wettelijke bepalingen) van 20% versnelde toewijzingen overeenkomstig Art. 6.24 §1 BVCW :

De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid, het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden.

Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten:

1° het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;

2° een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:

- a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;
- b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

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

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

4.2.2.2. De berekening van het percentage (werkwijze) van 20% versnelde toewijzingen.

1/Algemeen : rekenblad en werkwijze

Wonen in Vlaanderen stelde in week 3 van november 2023 volgend rekenblad en handleiding ter beschikking hiervoor.

Rekenblad

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

Rekenblad versnelde toewijzingen										
kolom 1	kolom 2	kolom 3	kolom 4	kolom 5	kolom 6	kolom 7	kolom 8	kolom 9	kolom 10	kolom 11
WM X/1	toewijzingen in het werkgebied laatste vijf jaar (2018-2022)					jaargemiddeld	vooruitblik 2024		Basis 2024	versnelde toewijzingen 2024
	i	ii	A	B	A-B	C	D	E	C-D+E	basis/5
gemeenten in het (deel-)werkgebied	SHM en SVK toewijzingen in de loop van de laatste vijf jaar (2018 tem 2022)	toewijzingen lokaal bestuur en VWF in sociaal huurpatrimonium	subtotaal toewijzingen 2018 tem 2022	interne mutaties tgv sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop			verwachte interne mutaties 2024 omwille van geplande verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken	bijkomend aanbod na her- of nieuwbouw		
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
(deel-)Werkgebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Werkwijze

Vooraf:

De berekeningen vertrekken altijd van wat in de betrokken gemeenten van een deelwerkgebied gebeurd is gedurende de laatste vijf jaar en wat te voorspellen valt voor het komende jaar in een bepaalde gemeente.

Het is de bedoeling een rekenblad per deelwerkingsgebied aan te maken en alleen de betrokken gemeenten in dat deelwerkgebied op te nemen. De berekening van het aantal versnelde toewijzingen is immers voorzien per deelwerkgebied waarvoor ook telkens een toewijzingsraad aangeduid is en desgevallend eigen afspraken zijn gemaakt.

Stap 1: naamgeving deelwerkgebied, betrokken gemeenten

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

Kolom 1: WM X/1

De titel "WM X/1" vervangt u door de naam van het betrokken deelwerkgebied.

In de eerste kolom worden vervolgens de betrokken gemeenten van het deelwerkgebied ingevuld.

Lijnen toevoegen kan door lijn 10 te selecteren en via een klik op de rechtermuisknop 'toevoegen' te kiezen. Er komt een lijn bij en het rekenbereik voor de kolomtotalen wordt uitgebreid met deze lijn. Eventuele lege vakken of lijnen zijn geen probleem en hoeft u niet te verwijderen.

Stap 2: Terugblik laatste vijf jaar (berekening jaargemiddelde toewijzingen die in aanmerking komen voor versnelde toewijzing)

Kolom 2 : "i" SHM en SVK toewijzingen in de loop van de laatste vijf jaar (0001 tem 0005)

Alle SHM's en SVK's die in een bepaalde gemeente sociale woningen verhuren zullen de nodige gegevens moeten aanleveren voor het patrimonium dat zij beheerden in die gemeente.

Per lijn (m.a.w. per gemeente) komt het totaal aantal woningen waarvoor in de loop van de periode tussen 1 januari 0001 en 31 december 0005 een toewijzing is gebeurd. **We nemen de datum waarop het huurcontract ingaat om een toewijzing mee te tellen in de betrokken periode** (elk contract dat inging tussen 1 jan 0001 en 31 december 0005).

Kolom 3: "ii" Toewijzingen lokaal bestuur en VWF in sociaal huurpatrimonium

In het geval een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds woningen sociaal verhuurt in een gemeente, moeten ook die toewijzingen meegeteld worden. Ook hier nemen we de datum waarop het huurcontract ingaat om te bepalen of een toewijzing meegeteld moet worden in deze periode.

Voor heel wat gemeenten zal dit vak leeg blijven omdat noch het lokaal bestuur, noch het VWF sociale woningen verhuurt.

Kolom 4: "A" subtotaal toewijzingen 0001 tem 0005

Deze kolom is een automatische som van de vorige 2 kolommen. Het rijtotaal voor het ganse deelwerkgebied telt ook automatisch op.

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

Kolom 5: "B" interne mutaties tgv sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop

Van alle woningen waarvoor een huurcontract aanving in de periode 1 jan 0001 tem 31 dec 0005, mogen de toewijzingen omwille van interne mutaties omwille van sloop, renovatie- of aanpassingswerken of verkoop afgetrokken worden. Ook hier kijken we naar de startdatum van het huurcontract van die interne mutaties.

Kolom 6 "A-B"

Deze kolom maakt automatisch het verschil tussen de twee voorgaande kolommen. Het is de basis voor de berekening van het gemiddelde over de voorbije 5 jaar.

Kolom 7 "C"

Deze kolom deelt het voorgaande getal door 5, en geeft bijgevolg het gemiddelde van de 5 voorgaande jaren. Het rijtotaal wordt automatisch berekend en geeft een beeld van alle toewijzingen (die in deze stap in aanmerking komen voor de verdere berekening van de versnelde toewijzing) voor het totale deelwerkgebied.

Stap 3: vooruitblik volgend jaar

Kolom 8 "D" verwachte interne mutaties 0006 omwille van verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken

Het aantal mutaties dat in de loop van 0006 zal moeten plaatsvinden ten gevolge van een geplande verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken wordt ingeschat en ingebracht in kolom 8. Dit gebeurt per gemeente, voor alle woningen in de betrokken gemeente, over alle sociale woonactoren heen.

Deze toewijzingen gaan in mindering bij de verdere berekeningen.

Kolom 9 "E" Bijkomend aanbod na her- of nieuwbouw

In de loop van 0006 zullen nieuwe sociale huurwoningen ter beschikking komen na nieuwbouw of opnieuw ter beschikking komen na herbouw of renovatie.

Dit 'bijkomend' of 'vervangings-' aanbod levert extra toewijzingen op in dat jaar. Dit extra aantal komt ook voor 20% in aanmerking voor versnelde toewijzing. Het ingevulde aantal is een inschatting (per gemeente) van de toewijzingen met een startdatum op het huurcontract tussen 1 jan 0006 en 31 dec 0006.

Kolom 10 "C-D+E" tussentotaal, basis voor berekening versnelde toewijzing 0006

Deze kolom telt het gemiddelde van de voorgaande 5 jaren ("C") samen met de verwachte bijkomende toewijzingen (herbouw, nieuwbouw die in 0006 leidt tot nieuwe huisvesting "E") en trekt de verwachte interne mutaties in 0006 omwille van verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken ("D") af.

Kolom 11 versnelde toewijzingen jaar 0006

Deze kolom geeft weer hoeveel versnelde toewijzingen in de loop van jaar 0006 er dienen te gebeuren, het is 20% van de voorgaande kolom. Het eindresultaat per gemeente is van minder belang, het totaal van alle gemeenten samen is het aantal toewijzingen dat via instroom 2 als versnelde toewijzingen moet gebeuren in jaar 0006 in het betrokken deelwerkgebied.

Toepasselijkheid rekenblad en werkwijze vanaf 2025.

Bovenvermeld rekenblad en werkwijze zal toegepast worden vanaf 2025.

Immers, op datum van de eindredactie van huidig IHR waren niet alle bovengenoemde data voorhanden.

De reeds gemaakte berekening voor 2024, hieronder toegelicht onder punt 2/ , zal gelden voor de twee deelgebieden van het werkingsgebied Brugge-regio voor 2024.

2/ Concreet : berekening van het percentage van 20% versnelde toewijzingen voor 2024.

De woonmaatschappij Vivendo bv had voordien (d.i. voor week 3 van november 2023) reeds de berekening gemaakt voor 2024.

Er wordt beslist om de hiernavolgende cijfers dan ook te weerhouden voor de beide deelgebieden voor het volgende jaar 2024.

De berekening gebeurde op basis van de cijfers voor het werkingsgebied Brugge-regio, bezorgd door WIV in sep 2022, voor de berekening van het percentage van 20% op de Toewijzingen vanaf 1 oktober 2023. Later werd dat vanaf 01.01.2024.

Hieronder worden deze cijfers weergegeven :

Toewijzingen (vanaf 1 oktober 2023)

Vork versnelde toewijzingen (20% verplicht)

	toewijzingen 2017-2021			versnelde 2022		gemiddelde zonder mutaties (maximale aftrak*)		voortblik 2023: ** saldo	SVK toewijzingen	
	interne mutatie	standaard	totaal	gemiddelde (met mutaties)	20%	20%	20%		laatste 5 jaar	gemiddelde
Brugge-Regio										
Beernem	13	91	104	20,8	4,16	18,2	3,64		28	5,6
Brugge	131	1189	1320	264	52,8	37,8	47,56		365	73
Damme	1	41	42	8,4	1,68	8,2	1,64		7	1,4
Jabbeke	4	32	36	7,2	1,44	6,4	1,28		7	1,4
Oostkamp	14	92	106	21,2	4,24	18,4	3,68		31	6,2
Zedelgem	10	128	138	27,6	5,52	25,6	5,12		41	8,2
	173	1573	1746	349,2	69,84	314,6	62,92		479	95,8
					53	VORK BRUGGE	48			
					70	VORK REGIO	63			



4.2.2.3. De verdeling van dit percentage over zowel de doelgroepen zelf als over de twee deelwerkingsgebieden, is als volgt :

Het bovenstaand overzicht 2022 van de toewijzingen van de laatste vijf jaar geeft voor deelgebied Brugge 47,56 toewijzingen 62,92, hetzij 75,59 % en voor het deelwerkingsgebied van de vijf gemeenten 15,36 op 62,92, hetzij 24,41 %

Dit geeft volgende verdeling van de jaarlijkse toewijzingen :

	Toewijzingen	Brugge (75,59%)	Vijf Gemeenten (24,41%)
1. Dak-en thuislozen 2. Jongeren met begeleiding 3. Geestelijke gezondheidsproblemen	54	40,81 -> 41	13,18 -> 13

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

4.Slechte huisvesting	5	3,78 -> 4	1,22 -> 1
5.Bijzondere sociale omstandigheden	4	3,02 -> 3	0,97 -> 1
.	63	48	15

4.2.2.4. De doelgroepen : wettelijke bepalingen.

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:
(art.6.24 §2 BVCW)

1)de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;

Tot deze doelgroep behoren :

- 1° de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
- 2° de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;
- 3° de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
- 4° de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
- 5° de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

2)de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;

3) de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;

4) de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;

Tot deze doelgroep behoren :

1°/ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in art.3.35 van de Vlaamse Codex van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld;

In dit geval heeft de kandidaat-huurder zich ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister uiterlijk twee maanden na de vaststelling in het proces-verbaal, en woont hij nog in het onroerend goed of in een noodwoning.

(art. 3.35 VCW van 2021 : Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.)

2°/ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;

In dit geval heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder behoort niet langer tot deze doelgroep, in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

3°/ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.

In dit geval heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder behoort niet langer tot deze doelgroep in de volgende gevallen:

1° het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning

woont.

