



Intern huurreglement

goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 26/08/2026

VIVENDO BV

Handboogstraat 2 bus 0013
8000 Brugge (Sint-Pieters)

 info@vivendo.be

 050 170 500

 www.vivendo.be

Vooraf

De regelgeving met betrekking tot sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: 'VCW') en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: 'BVCW'). Vóór 01/01/2021 waren deze bepalingen terug te vinden in de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten, voornamelijk het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH).

Het vroegere Kaderbesluit Sociale Huur trad in werking op 01/01/2008 en werd sindsdien meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten. Bij de codificatie op 01/01/2021 werden alle bepalingen over sociale huur samengebracht in boek 6 van respectievelijk de VCW en het BVCW. Alle bijlagen bij het vroegere KSH en de andere uitvoeringsbesluiten zijn nu terug te vinden als bijlagen bij het BVCW.

Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de VCW of in zijn uitvoeringsbesluit, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing. Dit is de zogenaamde aanvullende werking van het privaat huurrecht.

Het Intern Huurreglement zoals hierna wordt weergegeven is louter en alleen voor het informeren van (potentiële) kandidaat-huurders en huurders zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de regelgeving waarop dit Intern Huurreglement is gebaseerd en welke de enige juridische referentie blijft ingeval van conflict.

Het Intern Huurreglement van Vivendo werd met de lokale besturen en sociale-en welzijnspartners van het werkingsgebied Brugge-regio, in een uitvoerige samenwerking voorbereid van september 2022 tot november 2023. Het werd op 24/11/2023 toegelicht, besproken en goedgekeurd op de 2 Toewijzingsraden, namelijk TWR deelgebied Brugge en TWR deelgebied Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem. In haar zitting van 29/11/2023 heeft de Raad van Bestuur het Intern Huurreglement uitvoerig besproken en unaniem goedgekeurd. De laatste versie werd besproken op de 2 Toewijzingsraden van 01/06/2026. De Gemeenteraden hebben de Lokale Toewijzingsreglementen goedgekeurd.

Het Intern Huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Dit reglement zal echter op regelmatige basis worden geëvalueerd en bijgestuurd, bijvoorbeeld op basis van gewijzigde wetgeving. Het bestuursorgaan van Vivendo kan het Intern Huurreglement wijzigen.

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 maatschappelijke zetel van Woonmaatschappij Vivendo BV, Handboogstraat 2 bus 13 in Brugge en is ook online te raadplegen op de website van Vivendo (www.vivendo.be).

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>;

Inhoudsopgave

Vooraf	1
Inhoudsopgave	2
1 Inschrijvingsvoorwaarden	6
1.1 Algemeen.....	6
1.2 Voorwaarden	6
1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde.....	6
1.2.2 De eigendomsvoorwaarde	6
1.2.2.1 Op basis van de woningkwaliteit.....	7
1.2.2.2 Het betreft een woning niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking.....	8
1.2.2.3 Het betreft een ADL-woning	8
1.2.2.4 Op basis van een faillissement	8
1.2.2.5 Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone	8
1.2.2.6 Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW) ...	9
1.2.3 De inkomensvoorwaarde	9
1.2.4 De middelentoets	10
1.2.4.1 Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd	10
1.2.4.2 Tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden.....	11
1.2.4.3 Negatieve saldi.....	11
1.2.5 De verblijfsvoorwaarde.....	11
1.3 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst.....	11
1.3.1 Op het moment van inschrijving.....	12
1.3.2 Op het moment van toewijzing	12
1.3.2.1 Basistaalvaardigheid Nederlands	12
1.3.2.2 VDAB-verplichting	13
1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst	13
2 Het Centraal Inschrijvingsregister (CIR).....	14
2.1 Algemeen.....	14
2.2 Inschrijving als kandidaat-huurder	14
2.2.1 De inschrijvingsdatum.....	15
2.2.2 Het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder	15
2.2.3 De identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden	15
2.3 Gezinshereniging	17
2.4 Aanpassingen van het kandidatendossier.....	17
2.4.1 Woningvoorkeuren	17
2.4.2 Het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder	18