In deze gevallen van slechte huisvesting behoort een kandidaat-huurder na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, niet langer tot de doelgroep.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing aan deze doelgroep.

En om tot deze doelgroep te behoren, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sinds ten minste zes maanden bewoond hebben.

5) de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

4.2.2.5. De doelgroepen : beschrijvingen en voorwaarden.

1./de kandidaat-huurder die dak-en thuisloos is of dat dreigt te worden.

1.a) de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die verblijft in nachtopvang.

Dit gaat over echte daklozen en/of mensen die verblijven in een nachtopvang voor daklozen.

Nodige bewijsstukken :

- verslag van politie, wijkagent, straathoekwerk, andere officiële instantie.
- referentieadres via OCMW is een indicatie, maar niet voldoende bewijs.

1.b) de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten **en** elders geen woonrecht heeft.

De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar invoeren tot maximaal zes maanden nadat hij de gevangenis of instelling kon of moest verlaten **en** zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft.

Nodige bewijsstukken :

- attest van de instelling of gevangenis, waarin duidelijk opgegeven staat wat de voorziene einddatum van het verblijf is/was. Tot zes maand na deze datum kunnen de punten toegekend worden.

1.c) de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel.

Bedoeld wordt hier een "tijdelijke" opvang, die éénmaal verlengd kan worden.

Bij een nood-of transitwoning bedraagt dit meestal drie tot zes maanden. Bij een crisisopvang duurt de opvangperiode korter.

Nodige bewijsstukken :

-attest welzijnsactor

-sociaal verslag OCMW indien lokaal bestuur het hotelverblijf organiseerde

1.d) de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest **en** opgevangen wordt bij familie of vrienden.

De kandidaat-huurder mag/kan niet langer de woning bewonen en neemt noodgedwongen zijn intrek bij familie of vrienden.

Nuttige bewijsstukken :

-opstart procedure echtscheiding, dringende en voorlopige maatregelen

-proces-verbaal politie (intrafamiliaal geweld)

-attest sociale dienst, wijkagent

1.e) de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een (resterende) opzegtermijn van minder dan drie maanden **of** die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

Nodige bewijsstukken :

-de opzegbrief ingeval de eigenaar opzeg deed van minder dan drie maanden.

of

-het deurwaardersexploot ten gevolge waarvan de kandidaat-huurder de woning moet verlaten binnen de drie maanden.

2./de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen.

Vereist is dat er een begeleidingstraject van meer dan drie maand loopt, op grond waarvan dat de welzijnsorganisatie kan besluiten dat het zelfstandig wonen en het voldoen aan de huurdersverplichtingen voldoende gegarandeerd is.

Nodige bewijsstukken :

-verslag van de welzijnsorganisatie, waaruit zal blijken dat de kandidaat-huurder doorstroomklaar is.

-bevestiging van begeleidingsovereenkomst

3./de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen.

Vereist is dat er een begeleidingstraject van meer dan drie maand loopt, op grond waarvan dat de hulpverlenende instelling kan besluiten dat het zelfstandig wonen en het voldoen aan de huurdersverplichtingen voldoende gegarandeerd is.

Nodige bewijsstukken :

- verslag van de hulpverlenende instelling, waaruit zal blijken dat de kandidaat-huurder doorstroomklaar is.
- bevestiging van begeleidingsovereenkomst

4./de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont.

4.a) de kandidaat-huurder woont in een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningén zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

Voorbeeld : wonen in een atelier, of garagebox, of kelder zonder verwarming of sanitair

Nodige bewijsstukken :

- PV politie met een stakingsbevel en een PV van Wooninspectie

4.b) de kandidaat-huurder woont in een woning op de datum waarop die:

- a)onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- b)ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;

Nodige bewijsstukken :

- besluit onbewoonbaarverklaring burgemeester
- besluit ongeschiktverklaring burgemeester

4.c) de kandidaat-huurder woont in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 VCW van 2021 overbewoond is verklaard

Een woning is overbewoond als het aantal bewoners zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat.

Nodige bewijsstukken :

-besluit tot overbewoondverklaring burgemeester

5./ de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

Deze doelgroep van de Versnelde Toewijzingen wordt voorbehouden voor hoogst acute en echt uitzonderlijke situaties.

Om die reden werd aan deze doelgroep de hoogste puntenscore toegekend.

Wel zal Vivendo betrachten om de toewijzingen aan deze doelgroep te beperken tot maximaal 4 toewijzingen per jaar.

Nodige bewijsstukken :

-de aanvragen voor versnelde toewijzing omwille van bijzondere omstandigheden sociale aard worden ingediend bij Vivendo, dienst Bewonerscontacten.

Deze dienst geeft advies over het hoogst uitzonderlijke hiervan, en informeert zich hiertoe bij de respectieve sociale diensten.

Nadien brengt de dienst Bewonerscontacten dit ter beslissing op het directiecomité van Vivendo.

4.2.2.6. Het Wegingskader.

Het wegingskader, geïnspireerd op het vroegere svk-puntensysteem, kent punten toe aan de kandidaat-huurder in functie van de volgende criteria :

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

-woon nood : hierbij wordt aan de verschillende doelgroepen al of niet een verschillend gewicht toegekend, en het is precies de puntenkeuze, het puntenverschil dat zal zorgen dat (een) bepaalde doelgroep(en) in aanmerking kunnen komen voor een grotere, relatieve, zekerheid tot toewijzing.

-actueel inkomen : de nood tot een versnelde toewijzing kan verschillend zijn, in voor het overige gelijke situaties, naar gelang het inkomen.

-kinderlast : de woonnood bij een gezin met kinderen wordt als groter ervaren, wat zich vertaalt in een bijkomend punt, en dus grotere toewijzingskans.

-begeleiding : de lopende begeleiding waarmee de kandidaat-huurder reeds geëvolueerd en gegroeid is tot 'woonklaar' en 'doorstroomklaar'.

-anciënniteit : bedoeld is de periode, sinds dewelke de kandidaat-huurder voorkomt op de lijst van kandidaten voor Versnelde Toewijzingen.

Over al deze punten zijn uitvoerige besprekingen gevoerd binnen de Stuurgroep Toewijzingsraad, en de Werkgroep daaraan gelinkt, en met als uitkomst volgend Wegingskader :

Punten woonnood :

1/ (dreigend) dak- of thuisloos	punten
- heeft geen huisvesting of opvang of verblijft in nachtopvang	15
- kan of moet een instelling of gevangenis verlaten en elders geen woonrecht heeft;	17
- verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17
- wordt opgevangen bij familie of vrienden en zijn woonrecht verliest	17
- woont in een woning waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een (resterende) opzegtermijn <3 maanden	15
of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van <3 maanden.	17
2/ Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	15
3/ Geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen	15
4/ Wonen in slechte huisvesting	

- wonen in een goed, dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	17
-wonen in een woning die onbewoonbaar is verklaard (met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet)	17
of ongeschikt is verklaard (art. 3.12 of 3.16 VCW), als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;	15 (*)
-wonen in een overbewoonde woning	15 (*)
	<i>(*) (wanneer bij het besluit burgemeester tevens einde bewoning werd vastgesteld, dan gelijkstellen met 17 ptn)</i>
5/ Zich bevinden in bijzondere omstandigheden sociale aard	30 punten

Punten woonbegeleiding :

De kandidaat-huurder krijgt **3 extra punten** voor een lopend woonbegeleidingstraject van meer dan 3 maanden.

Een woonbegeleidingstraject focust op het voldoen aan de huurdersverplichtingen. In het traject moet ook hulpverlening vervat zijn naar behoud van de woning in de toekomst.

Voorwaarden :

-De woonbegeleiding wordt opgenomen door een welzijnsorganisatie die de begeleiding verzorgt en garandeert in het werkingsgebied Brugge-regio.

-Enkel de welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen.

-De welzijnsorganisatie zal in het aanmeldingsformulier (zie hierna verder) een concrete duiding geven van het lopende woonbegeleidingstraject.

Punten kinderlast :

Kandidaat-huurders met een hoge woonneed die kinderen hebben krijgen **1 extra punt**. Dit doen we in de strijd tegen kinderarmoede.

Voorwaarde :

-Er moet verblijfsrecht zijn bij de ouder om deze punten te ontvangen (overnachting toegelaten)

Punten anciënniteit op de wachtlijst versnelde toewijzingen :

De kandidaat-huurder krijgt meer punten in functie van de duurtijd op de Wachtlijst Versnelde Toewijzingen.

De periode op de wachtlijst zonder punten voor versnelde toewijs telt dus niet mee. Betreft volgende periode/punten :

3 maand **+1 punt**

6 maanden **+2 punten**

Punten inkomsten :

Dit wordt weerhouden door de Toewijzingsraad van Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.

Er zal **1 punt** toegekend worden volgens de aard van het inkomen : het vervangingsinkomen (ziekte, IVT, leefloon, IGO) + gezinsinkomen bestaat enkel uit vervangingsinkomsten. En dit in de overweging dat zulk inkomen niet kan verhoogd worden waardoor de kansen op de private huurmarkt lager zijn.

Door de Toewijzingsraad van Brugge is dit criterium niet weerhouden.

4.2.2.4. De aanmelding van de kandidaat-huurder voor een Versnelde Toewijzing.

Woonmaatschappij Vivendo bv en de Toewijzingsraden beslissen tot de aanduiding van de volgende actoren die voor de verschillende doelgroepen, van de versnelde toewijzingen, kunnen aanmelden (Aanmeldende Actoren) :

1. Dak-en Thuisloosheid : OCMW, CAW
2. Jongere Begeleid Zelfstandig Wonen : OCMW, CAW, erkende diensten contextbegeleiding in functie van autonoom wonen.
3. Geestelijke Gezondheidszorg : erkend initiatief beschut wonen, project psychiatrische zorg in de thuissituatie of ambulantly intensief behandelteam (*).
4. Slechte huisvesting : de kandidaat-huurder zelf bij Vivendo, een lokaal bestuur of OCMW.
5. Bijzondere omstandigheden van sociale aard : de kandidaat-huurder zelf bij Vivendo, een lokaal bestuur of OCMW.

(*) op vandaag is de algemeen gebruikte term hiervoor : 'mobiel team langdurige zorg'

4.2.2.8. Werkwijze te volgen door de Aanmeldende Actoren.

Bij de aanmelding voor een versnelde toewijzing zal de Aanmeldende actor het ingevulde

"Aanmeldingsformulier Versnelde Toewijzingen Woonmaatschappij Vivendo bv"

bezorgen :

-/waarin aangetoond wordt tot welk van de doelgroepen van de versnelde toewijzingen de K-H behoort.

-/waarbij aangeduid wordt welke elementen/welke punten uit het Wegingskader Versnelde Toewijzing Vivendo van toepassing zijn voor de kandidaat-huurder.

-/en waarbij het puntentotaal volgens voornoemd Wegingskader opgegeven wordt.

Dit aanmeldingsformulier wordt, na de eerdere aanmelding in het CIR, digitaal ingediend bij Vivendo, samen met de documenten, die de aanmelding versnelde toewijzing ondersteunen en bewijzen.

Geldigheidsduur en verval.

Dit aanmeldingsformulier zal geldig zijn voor zes maanden, te rekenen vanaf de eerste opname op de wachtlijst versnelde toewijzingen door Vivendo.

Na het verstrijken van deze periode vervalt de aanvraag tot versnelde toewijzing automatisch, tenzij de aanmelding geactualiseerd wordt door de Aanmeldende Actor, en dit minstens één week voor het verstrijken van de termijn van zes maanden.

Indien van toepassing worden de begeleidingsdocumenten, zie hierna verder, eveneens gevoegd.

4.2.2.9. De begeleiding.

De verhuurder kan **als voorwaarde voor een toewijzing** stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de instanties, vermeld in paragraaf 2 van art.6.24, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties.

De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de instanties, vermeld in paragraaf 2, of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn.

Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd, op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn. (art.6.24 §4 BVCW)

De begeleiding van de kandidaat-huurder en latere huurder is, overeenkomstig bovenstaande wettelijke regeling, als volgt uitgewerkt :

A) Voor de kandidaat-huurders van de eerste drie doelgroepen, en dit zijn : 1)Dak-of Thuisloosheid, en 2)Jongeren Begeleid Zelfstandig Wonen, en 3) Geestelijke Gezondheidsproblematiek, geldt het **principe** dat een begeleidingsovereenkomst een essentiële voorwaarde is voor een versnelde toewijzing.

Dit houdt in dat :

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

1-er een begeleidingsovereenkomst gemaakt is tussen de begeleidende dienst en de kandidaat-huurder. De begeleidende dienst dient actief te zijn in de gemeente, waarin de toe te wijzen woning ligt.

2-de begeleidende dienst in het aanmeldingsformulier een summierere duiding geeft van de problematiek, grondslag voor de noodzaak tot begeleiding.

De begeleidende dienst zal in het aanmeldingsformulier overtuigend motiveren hoe de opgemaakte begeleidingsovereenkomst ervoor zal zorgen dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn.

3-de duurtijd van de begeleidingsovereenkomst zal minimaal één jaar dienen te bedragen, met dien verstande dat, als blijkt op het einde van deze begeleidingstermijn dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, alsdan de begeleidingsovereenkomst verlengd wordt voor een duidelijke beargumenteerde termijn.

4-het modelformulier " bevestiging van een begeleidingsovereenkomst " tussen begeleidende dienst en kandidaat-huurder (model Vivendo) wordt - volledig ingevuld en ondertekend door beiden - gevoegd bij het aanmeldingsformulier.

B) Voor de kandidaat-huurders uit de doelgroep 4 (slechte huisvesting) en doelgroep 5 (bijzondere omstandigheden van sociale aard) geldt dat de context en het profiel van de kandidaat-huurder het kunnen verrechtvaardigen dat er geen begeleidingsovereenkomst nodig is.

Indien wel, dan gelden bovenstaande regels.

4.2.2.10. Werkwijze – de eigenlijke toewijzingen

-Vivendo zal tweemaandelijks, op de laatste nuttige werkdag van de tweede maand, een deellijst v/d Versnelde Toewijzingen nemen uit haar lokale software " Sociopack ".

Deze "Deellijst Versnelde Toewijzingen" blijft dan geldig voor de volgende periode van twee maand, onafhankelijk van nieuwe inschrijvingen.

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

-Over alle vijf toewijzingen zal Vivendo er één Versnelde Toewijzing betrachten, zodat er een in de tijd gelijk verspreide toewijzing gebeurt.

-De toewijzing zal gebeuren met respectering van de overige toewijzingsvoorwaarden, als bijvoorbeeld de rationele bezetting, en met volgende werkwijze :

-De kandidaat versnelde toewijzing uit de actuele "Deellijst Versnelde Toewijzingen" met het hoogste puntenaantal krijgt de woning aangeboden.

-Indien meerdere kandidaten eenzelfde hoogste puntenaantal bekomen, dan gebeurt de toewijzing chronologisch volgens datum van inschrijving op de Wachtlijst Versnelde Toewijzingen Vivendo.

Deze inschrijving gebeurt chronologisch volgens dag en uur, waarop het Aanmeldingsformulier digitaal bij Vivendo bezorgd werd, op voorwaarde dat het én volledig én correct is.

-Indien de eerst nuttig gerangschikte kandidaat-huurder de aangeboden woongelegenheden weigert, dan verliest hij het recht op een Versnelde Toewijzing, en wordt de woning opvolgend aangeboden aan de volgende nuttig gerangschikte kandidaat-huurder, en zo verder het rijtje af indien nodig.

-doelgroep 4 : wonen in slechte huisvesting.

Er wordt een jaarlijks contingent van zeker 5 toewijzingen voorbehouden voor deze doelgroep. Het Wegingskader zal ook voor dit contingent onverminderd van toepassing zijn, inzonder voor de bepaling van de onderlinge volgorde. *(voor de verdeling van dit quotum over de twee deelgebieden, cfr supra.)*

-doelgroep 5 : bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De kandidaat-huurders, die weerhouden zijn in deze doelgroep, hebben de hoogst mogelijke score in het Wegingskader.

Vivendo streeft ernaar om het jaarlijkse aantal toewijzingen voor deze doelgroep te beperken tot 4 toewijzingen, zo mogelijk gelijk verspreid : namelijk één per kwartaal. *(voor de verdeling van dit quotum over de twee deelgebieden, cfr supra.)*

-De aldus weerhouden kandidaat-huurders worden in het opvolgende Directiecomité (of bij delegatie aan een Toewijzingscommissie) voorgebracht voor daadwerkelijke toewijzing.

-Weigering van een versnelde toewijzing.

Op 27 oktober 2023 keurde de Vlaamse Regering het principe van weigering van een versnelde toewijzing definitief goed van een ex-huurder van de woonmaatschappij van wie de sociale huurovereenkomst via gerechtelijke tussenkomst beëindigd is door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning. Deze weigeringsgrond treedt in werking op 1 januari 2024.

4.2.2.11. Opvolging en evaluatie.

A. Structureel overleg Vivendo met Aanmeldende Actor en/of Begeleidende Dienst.

Er wordt volgend structureel overleg voorzien bij elke Versnelde Toewijzing.

Er wordt, nog voor de ondertekening van het huurcontract, gestart met een overleg tussen de drie partijen, namelijk met de kandidaat-huurder, de begeleidende dienst, en Vivendo.

Bij dit overleg zal de "bevestiging van een begeleidingsovereenkomst" integraal besproken worden, én daarna voor kennisname ondertekend door Vivendo.

Dit wordt gevolgd door drie evaluatiemomenten tussen de begeleidende dienst en Vivendo, namelijk na één maand, na zes maand en na 10 maand, telkens te rekenen vanaf ingang van de huur.

B. Structureel overleg Vivendo met Stuurgroep Toewijzingsraad.

Er wordt voorzien in minstens één structureel overleg per jaar tussen Vivendo en de Stuurgroep Toewijzingsraad, op hetwelk verslag wordt uitgebracht over de bevindingen uit het structureel overleg met de Aanmeldende Actor en/of Begeleidende Dienst. En waarbij tevens aanbevelingen geformuleerd (kunnen) worden voor aanpassingen in de Procedure Versnelde Toewijzingen, Pijler 2.

In het eerste werkingsjaar van het nieuwe toewijzingsmodel, in casu dus 2024, zal na 9 maanden een eerste evaluatie gebeuren over de effectieve werking van deze tweede pijler, de Versnelde Toewijzingen.

Deze evaluatie en de vaststellingen daarbij kunnen leiden tot aanpassingen aan de werkwijze van de Versnelde Toewijzingen.

Het kan tevens de eventuele noodzaak en gegrondheid aantonen om de huidige lokale toewijzingsreglementen aan te passen (pijler 3, specifieke doelgroepen, zie hierna)

C. Eenzelfde structureel overleg Vivendo met Stuurgroep Toewijzingsraad wordt ook voorzien voor de Derde Pijler, de Specifieke Doelgroepen.

Voormelde procedure, zoals voorbereid en uitgewerkt in de Stuurgroep Toewijzingsraden Vivendo, en de daaraan gelinkte Werkgroep, werd zowel door de Toewijzingsraden als door de Raad van Bestuur van Vivendo bv, besproken en goedgekeurd.

4.2.3 : De toewijzingen aan Specifieke Doelgroepen (3° Pijler)

4.2.3.1. Algemeen.

In afwijking van de standaardtoewijzingsregels (art. 6.23 BVCW) kan Woonmaatschappij Vivendo bv maximaal een derde van haar patrimonium per gemeente voorzien voor toewijzing bij voorrang of voorbehouden toewijzing voor specifieke doelgroepen.

De voorbehouden toewijzing kan voor woningen die specifiek aangepast zijn aan bepaalde bewonersgroepen, zo bijvoorbeeld personen met specifieke zorg-of begeleidingsnoden.

Art. 6.27, §1 BVCW neemt de volgende doelgroepen reeds op als specifieke doelgroepen, die in aanmerking komen voor toepassing van de derde pijler, zonder meer :

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

Bijkomend : voor andere doelgroepen dan de voornoemde (in functie van de lokale noden) geldt dat in het toewijzingsreglement een verantwoording voor die doelgroep wordt opgenomen op basis van een voorgelegd doelgroepenplan.

Dit doelgroepenplan bevat minstens de volgende elementen:

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

Dit toewijzingsreglement en het administratieve dossier dient voorgelegd te worden aan de minister.

4.2.3.2. Voorwaarde van een begeleidingsovereenkomst.

Ook voor de derde pijler geldt dat de verhuurder als voorwaarde voor een toewijzing kan stellen dat een welzijns-of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen zal aanbieden dan de basisbegeleidingstaken, en daartoe een begeleidingsovereenkomst sluit met de kandidaat-huurder.

4.2.3.3. Werkwijze begeleiding(sovereenkomsten) bij deze derde toewijzingspijler:

Voor wat betreft de begeleiding bij de derde pijler zullen dezelfde voorwaarden en dezelfde werkwijze aangehouden worden als bij de werkwijze inzake de begeleiding als voorwaarde voor de Versnelde Toewijzingen, tweede pijler (cfr supra).

Overeenkomstig art. 6.27, §3 kan Woonmaatschappij Vivendo bv beslissen om bij de toewijzingen op grond van de derde pijler, toewijzing aan de specifieke doelgroepen, af te wijken van (art.6.23, §1, 2° lid, 5°) de toewijzing volgens de chronologische volgorde van inschrijving in het CIR.

Dit wordt thans (nog) niet beslist en wordt later eventueel uitgewerkt bij opmaak van een nieuw Toewijzingsreglement.

4.2.3.4. Overgangsbepalingen.

Er is een overgangsbepaling voor de huidige lokale toewijzingsreglementen.

Uiterlijk tot drie jaar na de inwerkingtreding van het nieuw toewijzingsmodel op 01.01.2024 kunnen de bestaande lokale toewijzingsreglementen blijven bestaan, onder voorwaarde dat er geen enkele wijziging aan gebeurt.

Na voorafgaande bespreking in de Stuurgroep Toewijzingsraden Vivendo, en de daaraan gelinkte Werkgroep, werd door de Raad van Bestuur van Vivendo bv van 27.09.2023 beslist dat er ten vroegste na zes maand (30.06.2024), maar beter pas na negen maand (30.09.2024) :

-een evaluatie dient te gebeuren over de werking van de tweede pijler, de versnelde toewijzingen.