2.5 Schraping van de kandidatuur	19
2.5.1 Bewaartermijn individuele inschrijvingsdossiers	20
2.6 Actualisatie	20
2.7 Splitsing van kandidatuur	21
2.8 Aanwijzing van de primaire verhuurder	22
3 Toelatingsvoorwaarden	23
3.1 Voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden	23
De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (art 6.8, § 1, eerste lid, 1°, 2°/1, 2° en 3° BVCW).	23
3.2 Onroerend bezit en inkomen.....	23
De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.12 en 6.13. BVCW).	23
3.3 Middelentoets	23
4 Toewijzingsregels.....	25
4.1 Algemene bepalingen	25
4.1.1 De aangepaste woning	25
4.1.2 De kandidaat-huurder brengt zelf een aangepaste woning aan	26
4.1.3 De rationele bezetting.....	27
4.1.3.1 De rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder	27
4.1.3.2 De rationele bezetting inzake aantal personen dat woning zal betrekken	27
4.1.3.3 Overzicht concrete invulling rationele bezetting door Vivendo	29
4.1.3.4 Over- en onderbezetting.....	30
4.2 Toewijzingspijlers.....	33
4.2.1 Pijler 1: Standaardtoewijzingen	33
4.2.2 Pijler 2: Versnelde Toewijzingen.....	33
4.2.2.1 De berekening van het percentage.....	34
4.2.2.2. De berekening van het aantal versnelde toewijzingen (werkwijze)	34
4.2.2.3 Bepaling percentage per doelgroep	36
4.2.2.4 De doelgroepen: wettelijke bepalingen, beschrijvingen en voorwaarden	36
4.2.2.5 Het Wegingskader	40
4.2.2.6 De aanmelding van de kandidaat-huurder voor een Versnelde Toewijzing.....	42
4.2.2.7 Te volgen werkwijze door de Aanmeldende Actoren	42
4.2.2.8 De begeleiding	43
4.2.2.9 Werkwijze: de eigenlijke toewijzingen.....	44
4.2.2.10 Opvolging en evaluatie.....	45
4.2.3 Pijler 3: De Specifieke Doelgroepen	45
4.2.3.1 Algemeen	45
4.2.3.2 Voorwaarde van een begeleidingsovereenkomst	46

4.2.3.3. Werkwijze begeleiding(sovereenkomsten) bij Pijler 3.....	46
4.2.3.4 De huidige Lokale Toewijzingsreglementen	46
4.2.4 Pijler 4: Interne Mutaties en Bijzondere Toewijzingsregels	46
4.2.4.1 De voorrangsbepalingen	47
4.2.4.2 Absolute voorrangsbepalingen.....	48
4.2.5 De wisselwerking tussen de vier toewijzingspijlers	48
5 De toewijzing.....	50
5.1 Werkwijze: aanschrijven kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst.....	50
5.1.1 Deellijst.....	50
5.1.2 Aanschrijving	50
5.1.3 Nieuwbouw	53
5.2 Inschrijving en toewijzing van garageboxen/standplaatsen	53
5.2.1 Inschrijving	53
5.2.2 Toewijzing.....	54
5.2.2.1 Algemeen	54
5.2.2.2 Uitzonderingen.....	54
5.2.3 Huurprijs	54
5.2.4 Beëindiging huurovereenkomst van garageboxen en standplaatsen.....	54
5.2.4.1 Algemeen	54
5.2.4.2 Opzeg door Vivendo.....	55
5.2.4.2.1 Opzeg wegens huurachterstand.....	55
5.2.4.2.2 Opzeg ten voordele van sociale huurder	55
5.3 Weigering tot toewijzing	55
6 Bepalingen tijdens de huurovereenkomst	57
6.1 Wie is huurder	57
6.2 De huurwaarborg.....	57
6.3 Verzekering ‘afstand van verhaal’: principes	58
6.3.1 Algemeen	58
6.3.2 Specifiek bij Vivendo	59
6.3.3 Uitzonderingen	59
6.3.4 Invoering	59
6.4 Duur en betaling van de huur	59
6.5 Huurlasten	60
6.6 Gezinswijzigingen	61
6.7 Nieuwe huurdersverplichtingen vanaf 01/01/2023	61
6.7.1 Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands.....	62
6.7.2 Niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB.....	63
7 Einde van de huurovereenkomst.....	65