-in deze eerste periode de Lokale Toewijzingsreglementen van de gemeenten ongewijzigd blijven gelden, en ongewijzigd opgenomen worden in huidig Intern Huurreglement.

- er derhalve nog geen nieuw Toewijzingsreglement wordt opgemaakt, zodat :
- de bestaande doelgroepen van iedere gemeente onverminderd blijven gelden,
en
- de lokale binding op 01.01.2024 deze wordt van het nieuw toewijzingsmodel (cfr supra), tenzij het huidige strenger is.

De beide Toewijzingsraden oordelen dat de voornoemde evaluatie pas dient te gebeuren vanaf 01.01.2025, en op grond daarvan de Specifieke Doelgroepen (3^o Pijler) desgevallend aan te passen/ uit te breiden. Wat dan kan voorbereid worden in de Stuurgroep Toewijzingsraad.

4.2.3.5. De huidige Lokale Toewijzingsreglementen.

Hiernavolgend worden de huidige lokale toewijzingsreglementen van de gemeenten uit het werkingsgebied van Woonmaatschappij Vivendo bv weergegeven, en er wordt tevens een integrale copie ervan als bijlage bij het Intern Huurreglement gevoegd.

Dit is voor de gemeenten Beernem, Brugge, Oostkamp en Zedelgem, die een Lokaal Toewijzingsreglement hebben opgesteld.

1/ Lokaal Toewijzingsreglement van de gemeente Beernem

Vivendo ontving op 12/12/2011 van de gemeente Beernem het door de Vlaamse Overheid goedgekeurde toewijzingsreglement. (bijlage 1)

Op grond van dit LTWR kan Vivendo 27 woongelegenheden bij voorrang toewijzen aan senioren van minstens 65 jaar oud.

Het betreft de volgende woningen :

- Berkenstraat 9,11,13,15,48,50,52,54,58
- Olmenstraat 1 en 3
- Elzenstraat 10,12
- Diksmuidse Boterweg 31,35,37,41,43
- Herfststraat 3,4,6,7,8,9,11
- Tuinwijk 30,32

2/ Lokaal Toewijzingsreglement van Stad Brugge

De Stad Brugge keurde in de Gemeenteraad van 29.09.2009 het Lokaal Toewijzingsreglement goed, na de opmaak van een doelgroepenplan.

Vivendo ontving op 19/04-2010 dit door de Vlaamse Overheid goedgekeurde toewijzingsreglement. (bijlage 2)

De Stad Brugge keurde in de Gemeenteraad van 26.06.2016 een aanpassing goed aan het doelgroepenplan en toewijzingsreglement. (bijlage 2 bis)

Dit werd goedgekeurd op 09.05.2016 door de Vlaamse minister van Wonen.

Dit geeft de volgende doelgroepen met de volgende woongelegenheden :

2. A. Doelgroep Senioren :

1) voor wat betreft het OCMW Brugge werden er 67 woongelegenheden (in Godshuizen) **voorbehouden** voor de doelgroep senioren, dit zijn personen ouder dan 60 jaar.

Naam godshuis	aantal woongelegenheden
Hertsberge	4
Rooms Couvent	4
Korte Blekersstraat 8	1
Ezelstraat 81	1
Oostmeers 81	1
Westmeers 2-4	4
Sint-Trudo 23	7
Roussel, De Clerck en Ondermarck	10
De Moor	7
Reyphens 12-17	5

Defontaine	5
Goderickx Convent	4
Sint-Joos 97-105	5
Oranjeboomstraat	2
Spanooghe	1
Sint-Trudo 25	1
Oude Oostendsesteenweg	5

2) voor wat betreft Vivendo werden 47 seniorenwoningen weerhouden om **met voorrang** toe te wijzen aan personen, die de leeftijd van 60 jaar bereikt hebben.

OVERZICHT 47 SENIORENWONINGEN 1 SLAAPKAMER				
Straat	Huisnr	Postnr	Gemeente	Datum 1e bewoning
Egied Strubbestraat	3	8310	Assebroek	01/06/1996
Egied Strubbestraat	5	8310	Assebroek	01/06/1996
Egied Strubbestraat	7	8310	Assebroek	01/06/1996
Voorslag	3	8310	Assebroek	01/10/1980
Voorslag	5	8310	Assebroek	01/10/1980
Voorslag	7	8310	Assebroek	01/10/1980
Voorslag	9	8310	Assebroek	01/10/1980
Oude-Zwinstraat	30	8000	Koolkerke	01/10/1976
Oude-Zwinstraat	32	8000	Koolkerke	01/10/1976
Oude-Zwinstraat	34	8000	Koolkerke	01/10/1976
Oude-Zwinstraat	36	8000	Koolkerke	01/10/1976
Oude-Zwinstraat	38	8000	Koolkerke	01/10/1976

Oude-Zwinstraat	40	8000	Koolkerke	01/10/1976
Oude-Zwinstraat	42	8000	Koolkerke	01/10/1976
Oude-Zwinstraat	44	8000	Koolkerke	01/10/1976
Vaartbekeweg	21	8000	Koolkerke	01/10/1976
Vaartbekeweg	23	8000	Koolkerke	01/10/1976
Bosdreef	8	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	10	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	12	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	14	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	16	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	18	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	20	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Bosdreef	22	8200	Sint-Andries	01/01/1951
Eigen Heerd	17	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	19	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	21	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	23	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	25	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	27	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	29	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	31	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	33	8200	Sint-Andries	01/01/1959
Eigen Heerd	35	8200	Sint-Andries	01/01/1959
t Groenhof	2	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	4	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	6	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	8	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	10	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	12	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	14	8200	Sint-Michiels	01/08/1964

t Groenhof	16	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	18	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	20	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	22	8200	Sint-Michiels	01/08/1964
t Groenhof	24	8200	Sint-Michiels	01/08/1964

2bis) voor wat betreft Vivendo werden er 24 appartementen weerhouden om met **voorrang** toe te wijzen aan senioren, dit zijn personen die de leeftijd van 60 jaar bereikt hebben.

Het betreft de appartementen in Sint-Kruis, Altebijstraat :

Altebijstraat	24	0001
Altebijstraat	24	0002
Altebijstraat	24	0101
Altebijstraat	24	0102
Altebijstraat	24	0201
Altebijstraat	24	0202
Altebijstraat	24	0301
Altebijstraat	24	0302
Altebijstraat	26	0001
Altebijstraat	26	0002
Altebijstraat	26	0101
Altebijstraat	26	0102
Altebijstraat	26	0201
Altebijstraat	26	0202
Altebijstraat	26	0301
Altebijstraat	26	0302
Altebijstraat	28	0001
Altebijstraat	28	0002
Altebijstraat	28	0101
Altebijstraat	28	0102
Altebijstraat	28	0201
Altebijstraat	28	0202
Altebijstraat	28	0301
Altebijstraat	28	0302

3) voor wat betreft de Brugse Maatschappij voor Huisvesting werden 134 seniorenwoningen weerhouden om **met voorrang** toe te wijzen aan personen, die de leeftijd van 65 jaar bereikt hebben.

42 woningen wijk Sint-Jozef.

MERELSTRAAT 5 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
MERELSTRAAT 7 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 9 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 11 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 13 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 15 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 16 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 17 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 18 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 19 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 20 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 21 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 22 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 23 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 24 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 25 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 26 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 27 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 28 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 29 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 30 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 31 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 32 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 34 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 36 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT 38 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 2 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 4 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 6 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 8 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN 1 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN 3 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN 5 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN 7 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN 9 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN 11 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 10 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 12 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 14 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 16 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 18 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
ROZENPAD 20 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
50 woningen wijk Assebroek.

B VAN RENTERGHEMSTRAAT 1 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 2 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 3 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 4 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 5 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 6 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 7 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 8 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 9 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 10 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 11 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 12 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 13 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 14 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 15 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 16 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 17 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 18 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 19 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 20 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 21 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 22 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 23 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 24 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 25 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 26 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 27 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 28 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 29 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 30 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 31 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 32 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT 33 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
DAVERLOOSTRAAT 271 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
DAVERLOOSTRAAT 273 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 34 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 36 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 38 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 40 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 42 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 44 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 46 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 48 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 50 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 52 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 54 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 56 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 58 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 60 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK
GROENEWIJK 62 8310 ASSEBROEK WON. 1 SLPK

42 woningen wijk Sint-Pieters.

CUWAERTPAD 2 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD 4 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD 6 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD 8 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD 10 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD 12 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
EGELPAD 1 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
EGELPAD 3 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
EGELPAD 5 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
EGELPAD 7 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
EGELPAD 9 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
EGELPAD 11 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 1 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 2 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 3 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 4 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 5 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 6 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 7 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 8 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 9 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 10 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 11 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 12 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 13 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 14 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 15 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 16 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 17 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 18 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 19 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 20 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 21 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 22 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 23 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 24 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 25 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 26 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 27 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 28 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 29 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK
BERKENPAD 30 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK

4) voor wat betreft SVK Vereniging Brugge werden 72 seniorenwoningen weerhouden om met voorrang toe te wijzen aan personen, die de leeftijd van 65 jaar bereikt hebben.

KATELIJNESTRAAT 85 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 87 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 89 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 91 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 9 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 11 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 13 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
KATELIJNESTRAAT 15 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
OOSTMEERS 81 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
WESTMEERS 2A 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
WESTMEERS 2B 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
WESTMEERS 4 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
WESTMEERS 6 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
GARENMARKT 23 4 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
GARENMARKT 23 5 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
GARENMARKT 23 6 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
GARENMARKT 23 8 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
GARENMARKT 23 10 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
GARENMARKT 23 12 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
GARENMARKT 23 14 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 1 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 3 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 5 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 7 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 9 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 11 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 13 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 15 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
VAN VOLDENSTRAAT 17 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
BOEVERIESTRAAT 54 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
BOEVERIESTRAAT 56 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
BOEVERIESTRAAT 58 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
BOEVERIESTRAAT 60 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
BOEVERIESTRAAT 62 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 2 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 3 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 4 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 5 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 6 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 7 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 8 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 10 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 11 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 12 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 13 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 15 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 16 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 17 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

HENDRIK CONCIENCELAAN 19 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
HENDRIK CONCIENCELAAN 20 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
ZWARTELEERTOUWERSTRAAT 68/0001 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
ZWARTELEERTOUWERSTRAAT 68/0101 8000 BRUGGE APP. 2 SLPK.
ZWARTELEERTOUWERSTRAAT 70/0001 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
ZWARTELEERTOUWERSTRAAT 70/0002 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
ZWARTELEERTOUWERSTRAAT 70/0101 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
ZWARTELEERTOUWERSTRAAT 70/0102 8000 BRUGGE APP. 2 SLPK.
MOERSTRAAT 7 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
MOERSTRAAT 9/0001 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
MOERSTRAAT 9/0101 8000 BRUGGE APP. 2 SLPK.
EZELSTRAAT 97 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
EZELSTRAAT 99 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
EZELSTRAAT 101 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
EZELSTRAAT 103 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
EZELSTRAAT 105 8000 BRUGGE WON. 1 SLPK.
ORANJEBOOMSTRAAT 2/0001 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
ORANJEBOOMSTRAAT 2/0101 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
GARENMARKT 25 8000 BRUGGE APP. 1 SLPK.
OUDE OOSTENDSESTEENWEG 117 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
OUDE OOSTENDSESTEENWEG 119 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
OUDE OOSTENDSESTEENWEG 121 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
OUDE OOSTENDSESTEENWEG 123 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.
OUDE OOSTENDSESTEENWEG 125 8000 BRUGGE WON. 2 SLPK.

2. B. Doelgroep voor ADL-woningen met assistentie :

Het betreft hier een doelgroep van in hoofdzaak alleenstaanden met een (langdurig) vervangingsinkomen en permanente medische kosten met een VAPH-erkenning en die slechts zelfstandig kunnen wonen mits ze 24u/24u beroep kunnen doen op assistentie in de activiteiten van het dagelijks leven.

Specifiek aan deze doelgroep is dat de aan de beperking gekoppelde begeleiding en omkadering enkel op een efficiënte en betaalbare manier kan worden gerealiseerd als dit kan in een gegroepeerd woonproject en ondersteund door een gespecialiseerde dienst.

De volgende 26-ADL woningen werden weerhouden :

WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 3 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 4 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 5 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 6 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 9 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 10 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 14 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 15 8310 SINT-KRUIS APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 16 8310 SINT-KRUIS APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 18 8310 SINT-KRUIS APP. 1 SLPK.

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 19 8310 SINT-KRUIS APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 1 BUS 20 8310 SINT-KRUIS APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 16 8310 SINT-KRUIS WON. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT 18 8310 SINT-KRUIS WON. 1 SLPK

GEBR.MARREYTSSTRAAT 1 BUS 0004 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 1 BUS 0103 8000 BRUGGE APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 1 BUS 0104 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 1 BUS 0203 8000 BRUGGE APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 1 BUS 0205 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 1 BUS 0304 8000 BRUGGE APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 3 BUS 0103 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 3 BUS 0106 8000 BRUGGE APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 3 BUS 0203 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 3 BUS 0207 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 3 BUS 0306 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSSTRAAT 3 BUS 0307 8000 BRUGGE APP 2 SLPK.

2. C. Doelgroep personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening :

Het betreft hier een doelgroep van in hoofdzaak alleenstaanden met een (langdurig) vervangingsinkomen en permanente medische kosten.
Specifiek aan deze doelgroep is dat de aan het ziektebeeld gekoppelde begeleiding en omkadering enkel op een efficiënte en betaalbare manier kan worden gerealiseerd als dit kan in een gegroepeerd woonproject.

De volgende 16 woningen werden hiervoor weerhouden :

L. GILLIODTSPLEIN 7 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 8 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 9 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 10 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 11 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 12 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 13 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 15 8000 BRUGGE GEMEENSCH.RUIMTE
L. GILLIODTSPLEIN 16 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 17 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 19 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 20 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 21 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 22 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 23 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 24 8000 BRUGGE WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN 25 8000 BRUGGE WON 1 SLPK

3/ Lokaal Toewijzingsreglement van de gemeente Oostkamp

Vivendo ontving op 30/06/2010 van de gemeente Oostkamp het door de Vlaamse Overheid goedgekeurde toewijzingsreglement. (bijlage 3)

Middels dit LTWR kan Vivendo 55 woongelegenheden exclusief toewijzen aan senioren van minstens 55 jaar oud.

Het betreft de volgende woningen :

-Beukenhof : 10,12,16,4,5,6,14,2,3,8

-Boterbloemstraat : 26,32,34,40,28,30,36,38

-K.Cardijnplein : 12,2,10,4,6,8

-F. Timmermansplein : 1,12,20,4,6,9,10,11,13,14,15,16,18,2,3,5,7,8

-Kruidenstraat : 1,15,11,13,3,5,7,8

-Maciebergstraat : 2a

-Oeverhof : 1,2,3,4

4/ Lokaal Toewijzingsreglement van de gemeente Zedelgem

Vivendo ontving van de gemeente Zedelgem haar toewijzingsreglement, goedgekeurd in de Gemeenteraad van 22.04.2021. (bijlage 4)

4.1. Lokale binding.

De lokale bindingsfactoren, voor het volledig patrimonium werd als volgt vastgelegd :

Voorrang voor toewijzing wordt achtereenvolgens toegepast voor kandidaat-huurders die:

- 1° - ooit 20 jaar onafgebroken in de gemeente Zedelgem gewoond hebben (bewijs: rijksregister of attest dienst bevolking van het gemeentebestuur). Deze voorrangsregel van 'ooit 20 jaar onafgebroken..' is strenger dan het nieuw toewijzingsmodel (minstens vijf jaar onafgebroken inwoner zijn geweest in de laatste 10 jaar voor de toewijzing) zodat deze tweede regel per 01.01.2024 zal blijven zal gelden.

- 2° - in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar officieel ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters van Zedelgem (bewijs: rijksregister of attest dienst bevolking van het gemeentebestuur). Vanaf 01.01.2024 blijft deze regel zonder verder gevolg. Vanaf dan geldt de lokale binding om in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner te zijn of geweest te zijn van de gemeente, waar de toe te wijzen woning ligt.

4.2. Doelgroepenplan.

A)Middels dit LTWR kan Vivendo 52 woongelegenheden bij voorrang toewijzen aan senioren van minstens 65 jaar oud.

Het betreft de volgende woongelegenheden :

-Sperreweg : 1,3,5,7,12,21,23,25,27,29,31

-Westbilk : 18,19,20,21,22,25,26,27,23,24

-Spreeuwenweg : 15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30

-A.Coudenystraat1/0001, 3, 5, 7, 9, 1/0101, 1/0102, 1/0103, 1/0104, 1/0105, 1/0201, 1/0202, 1/0203, 1/0204, 1/0205

B) Middels dit LTWR kan Vivendo 20 woongelegenheden bij voorrang toewijzen aan personen met een beperking en/of een ernstige psychiatrische aandoening.

Het betreft de woongelegenheden :

-Aartrijkestraat : 77/a101, 77/a102, 77/a103, 77/a104, 77/a105, 77/a106, 77/a107, 77/a108, 77/a109, 77/a110

-Sperreweg : 2,8,9,11,13,14,15,16,17,19

Binnen deze groep van 10 woningen in de Sperreweg, worden, na inwerkingtreding van het gemeentelijk toewijzingsreglement, de eerstvolgende 2 vrijkomende woningen met voorrang toegewezen aan de personen uit deze doelgroep.

Daarna geldt de regel dat maximaal twee woningen uit deze afbakening tegelijkertijd kunnen toegewezen worden aan de personen die tot deze doelgroep behoren door middel van toepassing van de voorrangsregel.

Bijgevolg zullen er 8 woningen uit bovenvermelde lijst kunnen toegewezen worden overeenkomstig de algemene toewijzingsregels van het kaderbesluit rekening houdende met de lokale binding en de rationele bezetting.

4.2.4 : De Interne Mutaties en Bijzondere Toewijzingsregels (4° Pijler)

Art. 6.28 BVCW :

4.2.4.1. : De verhuurder verleent **achtereenvolgens voorrang** aan de volgende kandidaat-huurders:

1° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Art 3.1, §1, vierde lid handelt over **de overbezetting**, de overschrijding van de **bezettingsnorm** : *“De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.”*

(maw : bvb **de overbezetting ten gevolge van nieuwe normen inzake bezetting** van de woning).

2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder 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, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

-of 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;

(art. 6.20, eerste lid, 9°, c) en d) Vlaamse Codex Wonen 2021)

3° de kandidaat-huurder, wiens verhaal bij de toezichthouder gegrond wordt verklaard cfr artikel 6.30, zesde lid, BVCW.

Dit artikel luidt als volgt : *“Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, wordt de voorrangsregel, vermeld in 6.28, eerste lid, 3°, toegepast. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.”*

4° de kandidaat-huurder die moet worden ge(her)huisvest in de volgende gevallen :

- wanneer de woning, die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden. (art.3.30, §2, tweede lid VCW 2021)

Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en
Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

-wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in het Boek 4. Woonactoren, Deel 1. Sociale woonorganisaties, de ontruiming van woningen vereist (art. 4.3 VCW 2021)

- wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in Titel 3. Aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur, de ontruiming van woningen vereist. (art.5.25 VCW 2021)

- wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in Titel 4. Huurverminderingen, de ontruiming van woningen vereist. (art.5.35 VCW 2021)

- wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in Titel 5. Verhuring, verbetering en aanpassing van woningen voor personen met een handicap, de ontruiming van woningen vereist. (art.5.41 VCW 2021)

-wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in Titel 6. Verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen, de ontruiming van woningen vereist. (art.5.46 VCW 2021)

-in Deel 7. Sociaal beheer van woningen, is bepaald dat de bewoner, die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een **absolute prioriteit** bij de toewijzing van diezelfde woning. (art.5.88, tweede lid, VCW 2021)

Indien hij moet geherhuisvest worden, dan is de voorrang deze van huidige cascade en geen absolute voorrang.

5° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen (maw : bvb de **overbezetting door de natuurlijke aangroei van het gezin**), alsook de kandidaat-huurder, wiens gezinshereniging plaatsvindt na de toewijzing (art. 6.3/3, vierde lid, BVCW), die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;

6° de kandidaat-huurder, wiens gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning, waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig art. 6.28, eerste lid, 6° (art. 6.3/3, derde lid, BVCW);

4.2.4.2. : De verhuurder verleent **absolute voorrang** aan de volgende kandidaat-huurders :

7° de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;

8° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is zoals vermeld in artikel 6.65, eerste lid, BVCW, dat luidt als volgt :

“
Ter uitvoering van artikel 6.30, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één. Voor die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.
”

9° de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van dit besluit geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

4.2.5 : De wisselwerking tussen de vier toewijzingspijlers :

Vertrekpunt is het vrijkomen van een woning.

Punt 1/ De toewijzingen aan de specifieke doelgroepen, de 3° toewijzingspijler, gebeuren in functie van het vrijkomen van gelabelde woningen, zoals die opgesomd zijn in de huidige Lokale Toewijzingsreglementen, cfr punt : 4.2.3 : De toewijzingen aan Specifieke Doelgroepen (3° Pijler)

De daarbij bepaalde modaliteit wordt toegepast : de toewijzing is ofwel bij voorrang ofwel is de toewijzing voorbehouden.

De toewijzingen aan de specifieke doelgroepen, de 3° pijler, gebeuren los van de hiernavolgend beschreven werkwijze, punt 4/

Punt 2/ De toewijzingen in toepassing van art. 6.28, 7° en 8° en 9°, BCVW, kunnen gebeuren bij **absolute voorrang**, en dus los van de hierna beschreven werkwijze, punt 4/

-7° : ingeval de huur v/d ingehuurde woning wordt beëindigd

-8° : de huurder bezet de sociale woning onderbezet

-9° : de sociale huurwoning wordt gesloopt, gerenoveerd, aangepast of verkocht (cfr supra in extenso)

Dit is evenzeer het geval voor de bewoner van de woning, die in sociaal beheer is genomen, vermits hij in toepassing van art. 5.88, tweede lid, VCW 2021, een **absolute prioriteit** krijgt voor de toewijzing van bewuste woning.