7.1 Opzeg door de huurder	65
7.2 Beëindiging van rechtswege.....	65
7.2.1 Als de laatste huurder overlijdt.....	65
7.2.2 Mutatie binnen Vivendo	65
7.2.3 Een huurder verlaat woning zonder opzeg	66
7.3 Opzeg door Vivendo	66
7.3.1 Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde.....	66
7.3.2 Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen.....	66
7.3.3 Fraude.....	67
7.3.4 Doelgroepafbakening en bezettingsgraad woning -> contracten bepaalde duur.....	67
7.4 Beëindiging hoofdhuurcontract ingehuurd patrimonium	68
7.4.1 Woonrecht van de onderhuurder.....	68
7.4.2 Kennisgeving bij opzeg door eigenaar.....	68
7.4.3 Begeleiding en inschrijving in het CIR	68
7.4.4 Aanbod en weigering	69
8 Verhaal	70
8.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?.....	70
8.2 De meldingsplicht van het verhaalrecht	70
8.3 Procedure	70
8.4 Beroepsschrift bij toezichthouder	71
8.4.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepsschrift worden ingediend?.....	71
8.4.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid	71
8.4.3 Procedure.....	71
9 Bijlagen	72

1 Inschrijvingsvoorwaarden

1.1 Algemeen

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven moet de potentiële kandidaat-huurder voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. De inschrijving verloopt via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR).

In het CIR worden in eerste instantie de noodzakelijke documenten of gegevens elektronisch bevestigd bij de bevoegde overheden. Door de inschrijving geeft de potentiële kandidaat-huurder toestemming om dit op te vragen. Pas wanneer op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, vraagt Vivendo om de nodige bijkomende gegevens te bezorgen.

Een potentiële kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het CIR (art. 6.1, 1°/2 VCW).

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

Als er meer personen samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen en ze zijn geen echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, kan er maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder (art. 6.8, §1, tweede lid VCW).

Een kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder (art. 6.1, 1°/1 VCW).

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschrijft in art. 6.8, §1, eerste lid de volgende **inschrijvingsvoorwaarden**:

- de leeftijdsvoorwaarde
- de eigendomsvoorwaarde
- de inkomensvoorwaarde
- de middelentoets
- de verblijfsvoorwaarde

1.2 Voorwaarden

1.2.1 De leeftijdsvoorwaarde

De potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet minstens de volle leeftijd van achttien jaar hebben (art. 6.8, §1, 1° VCW).

Er is een uitzondering op deze voorwaarde: een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW (art. 6.12, tweede lid BVCW).

1.2.2 De eigendomsvoorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing (art. 6.12, eerste lid BVCW):

- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of op een perceel dat bestemd is voor woningbouw;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven;
- de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in vruchtgebruik gegeven;
- 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 heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, waarvan hij een gedeeltelijk zakelijk recht binnen drie jaar vóór de datum van inschrijving heeft vervreemd en waarvan hij vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.

Vivendo kan het eigen bezit van een eigendom in België nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ-toepassing (art. 6.79, §2 BVCW). De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap.

Vivendo kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

Er zijn een aantal **uitzonderingen** op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Vivendo kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden. Ook zij zullen zich in principe binnen het jaar na de toetreding in regel moeten stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde, eventueel verlengd als daar gegronde redenen voor zijn.

1.2.2.1 Op basis van de woningkwaliteit

Als de kandidaat-huurder woont in een woning die tijdens de bewoning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, wordt met die woning geen rekening gehouden. Dit op voorwaarde dat (art. 6.14, tweede lid, 1° + art. 6.14, derde lid BVCW):

- men zich binnen de twee maanden na de verklaring komt inschrijven;
- de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op de datum van het onderzoek ter plaatse op basis waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning (art. 6.24, §2, eerste lid, 4° BVCW). Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de slechte woning te verlaten als hij zelf niet over de middelen beschikt om zijn woning in orde te stellen.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Vivendo beslissen om in te stemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.2.2.2 Het betreft een woning niet aangepast aan de fysieke handicap of beperking

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning, die niet aangepast is aan zijn of haar handicap, wordt met die woning geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 2° BVCW).

Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering.

De sociale huurwoning die door gerichte investeringen aangepast is aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking worden voorbehouden voor de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft. (art. 6.17 BVCW).

Het erkennen van de beperking en de onaangepastheid van de woning heeft enkel tot gevolg dat de kandidaat-huurder zich tot kandidaat kan stellen, met dezelfde wachttijden en rangorde zoals elke andere kandidaat. Er kan dus enkel ingeschreven worden voor woningen die aan de handicap/beperking zijn aangepast.

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Vivendo instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.2.2.3 Het betreft een ADL-woning

Als de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft, en hij is ingeschreven voor een ADL-woning, wordt met de woning die hij bewoont geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 3° BVCW). (ADL= **A**ctiviteiten van het **D**agelijks **L**even, een aangepaste sociale huurwoning voor personen met een fysieke handicap, die zelfstandig wonen combineert met 24/7 oproepbare assistentie.)

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Vivendo instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.2.2.4 Op basis van een faillissement

Met de woning waarover de kandidaat-huurder het beheer 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, wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 6° BVCW).

De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Vivendo instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.2.2.5 Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone

Met de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet is toegelaten, wordt geen rekening gehouden (art. 6.14, tweede lid, 4° BVCW). De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing van een sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden. Een sociale huurder mag dus een vakantieverblijf hebben, gelegen in een zone waar permanent wonen niet is toegelaten.

1.2.2.6 Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW)

Met de woning wordt geen rekening gehouden als die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van (art. 6.14, tweede lid, 5° BVCW):

- de woningkwaliteitsbewaking;
- een verrichting door een sociale woonorganisatie;
- in het kader van het sociaal beheersrecht.

De kandidaat-huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden ook een voorrang voor een sociale huurwoning. Dat moedigt de kandidaat-huurder aan om de woning te verlaten (art. 6.28 eerste lid, 4° BVCW). De woning moet binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning of nadat men huurder is geworden, vervreemd worden. Als er gegronde redenen zijn, kan Vivendo instemmen met het verzoek van de huurder om de termijn te verlengen. De verlengingstermijn is niet bepaald (art. 6.15, tweede lid BVCW).

1.2.3 De inkomensvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde (art. 6.8, §1, 2° VCW + art. 6.12, eerste lid, 6° BVCW + art. 6.13, eerste lid BVCW). Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen (art. 6.12, eerste lid, 6° BVCW). Uitzonderlijk kan het huidige inkomen (art. 6.13, vijfde lid BVCW) of het actueel besteedbaar inkomen (art. 6.13, vierde lid BVCW) in aanmerking worden genomen.

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (art. 6.1, eerste lid, 5° BVCW):

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten (o.a. inkomen uit arbeid, werkloosheid, ziekte,...);
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum.

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

- € 20.244 voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- € 21.940 voor een alleenstaande persoon met een handicap (artikel 6.1, eerste lid, 4°, c) BVCW) en die geen andere personen ten laste heeft
- € 30.365 voor andere personen, verhoogd met € 1.697 per persoon ten laste

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

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan € 0, dan wordt het huidig inkomen genomen (art. 6.13, laatste lid BVCW).

Het huidig inkomen wordt door Vivendo vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment (art. 6.1, eerste lid, 2° BVCW). De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen, bijvoorbeeld de situatie na toewijzing van de sociale huurwoning. De minister kan de nadere regels vastleggen (art. 6.1, tweede lid BVCW).

Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen (art. 6.13, laatste lid BVCW).

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Vivendo autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen (art. 6.13, vierde lid BVCW). Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het huidige inkomen, maar dan berekend over een periode van minimaal drie van de afgelopen zes maanden. Daarnaast wordt rekening gehouden met vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen die van het inkomen worden afgetrokken (art. 6.1, eerste lid, 1° BVCW).