Punt 3/ Vivendo zal betrachten om elke eerste toewijzing, per groep van 5 toewijzingen, te laten gebeuren volgens de 2° pijler, versnelde toewijzingen. Cfr punt : 4.2.2 : De Versnelde Toewijzingen (2° Pijler)

Art. 6.24 §1 bepaalt immers dat een contingent van 20% van alle toewijzingen moet voorbehouden zijn voor de versnelde toewijzingen.

Daar waar de toewijzingen onder punt 1/ en punt 2/ en punt 3/ gebeuren onafhankelijk van onderstaand ritssysteem, punt 4/ , komen ze wel in rekening als gebeurde toewijzingen.

Punt 4/ De toewijzingen in toepassing van pijler 1 (standaard toewijzingen), en pijler 4 (interne mutaties en bijzondere toewijzingen, art. 6.28 BVCW - doch enkel art. 6.28, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°) gebeuren alternerend.

Per groep van vijf toewijzingen (althans het resterend saldo na mogelijke toepassing van stappen 1 en/of 2 en/of 3) zal het volgend ritssysteem nagestreefd worden.

Iedere toewijzing op grond van pijler 1, de standaard toewijzingsregels, zal gevolgd worden door een toewijzing op grond van pijler 4, (interne mutaties en bijzondere toewijzingen – art 6.28, 1° tem 6°), onder voorwaarde dat pijler 4 toepasselijk is.

5. De toewijzing

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die Vivendo daartoe heeft aangesteld. Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning bij dezelfde verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten op het inschrijvingsregister, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur. Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan invoeren. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangsregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.

5.1 : Werkwijze

5.1 : Werkwijze : Aanschrijven kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst

5.1.1.1 Deellijst

De toewijzing gebeurt middels een deellijst naargelang het type en ligging van de vrijgekomen woonst en de voorkeur van de kandidaat-huurder.

De deellijsten worden voorgelegd en goedgekeurd op het maandelijks Directiecomité van Vivendo.

Op het moment van het aanschrijven van de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders wordt een deellijst gedateerd en uitgeprint. Deze lijst zal als basis dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woonst én aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

Mocht heel uitzonderlijk blijken dat er geen kandidaat gevonden wordt uit deze deellijst, zal een nieuwe deellijst worden gedateerd en uitgeprint die als basis zal dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders.

Voor elke vrijgekomen woonst wordt een nieuwe deellijst gedateerd en uitgeprint, op basis van dewelke kandidaat-huurders worden aangeschreven.

Enkel wanneer op het moment van het aanschrijven 2 of meer woongelegenheden in een zelfde deelgemeente zijn vrijgekomen, wordt eenzelfde deellijst gebruikt.

De deellijsten blijven drie maanden geldig.

5.1.1.2 Aanschrijving

Wanneer een kandidaat-huurder chronologisch vooraan komt te staan voor een woongelegheden, dan wordt hij aangeschreven.

Weigert hij deze woongelegheden, of reageert hij niet op het aanbod, dan wordt dit - in het geval hij nog geen eerste weigering op zijn naam heeft - beschouwd als een eerste weigering, en wordt hij opnieuw aangeschreven wanneer op een later tijdstip een nieuwe deellijst wordt gedateerd en uitgeprint voor een andere vrijgekomen woonst.

Vivendo onderzoekt op het moment van de toewijzing de toelatingsvoorwaarden van de hoogst gerangschikte persoon die in volgorde komt voor de toewijzing.

Wanneer daartoe gegevens vereist zijn (bv. ihkv de vermogenstoets), die Vivendo niet op een geautomatiseerde wijze (Kruispuntbank) kan verkrijgen, dient de kandidaat-huurder deze aan Vivendo te bezorgen binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Wanneer daartoe een actie vereist is van de kandidaat-huurder, dient de kandidaat-huurder dit uit te voeren binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan antwoord of actie binnen de gestelde termijn wordt gelijkgesteld met een weigering, tenzij overmacht wordt aangetoond.

Met het oog op een vlotte toewijzprocedure zal meteen aan de 3 eerst gerangschikte kandidaat-huurders gevraagd worden binnen de 15 kalenderdagen de vereiste bewijsstukken binnen te brengen. Indien reactie binnen de 15 dagen doch een tekort van bewijsstuk(ken) zal nog 7 bijkomende kalenderdagen tijd worden gegeven om zich in regel te stellen.

In geval geen van deze kandidaat-huurders interesse heeft zullen volgens dezelfde procedure de drie volgende chronologisch hoogst gerangschikte en geïnteresseerde kandidaten worden aangeschreven.

Vivendo kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder.

In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om de woongelegenheden van zijn voorkeur qua ligging en type toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, of niet reageert op het aanbod, dan wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door Vivendo op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij Vivendo 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 gegronde redenen worden onder andere aanvaard: verblijf in gevangenis of internering, verblijf in ziekenhuis of paramedische instelling. Als blijkt dat Vivendo ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

Wanneer bestaande huurders wensen te muteren naar een andere woonst binnen het patrimonium van Vivendo, zal Vivendo voor de toewijzingen vanaf 01/03/2014 een werkingskost van € 250 aanrekenen. Deze werkingskost wordt niet aangerekend voor mutaties in het kader van een verplichte herhuisvesting en/of verhuizing naar een kleinere of grotere woongelegenheden omwille van de gezinsgrootte (rationele bezetting woongelegenheden).

Deze werkingskost dient om de kosten te dekken voor de administratieve afhandeling van het mutatiedossier, het ter plaatse sturen van een toezichter...

5.1.2.3 Nieuwbouw

Een woongelegenheden die voor het eerst in huur wordt aangeboden, kan pas worden aangeboden nadat de kandidaat-huurders op voldoende wijze op de hoogte werden gebracht en de kans hebben gekregen om zich hiervoor kandidaat te stellen. Vivendo informeert hen hierover duidelijk, bvb. door affichering in het kantoor en/of andere communicatie-middelen, als Website Vivendo, Facebook, ...

Wanneer het om nieuwbouwwoongelegenheden gaat die voor het eerst dienen toegewezen te worden, wordt de volgende werkwijze gevolgd:

- De chronologisch hoogst gerangschikte kandidaat-huurders krijgen een (groen) aanbodformulier waarop dient aangegeven te worden of men al dan niet belangstelling heeft in de nieuwbouw. De gebruikelijke reactietijd van 15 dagen is hier van toepassing zoals vermeld staat in het intern huurreglement.
- Tezeldertijd zullen de vereiste bewijsstukken opgevraagd worden om na te gaan of zij voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Hierbij zal omwille van organisatorische redenen gevraagd worden de stukken binnen te brengen binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld.

- Voor de eerste geïnteresseerde kandidaten die in aanmerking komen voor de nieuwbouw zal één bezoekmoment georganiseerd worden waarbij men zijn voorkeur voor een specifieke woongelegenheid kan opgeven (desgewenst zal men zijn voorkeur kunnen uitspreken in aflopende volgorde van voorkeur en een voorkeurrangorde kunnen uitspreken ten aanzien van meerdere (of zelfs alle) beschikbare woongelegenheden), of aangeven dat hij/zij afziet van een keuzemogelijkheid door de bepaling dat het om het even is welke woongelegenheid de kandidaat-huurder wordt toegewezen. In dit laatste geval kan men later geen keuzemogelijkheid meer inroepen uit de resterende vrijstaande woongelegenheden.
- Wie niet aanwezig kan zijn op dat bezoekmoment zal schriftelijk zijn voorkeur kunnen uitspreken (of aangeven dat hij/zij afziet van keuze). Bij het aanschrijven hieromtrent zal een plan van de woongelegenheden worden meegestuurd. Indien de kandidaat-huurder zonder voorafgaande verwittiging niet aanwezig is op het bezoekmoment, dan zal dit beschouwd worden als een weigering van het aanbod.
- Ten aanzien van wie een voorkeurnummer(s) opgeeft dat ingenomen blijkt door een chronologisch hoger gerangschikte kandidaat-huurder(s), zal overlegd worden met deze kandidaat-huurder welke voorkeur hij heeft van de nog openstaande woongelegenheden. Heeft hij geen voorkeur dan zal Vivendo zijn dossier linken aan de nog vrijstaande woongelegenheid met het laagste huisnummer.
- Valt iemand uit de boot omdat hij niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoet of omdat hij bij bezoek geen interesse heeft in de woongelegenheden, dan wordt nagegaan of de gegevens omtrent de toelatingsvoorwaarden van de volgende kandidaat met interesse nog steeds up-to-date zijn (desgevallend worden zijn gegevens geactualiseerd) en wordt hij uitgenodigd om de woongelegenheid te bezoeken van die kandidaat waarvan de procedure werd stopgezet (mochten gelijktijdig meerdere kandidaten uit de boot vallen kan de chronologisch eerste kandidaat zijn eerste voorkeur uitspreken uit de resterende appartementen).

5.2. Inschrijving en toewijzing van garageboxen standplaatsen

5.2.1 Inschrijving

Een garage of standplaats kan op eenvoudig verzoek, telefonisch, per brief of per mail aangevraagd worden.

Een inschrijving kan enkel als de garage of standplaats effectief als autoberging of (brom)fietsstalling gebruikt zal worden.

5.2.2 Toewijzing.

5.2.2.1 Algemeen

De toewijzing gebeurt steeds in chronologische volgorde met inachtnaam van volgende voorrangsregels:

- Bij toewijzing van garageboxen en standplaatsen wordt - gelet op het doel van onze vennootschap - prioriteit gegeven aan de zittende huurders van een sociale huurwoning waarbij de huurder van desbetreffend project voorrang heeft op huurders uit andere projecten/wijken/gemeenten. Deze huurders krijgen dan een huurovereenkomst van onbepaalde duur.
- Bij het ontbreken van sociale huurders worden de garageboxen en standplaatsen verhuurd aan particulieren. Bij een grote leegstand kan er hiervoor beroep gedaan worden op immokantoren. De private huurders krijgen een huurovereenkomst van bepaalde duur met een termijn van één jaar dat verlengbaar is. Blijkt dat er na de termijn van één jaar ondertussen een sociale huurder een garagebox en/of standplaats wenst te huren dan zal de huurovereenkomst van de private huurder opgezegd worden.

5.2.2.2. Uitzonderingen

Een kandidaat-huurder voor een garage of standplaats die nog geen garage of standplaats huurt van Vivendo, krijgt voorrang op een kandidaat-huurder die dit wel al heeft.

Indien de kandidaat-huurder bij Vivendo nog een openstaande schuld heeft en/of als er sprake is van een ernstige betalingsproblematiek, kan men zich wel kandidaat stellen, maar wordt er geen toewijzing gedaan zo lang deze schuldproblematiek zich voordoet.

5.2.3 Huurprijs

De huurprijs dient maandelijks tegen de 10^{de} van de maand betaald te worden.

Voor de sociale huurders wordt de huurprijs van de garage toegevoegd aan deze van de woning waardoor er één betaling voor zowel de woning als garage dient te gebeuren.

De private huurders betalen een huurprijs met BTW.

De huurprijs kan telkens op 1 januari aangepast worden. Vivendo zal de huurder bij gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging in de huurprijs. Voor de sociale huurders gebeurt dit samen met de huurprijs van de woning.

5.2.4 Beëindiging huurovereenkomst van garageboxen en standplaatsen

5.2.4.1 Algemeen

Huurder en verhuurder kunnen op elk moment een einde aan de huur stellen, mits een opzegtermijn van één maand te respecteren. De opzeg dient op het kantoor tegen ontvangstbewijs of aangetekend te gebeuren. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de opzeg.

5.2.4.2 Opzeg door Vivendo

5.2.4.2.1 Opzeg wegens huurachterstand

De huurovereenkomst kan via een aangetekende brief door Vivendo opgezegd worden bij een huurachterstand van meer dan 2 maanden. De opzegtermijn bedraagt 1 maand en begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg gegeven werd.

5.2.4.2.2 Opzeg ten voordele van sociale huurder

De huurovereenkomst van een private huurder kan na de termijn van één jaar op gelijk welk tijdstip opgezegd worden ten voordele van een kandidaat-huurder van een sociale woongelegenheid. De opzegtermijn bedraagt één maand die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg gegeven werd.

Indien een huurder meerdere garages of standplaatsen huurt, kan de vennootschap opzeg gegeven ten voordele van een kandidaat-huurder die nog geen garage of standplaats huurt. De opzegtermijn bedraagt één maand die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg gegeven werd.

Indien Vivendo opzeg geeft wegens deze voorrangregels, wordt de huurder - indien hij hier schriftelijk om verzoekt - op de eerste plaats van de wachtlijst geplaatst maar met inachtneming van de toewijzingsregels. De huurder kan ook tijdelijk in de buurt een garage of standplaats toegewezen worden om deze termijn te overbruggen.

5.3 Weigering tot toewijzing

Vivendo zal de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is:

1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. Het niet naleven van de huurdersverplichting dat hij de sociale huurwoning moet betrekken, alsmede er zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en er moet gedomicilieerd zijn, worden gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

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

(art.6.29, 1° lid, BVCW)

Een zittende huurder bij Vivendo die in het kader van een mutatie (om welke reden ook) chronologisch vooraan staat voor een andere woongelegenheid binnen Vivendo maar terzelfdertijd huurachterstal of ander schulden heeft bij Vivendo, dient eerst zijn huurachterstal te vereffenen vooraleer hij een andere woongelegenheid kan toegewezen krijgen. Wordt schade aan de woning geconstateerd, dan dient hij eerst de schade te herstellen. Daartoe zal hem een schrijven gericht worden waarin hij 10 kalenderdagen de tijd heeft om zijn schuld te vereffenen en/of de schade te herstellen. Gebeurt dit niet binnen de gestelde termijn dan, wordt hem de woning geweigerd.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, zal Vivendo de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost.

In afwijking hiervan zal Vivendo, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder 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 er is en een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling werd opgesteld, dan kan Vivendo de toewijzing niet weigeren.
(art.6.29, 2° lid, BVCW)

In uitzonderlijke gevallen kan Vivendo de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat Vivendo toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.
(art.6.29, 3° lid BVCW)

In plaats van de toewijzing te weigeren kan Vivendo de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.
(art.6.29, 4°lid, BVCW)

Vivendo 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 (zie hierna verder).
(art.6.29, 5° lid, BVCW)

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.
(art.6.29, 6° lid, BVCW)

6. Bepalingen tijdens de huurovereenkomst

6.1 Wie is huurder.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huurder en bijwoner.

De huurder is de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst, of de persoon die van rechtswege huurder wordt.

Art.6.11, 3° of 4° lid VCW van 2021 bepaalt :

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen.

Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder, die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

Alle andere personen (vb. kinderen, ouders, broers, zussen) of een feitelijke partner die nog geen jaar de woning bewoont zijn bijwoners.

De huurder heeft een persoonlijk woonrecht. De bijwoner kan er enkel blijven zolang de huurder de woning bewoont. De huurder draagt de volle verantwoordelijkheid van zijn bijwoners. De bijwoner moet niet meer aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Een bijwoning kan enkel goedgekeurd worden als de bijwoning geen overbewoning teweegbrengt.

Enkel de huurder ondertekent het huurcontract (niet de bijwoners).

6.2 De huurwaarborg.

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld. De waarborgregeling¹ geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen.

De waarborg wordt in handen van Vivendo gestort en bedraagt maximaal twee keer de basishuurprijs, maar nooit meer dan een vastgesteld bedrag, dat jaarlijks geïndexeerd wordt. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten.

¹ Waarborgregeling vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek Intern Huurreglement Woonmaatschappij Vivendo bv, goedgekeurd in de 2 Toewijzingsraden van Woonmaatschappij Vivendo bv op 24 nov 2023, en Goedgekeurd i/d Raad van Bestuur van 29 nov 2023

Indien het voor de huurder niet mogelijk is om het volledige bedrag van de huurwaarborg middels een éénmalige betaling te voldoen dan kan hij gebruik maken van volgende opties:

- Een schriftelijke garantie van het OCMW
- In afwachting van een éénmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen de achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst, geeft het OCMW een schriftelijke garantie aan Vivendo dat de waarborg zal worden gestort.
- Gespreide betaling van de waarborg aan Vivendo
- Sedert 1 maart 2014 heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan Vivendo samen te stellen. De eerste schijf van de huurwaarborg (1 maand huurprijs zonder huurlasten) moet vooraf betaald worden. De rest wordt verdeeld over maximaal 18 maanden. Voor deze afbetaling is er ook een administratieve kost verschuldigd.

De huurder kan Vivendo jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk tot Vivendo richten.

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, wordt de waarborg samen met de intresten vrijgegeven. De eventuele kosten (vb. schade aan de huurwoning) of schulden bij Vivendo (huurachterstand, verbruik...) zullen integraal afgehouden worden van de waarborg.

De huurwaarborg wordt binnen de 2 maanden na het opmaken van de uittredende plaatsbeschrijving verrekend. Indien er huurschade vastgesteld is kan de terugbetaling langer duren dan twee maanden, wegens te ontvangen facturen.

6.3 Verzekering 'afstand van verhaal' : principes.

6.3.1 Algemeen

Een eigenaar/verhuurder kan 'afstand van verhaal' (AVV) invoeren m.b.t. het verzekeren van het verhuurde onroerend goed. Dit betekent dat de verzekeraar van de eigenaar zich - in geval van een schade binnen de polis "Brand en aanverwante schade" - niet richt naar de huurder om verhaal uit te oefenen (en bijgevolg de betaling van de kosten van de geleden schade eist). Dit betekent concreet dat de huurder zich niet afzonderlijk dient te verzekeren voor zijn huuraansprakelijkheid (wel nog voor zijn inboedel). Hierbij zijn er 2 uitzonderingen (zie verder).

De meerkost die dit veroorzaakt voor de eigenaar (duurdere polis t.o.v. een polis zonder AVV) mag wettelijk doorgerekend worden aan de huurder, maar dit is een kleinere kost dan de kost van een eigen verzekering.

Het begrip AVV bestaat echter uit 2 luiken: niet enkel de verzekeraar van de eigenaar kan verhaal uitoefenen, ook de eigenaar zelf kan dit.

Indien bij een schadegeval de reële kost van de herstelling groter is dan de ontvangen schadevergoeding, kan de eigenaar het verschil teruggeisen van de huurder.

Bijvoorbeeld: de woning brandt volledig af en is verzekerd voor € 150.000. De reële herstellkosten blijken € 160.000 te zijn. De verzekeraar betaalt niet meer dan de verzekerde waarde uit en bijgevolg blijft er een verschil van € 10.000.

Op dat ogenblik kan de eigenaar beslissen om de huurder aan te spreken om dat verschil te betalen (op voorwaarde dat de brand veroorzaakt is door schuld van de huurder), ook al is dit verschil in eerste instantie het gevolg van 'onderverzekering' door de eigenaar.

Verder blijft er bij elk schadegeval een vrijstelling ten laste van de verzekeringnemer. Voor alle dossiers waar de oorzaak van de schade bij de huurder ligt mag de verzekeringnemer die vrijstelling doorrekenen en terugvragen van de huurder.

6.3.2 Specifiek bij Vivendo

De Raad van Bestuur van Vivendo heeft beslist dat afstand van verhaal (AVV) geldt voor alle huurders met volgende garanties door de verzekeraar:

- AVV geldt ook voor schade veroorzaakt aan derden.
Voorbeeld: er is brand ontstaan in de woning door de schuld van de huurder en ook de woning van de buur is beschadigd. De verzekeraar van Vivendo zal Vivendo vergoeden voor de schade aan de eigen woning én betaalt ook de schade bij de burens. De schade aan de inboedel moet de huurder dan terugvorderen via zijn eigen inboedelverzekeraar.
- AVV geldt niet enkel tegenover diegene die het huurcontract heeft/hebben ondertekend maar ook tegenover de andere gedomicilieerden, huisgenoten en gasten
- Vivendo zal zich als eigenaar ook niet zelf richten naar de huurder: AVV geldt dus ook van Vivendo naar de huurder
- Vivendo rekent de meerkosten van AVV wel door aan alle huurders
- Vivendo recupereert géén vrijstellingen van de individuele huurders op basis van het schadedossier gelinkt aan hun woongegelegenheid

6.3.3 Uitzonderingen

Zoals aangegeven zijn er 2 uitzonderingen op AVV:

- De belangrijkste is de opzettelijkheid: indien de huurder opzettelijk schade heeft veroorzaakt zal wél nog verhaal worden uitgeoefend. Dit geldt voor alle schadegevallen waarop de polis betrekking heeft zoals daar zijn (niet-limitatief): brandschade, waterschade, glasbraak enz.

- Wanneer een huurder zelf verbeteringswerken aanbrengt aan de woning op zijn/haar kosten dan zijn deze verbeteringswerken (en de waarde die ze vertegenwoordigen) niet gedekt in de polissen van Vivendo en dus geldt AVV hier niet. De huurder dient deze verbeteringswerken – ook al betreft het werken in onroerende staat – aan te geven aan zijn inboedelverzekeraar om dekking te hebben.

6.3.4 Invoering

De regeling AVV was al van kracht voor alle nieuwe contracten sinds 1 januari 2008 en is sinds 1 januari 2012 uitgebreid voor alle huurders van Vivendo.

6.4 Duur en betaling van de huur.

De huurovereenkomsten ondertekend vóór 01/03/2017 zijn van onbepaalde duur. Heeft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur bij Vivendo en verhuist de huurder binnen Vivendo, dan blijft de huurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur behouden.

De huurovereenkomsten ondertekend vanaf 01/03/2017 zijn van bepaalde duur, met name 9 jaar. Voor de afloop van de 9-jarige periode zal Vivendo nagaan of de huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en aan de voorwaarden inzake de correcte bezetting van de woning. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst automatisch met een termijn van 3 jaar verlengd. Voor de afloop van de verlengde termijn van 3 jaar zal Vivendo opnieuw dezelfde controle doen. Als de huurder opnieuw aan beide voorwaarden voldoet zal de huurovereenkomst telkens met 3 jaar verlengd worden. Als de huurder niet aan de voorwaarden voor de verlenging voldoet, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Heeft de huurder een huurovereenkomst voor een termijn van 9 jaar en verhuist de huurder binnen Vivendo tijdens deze termijn dan heeft de huurder recht op een huurovereenkomst voor het resterend aantal jaren met een minimum van 3 jaar.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.