1.2.4 De middelentoets

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden (art. 6.8, §1, 2°/1 VCW en art. 6.13/1 BVCW). Dit gaat over rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

Bij de inschrijving bewijst de potentiële kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord. Concreet zal de potentiële kandidaat-huurder bij de inschrijving moeten verklaren in zijn digitaal dossier of het bedrag dat op de rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt van de toepasselijke categorie waartoe hij behoort. Als hij twijfelt of hij voldoet, kan hij contact opnemen met de primaire verhuurder (zie ook verder bij 2.8) om een correcte inschatting te maken.

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen (zie hierboven bij 1.2.3) (art. 6.13/1, eerste en tweede lid BVCW).

Uitzonderingen:

1.2.4.1 Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd

Wanneer de (potentiële) kandidaat-huurder schuldenaar is, en er is een zekere, opeisbare, vaststaande schuldvordering, dan is het mogelijk dat er bewarend of uitvoerend beslag wordt gelegd op de bankrekening(en) van de (potentiële) kandidaat-huurder. Bewarend beslag kan bij gerechtsdeurwaardersexploot gebeuren, op grond van een authentieke of onderhandse akte, ofwel na een machtiging door een beslagrechter. Bij uitvoerend beslag is een uitvoerbare titel vereist, zoals een vonnis

of een notariële akte. Zodra de bankinstelling op de hoogte wordt gebracht van het beslag, moet de bank de tegoeden die het voorwerp zijn van het beslag, blokkeren.

Er zijn een aantal **aandachtspunten**:

- het beslag heeft alleen betrekking op de tegoeden die op het moment van het beslag op de rekening staan. Dat betekent dat inkomsten die na die datum op de rekening worden gestort, beschouwd worden als beschikbare middelen;
- het Gerechtelijk Wetboek bepaalt een niet voor beslag vatbaar gedeelte op de bankrekening dat voor de schuldenaar beschikbaar dient te blijven om in zijn levensonderhoud te kunnen voorzien. Dat gedeelte wordt ook als beschikbare middelen beschouwd.

1.2.4.2 Tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden

Als een rekening geblokkeerd is, kunnen er tijdelijk bepaalde verrichtingen niet meer uitgevoerd worden, waardoor de tegoeden niet beschikbaar zijn. Veel voorkomende gevallen zijn blokkeringen wegens overlijden of scheiding. Van zodra de bankinstelling op de hoogte wordt gesteld van het overlijden van een rekeninghouder, wordt de rekening geblokkeerd. In het tweede geval volgt de blokkering normaal op verzoek van een van de echtgenoten. Rekeningen kunnen ook uit voorzorg door de bankinstelling worden geblokkeerd als er bijvoorbeeld twijfels rijzen over de identiteit van de rekeninghouder, als er verdachte transacties opgemerkt worden of op basis van de antiwitwaswetgeving.

1.2.4.3 Negatieve saldi

Er wordt geen rekening gehouden met een negatief saldo op een rekening. Het saldo van een rekening is in principe steeds positief. Toch komt het voor dat een rekening (tijdelijk) een negatief saldo vertoont. Dat kan gebeuren door automatische afrekeningen, zoals bij een domiciliëring of een afrekening van een kredietkaart. Daarnaast bestaan er zichtrekeningen die toelaten om onder nul te gaan. De negatieve waarden mogen niet worden verrekend met de positieve waarden. Negatieve tegoeden zijn immers 'niet beschikbaar'.

1.2.5 De verblijfsvoorwaarde

Een potentiële kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister.

In geval van een ambtelijke schrapping, is er geen inschrijving mogelijk. Een potentiële kandidaat-huurder kan zich dan wenden tot het OCMW voor een referentie-adres. Een referentie-adres bij vrienden of familie zetten is ook voldoende om aan de verblijfsvoorwaarde te voldoen.

1.3 Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

Op het moment dat een persoon zich wil inschrijven voor een sociale woning, op het moment dat een sociale woning kan toegewezen worden aan een kandidaat-huurder of op het moment dat een persoon na aanvang van de huurovereenkomst huurder wil/kan worden, worden respectievelijk de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden nagegaan. Er wordt geen rekening gehouden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

1.3.1 Op het moment van inschrijving

De potentiële kandidaat-huurder initieert zelf zijn aanvraag om ingeschreven te worden in het centraal inschrijvingsregister. Aanvragen worden geregistreerd in het Centraal Inschrijvingsregister, maar het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop Wonen in Vlaanderen over alle stavingstukken beschikt, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet.

Tijdens het verwerken van de aanvraag worden de inschrijvingsvoorwaarden automatisch afgetoetst. Als blijkt dat aan de inschrijvingsvoorwaarden voldaan is, wordt een inschrijvingsnummer toegekend. Als Wonen in Vlaanderen op grond van de inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister niet kan beoordelen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, verwijst ze de potentiële kandidaat-huurder door naar zijn primaire verhuurder (zoals bijvoorbeeld Vivendo). De potentiële kandidaat-huurder moet zich vervolgens binnen een maand aanmelden bij de primaire verhuurder om zijn inschrijvingsdossier te laten beoordelen.

Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet binnen die termijn meldt, wordt zijn aanvraagdossier uit het Centraal Inschrijvingsregister verwijderd. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt er geen inschrijvingsnummer toegekend en wordt de aanvrager gewezen op zijn verhaalrecht.

1.3.2 Op het moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet (art. 6.8, §1, eerste lid, 2° BVCW). Concreet zullen tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan.

Voor de middelentoets moet de kandidaat-huurder voldoen op de dag waarop de aanbodbrief werd verstuurd aan de kandidaat-huurder. Voor de andere voorwaarden is er geen specifieke datum vastgelegd. Die aftoetsing zal gebeuren in de fase tussen het reageren op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst, en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

Als bij aftoetsing blijkt dat de kandidaat-huurder niet aan één of meerdere toelatingsvoorwaarden voldoet, wordt hij schriftelijk op de hoogte gebracht dat er enkel een toewijzing kan gebeuren als er binnen de vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens kan worden bezorgd. Wanneer dit niet gebeurt, dan wordt de kandidatuur geschrapt (art. 4 MB uitvoering boek 6 BVCW).

Op het moment van de toewijzing wordt ook nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste en de VDAB-verplichting.

1.3.2.1 Basistaalvaardigheid Nederlands

Nieuwe huurders moeten twee jaar nadat zij huurder zijn geworden (2 jaar na de start van de huurovereenkomst) beschikken over een mondelinge basistaalvaardigheid Nederlands, tenzij ze vrijgesteld zijn of een uitstel hebben gekregen. Met basistaalvaardigheid wordt bedoeld: het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde talen (zie ook verder bij 6.7.1).

Opmerking: vanaf 01/01/2027 zal de taalkennisvereiste voor sociale huurders verhogen tot minimaal mondeling niveau B1.

1.3.2.2 VDAB-verplichting

Sinds 01/01/2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich verplicht inschrijven bij de VDAB (art. 6.20, eerste lid, 12° VCW). Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot en met 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 01/01/2023, dus ook voor de zittende huurders van Vivendo.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. Vivendo gaat 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.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Vivendo een driejaarlijkse controle uit (vanaf 01/01/2027 driemaandelijks). 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 (zie ook verder bij 6.7.2).

1.3.3 Na aanvang van de huurovereenkomst

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, derde lid VCW).

De feitelijke partner van de huurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet pas na een jaar duurzame bijwoning aantonen dat hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (art. 6.11, vierde lid VCW).

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De bijwoning die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) zal worden geweigerd (art. 6.20, eerste lid, 2° VCW). Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap (art. 1.3, §1, 31° VCW).

Iemand behoort tot hetzelfde gezin als hij/zij duurzaam samenwoont. Om voldoende duurzaam tot een gezin te behoren, is weliswaar geen permanent verblijf, maar wel een voldoende vaak verblijf noodzakelijk. Verblijft een persoon acht dagen of meer per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon als een gezinslid beschouwd en meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW. Verblijft een persoon minder dan acht dagen per maand in de sociale huurwoning, dan wordt de persoon niet als een gezinslid beschouwd en wordt de persoon niet meegeteld voor de toetsing van de bezettingsnormen uit de VCW.

De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) binnen de maand te melden aan Vivendo (art. 6.20, eerste lid, 2° VCW) zodat Vivendo kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

2 Het Centraal Inschrijvingsregister (CIR)

2.1 Algemeen

Vanaf 01/01/2024 is de regelgeving voor het Centraal Inschrijvingsregister (voortaan CIR) van toepassing op kandidaat-huurders.