De huurprijs dient elke maand tegen de 10^{de} van de maand op het rekeningnummer BE22 0010 6650 0347 te worden gestort met vermelding van de persoonlijke gestructureerde mededeling.

6.5 Huurlasten.

Afrekening huurlasten + individuele verbruiken (gas/water). Naargelang het gebouw wordt één van beide systemen toegepast:

1. De huurder betaalt voorschotten voor de algemene delen en dit voor o.a. de elektriciteit, onderhoud en keuring van de lift, het poetsen... Dit wordt jaarlijks afgerekend door Vivendo op basis van de effectieve facturen.
2. De huurlasten voor de algemene delen en dit voor o.a. de elektriciteit, onderhoud en keuring van de lift, het poetsen worden verrekend in de nieuwe huurprijs van het volgende jaar.

Daarnaast worden er in bepaalde gebouwen voorschotten op het persoonlijk gas- en/of waterverbruik aangerekend. Dit wordt jaarlijks afgerekend door Vivendo op basis van de effectieve meterstanden.

6.6 Gezinswijzigingen.

Indien de gezinssituatie wijzigt tijdens de duur van de huurovereenkomst dient de huurder Vivendo - zoals vermeld in de huurovereenkomst - binnen de maand schriftelijk hiervan op de hoogte te stellen aangezien dit wijzigingen in de huurprijs met zich mee kan brengen.

Volgende zaken moet de huurder zeker laten weten: geboorte kind, wijziging gezinssituatie, overlijden, (tijdelijke) bijwoning.

De woning mag niet te klein worden als deze persoon bij de huurder komt wonen.

Kinderen die tijdelijk (voor maximaal één maand) bij de huurder komen inwonen, worden geen huurder. Het inkomen van de kinderen telt dan niet mee voor de huurprijs. Ook in dit geval mag de woning niet te klein worden ingevolge deze bijwoning en moet de huurder deze bijwoning voorafgaandelijk laten weten.

6.7 nieuwe huurdersverplichtingen vanaf 01.01.2023.

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet de huurder van een sociale huurwoning een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven. Die verplichtingen gaan een stuk verder dan hetgeen privaatrechtelijk mogelijk zou zijn en benadrukken het specifieke karakter van het verhuren van sociale huurwoningen.

Als de huurder moeilijkheden ondervindt in het nakomen van één van zijn verplichtingen, kan Vivendo hem begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

6.7.1 Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

Vanaf 1 november 2017 maakte de taal- en inburgeringsbereidheidverplichting plaats voor de taalkennisverplichting. Nieuwe huurders moesten één jaar nadat zij huurder zijn geworden (1 jaar na aanvang van de huurovereenkomst) over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken, tenzij ze vrijgesteld zijn of een uitstel hebben gekregen.

Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (hetzelfde niveau dat al bij de taalbereidheidsvoorwaarde gold) (art. 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW). Vanaf 1 januari 2023 wordt het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1.

De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

Een huurder kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan Vivendo afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering (art. 6.38, derde lid BVCW).

Het gaat dan om:

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

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

De huurder voldoet aan de verplichting als al bij de inschrijving of de toelating tot de woning een van de volgende voorwaarden vervuld zijn (art. 6.38, tweede lid BVCW):

- het voldoen aan de taalkennisvereiste stond voor Vivendo manifest vast;
- op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering

Vanaf 1 januari 2023 is het niet langer mogelijk om vast te stellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet door het afnemen van een sneltest door Vivendo. Enkel de bevoegde instanties voor integratie en inburgering kunnen vaststellen of iemand voldoet.

Als dat niet het geval is, en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, dient Vivendo na te gaan of op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank kan afgeleid worden dat de huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Als het niet af te leiden is, moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan de huurdersverplichting.

De huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (artikel 6.38, tweede lid, BVCW):

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
- een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
- een bewijs van het taalniveau Nederlands waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, ter uitvoering van artikel 46/2 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
- een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. (art. 6.38, vierde lid BVCW) Het uitstel kan Vivendo afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden;
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 3 van het MB algemene uitvoering. Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet Vivendo de toezichthouder verwittigen (art. 6.38, vijfde lid BVCW) die conform artikel 6.37 VCW een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

Vanaf 1 januari 2023 zal de Vlaamse overheid niet langer tussenkomen in de kosten voor een cursus Nederlands tweede taal of een taaltest voor sociale (kandidaat-)huurders. Dat betekent dat (kandidaat)huurders die zich vanaf volgend jaar inschrijven voor zo'n cursus of die vanaf die datum een taaltest afleggen de kosten daarvan niet meer kunnen terugvorderen van Wonen in Vlaanderen.

6.7.2 Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB (art. 6.20, eerste lid, 12° VCW). Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken. De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap
-

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders. Huurders die op 1 januari 2023 al een sociale huurovereenkomst hebben, krijgen drie maanden de tijd (dus tot eind maart 2023) om aan de verplichting te voldoen.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. Vivendo gaat best, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

Als de huurder bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet aan de verplichting voldoet, dan kan Vivendo hem nog een redelijke termijn geven om zich in te schrijven. Deze termijn werd ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van Vivendo van 25/01/2023 vastgelegd op drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Vivendo een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt Vivendo de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een andere sanctie, zoals opzeg van de huurovereenkomst, is niet voorzien.

7. Einde van de huurovereenkomst.

7.1 Opzeg door de huurder.

Elke huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen d.m.v. een aangetekende brief.

De opzegging geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat hij/zij de woning heeft verlaten, is deze huurder niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders.

Zolang er nog een andere huurder blijft wonen, is er geen opzegtermijn. Enkel voor de opzeg door de laatste huurder is er een opzegtermijn van 3 maanden die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg werd gegeven. Verhuist de laatste huurder naar een woonzorgcentrum of een voorziening voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap, dan is de opzegtermijn één maand.

De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd. Als er nog bijwoners in de woning zouden verblijven op het moment van opzegging, zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden worden.

7.2 Beëindiging van Rechtswege.

7.2.1 Als de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt, en er blijven geen bewoners meer over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen.

Als er nog een of meer bewoners overblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog zes maanden te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst.

De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.

Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden.

7.2.2 Mutatie binnen Vivendo

De huurovereenkomst wordt ook van rechtswege ontbonden als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van Vivendo. In dat geval vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Wenst de huurder de woning waar hij vertrekt toch nog langer te huren dan dient er een bezettingsvergoeding gelijk aan de huurprijs betaald te worden.

7.2.3 Een huurder verlaat woning zonder opzeg

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt de eerste dag van de tweede maand volgend op de kennisgeving aan Vivendo of de eerste dag van de tweede maand volgend op de vaststelling door Vivendo zelf

7.3 Opzeg door Vivendo.

Als Vivendo de huurovereenkomst opzegt, geldt dat voor iedereen die in de woning woont. De opzegtermijn vangt aan de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin Vivendo de opzeg heeft betekend.

Vivendo kan de huurovereenkomst in volgende gevallen opzeggen:

7.3.1 Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde

Het gaat om de volgende situaties :

- De huurder heeft een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal
- De huurder heeft een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door hem zelf in vruchtgebruik is gegeven
- De huurder heeft een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven
- De huurder is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht

Maar er zijn een aantal uitzonderingen, die er voor zorgen dat de huurder toch de tijd krijgt om zich in orde te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat over de volgende situaties :

- De huurder verwerft via erfenis of schenking: een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een woning, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- De huurder verwerft via erfenis of schenking een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- De huurder verwerft via erfenis of schenking een bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- De huurder verwerft via erfenis, schenking of aankoop: een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom; een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een bouwgrond.

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan Vivendo vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

In het vierde geval moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd.

De opzeggingstermijn is zes maanden.

Let wel op!

- Een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is, wordt wel toegelaten.
- Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, gelden de nieuwe voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, die zijn toegevoegd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid slechts voor rechtsfeiten die zich voordoen of rechtshandelingen die hij stelt na 1 januari 2020.

7.3.2 Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichten kan de huurovereenkomst opgezegd worden.

De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

7.3.3 Fraude

Als één van de huurders ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt ie maanden.

7.3.4 Doelgroepafbakening en bezettingsgraad woning -> contracten bepaalde duur

Deze twee opzeggingsgronden zijn enkel van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van bepaalde duur en zijn niet van toepassing op huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt allereerst een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Vivendo betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt eveneens een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens 2 valabele aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. Vivendo betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst of van een verlengde periode.

Op beide opzeggingsgronden bestaan er uitzonderingen.

Artikel 6.30 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen vermeldt vervolgens het beroep die de huurder kan instellen tegen de opzeg wegens doelgroepafbakening of bezettingsgraad van de woning.

De procedure ziet eruit als volgt:

- In art. 6.29 § 2 en 6.30 § 2 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen staat voor welke omstandigheden de huurder Vivendo kan verzoeken om de opzegging, vermeld in art. 6.29 §1 en 6.30 § 1 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen, in te trekken.
- Vivendo vermeldt in welke vorm en binnen welke termijn de beroepsmogelijkheid ingediend moet worden op de brief waarop er gemeld wordt dat er niet ingegaan kan worden op het verzoek van de huurder.
- De huurder moet een aangetekende brief sturen naar de toezichthouder binnen een termijn van 30 dagen die begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van Vivendo als hij beroep wil instellen tegen de beslissing van Vivendo.
- 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
- De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en Vivendo binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift

- Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt
- Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en Vivendo, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen.
- Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

8. Verhaal.

8.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend ?

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van Vivendo, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst.

In het geval Vivendo geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief. Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

8.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht.

Vivendo moet in de brief met zijn beslissing aan de kandidaat-huurder de verhaalsmogelijkheid vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend. De beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, wordt uiteraard niet gericht aan andere kandidaat-huurders en zal bijgevolg die vermelding niet moeten bevatten.

8.3 Procedure.

Wanneer een benadeelde een beslissing van Vivendo wil betwisten, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen.

Als Vivendo geen formele beslissing heeft genomen om de benadeelde in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen. De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Vivendo en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Vivendo zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als Vivendo vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang. Als er binnen dertig dagen nadat Vivendo de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Vivendo wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Vivendo.

8.4. Beroepsschrift bij toezichthouder.

8.4.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepsschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepsschrift indienen bij de toezichthouder als de sociale verhuurder niet ingaat op het verzoek om de opzegging van zijn huurovereenkomst in te trekken. Dit beroep is alleen mogelijk in het geval het gaat om een huurovereenkomst van bepaalde duur (negen jaar) die niet wordt verlengd omwille van het niet meer voldoen aan de inkomensvoorwaarden of de bezettingsgraad van de woning.

8.4.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

Vivendo moet in de brief waarin hij beslist niet in te gaan op het verzoek om de opzegging in te trekken, de beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder vermelden alsook in welke vorm en de termijn waarin het beroep moet worden ingediend.

8.4.3 Procedure

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met Vivendo. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van Vivendo. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening. De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen. De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepsschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

9. Bijlagen.

- 1.LTWR Beernem
- 2.LTWR Brugge dd.29.09.2009
- 2.bis LTWR Brugge aanpassing dd.26.06.2016
- 3.LTWR Oostkamp
- 4.LTWR Zedelgem
- 5.Geldende huurgerelateerde procedures binnen Vivendo
- 6.Huisdierenreglement