Het CIR wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. In het CIR worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders en hun gezinsleden die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

Het gaat om administratieve gegevens, gegevens om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te toetsen en gegevens noodzakelijk in kader van een toewijzing ((art. 6.5, §2 BVCW).

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

Een belangrijk uitgangspunt van het CIR is dat de kandidaat-huurder op elk moment zijn dossier kan raadplegen en er binnen strikt omschreven schrijfrechten aanpassingen kan aanbrengen. Een ander uitgangspunt is dat alle verhuurders werken op hetzelfde dossier. Dat betekent bijvoorbeeld dat als Vivendo een kandidatuur schrapt, die kandidatuur ook vervalt voor woningen van een andere verhuurder.

2.2 Inschrijving als kandidaat-huurder

De potentiële kandidaat-huurder kan zich vanaf 18/03/2024 inschrijven voor een sociale huurwoning. Hiervoor heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen de digitale toepassing CIR ter beschikking gesteld: www.vlaanderen.be/sociaalhuren.

De kandidaat-huurder wordt gevraagd om de toepassing zelf te leren gebruiken en draagt daarmee medeverantwoordelijkheid voor het beheer van zijn eigen dossier.

Slaagt de persoon er niet in om zijn weg te vinden in de toepassing, dan kan hij zich tot een verhuurder zoals Vivendo richten die hem zal bijstaan bij zijn inschrijving.

De potentiële kandidaat-huurder kan hiervoor contact opnemen met Vivendo om een afspraak te maken voor zijn inschrijving in het CIR. De inschrijving verloopt uitsluitend digitaal en vervangt de vroegere papieren inschrijvingsformulieren.

Een kandidaat-huurder kan hiervoor ook terecht bij ondersteuners (Woonloket, Woonwinkel, familieleden, sociale diensten van lokale besturen,...). De ondersteuners hebben zelf geen toegang tot het CIR. Dit kan enkel met het e-ID van de kandidaat-huurder of via zijn ltsme.

De digitale toepassing stelt de volgende informatie ter beschikking van de potentiële kandidaat-huurder en van de kandidaat-huurder (art .6.6,§1, vijfde lid BVCW):

- de gegevens vermeld in artikel 6.5, §2 VCW;
- een toelichting over:
 - o wie beschouwd wordt als kandidaat-huurder en wie beschouwd wordt als gezinslid;
 - o de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
 - o de toewijzingsregels;
 - o de huurprijsberekening en de verdeling van de huurlasten;

- o de regel dat de voorkeur van de kandidaat-huurder niet mag leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Vivendo hanteert hierbij de regel dat een kandidaat-huurder minstens 5% van het patrimonium van Vivendo moet kiezen waarvoor hij in aanmerking kan komen;
- o de regels over de rationele bezetting;
- o de regels inzake gezinshereniging;
- o de huurdersverplichtingen op vlak van taal (art. 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW) en de contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- o de huurdersverplichting inzake inschrijving VDAB (art. 6.20, eerste lid, 12° VCW), en de contactgegevens van de VDAB;
- o de schrappingsgronden;
- o het verhaalrecht;
- o de procedure om een kandidatuur te splitsen;
- de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is voor het toezicht;
- een uitgebreide privacyverklaring met de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming.

Deze informatie vormt het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder kan ieder moment een afschrift van zijn inschrijvingsdossier krijgen. Het agentschap Wonen in Vlaanderen brengt via de digitale toepassing de kandidaat-huurder op de hoogte van wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de uitvoeringsbesluiten ervan, als die een invloed hebben op de gegevens of de stavingstukken. Als de kandidaat-huurder vragen heeft over de wijzigingen, kan hij zich richten tot de primaire verhuurder.

2.2.1 De inschrijvingsdatum

De potentiële kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt geregistreerd in het CIR volgens de chronologische volgorde van de indiening van zijn aanvraag. Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle stavingstukken, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van het agentschap Wonen in Vlaanderen zijn. Die datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum.

2.2.2 Het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder

Het agentschap Wonen in Vlaanderen kent een inschrijvingsnummer toe (art. 6.7, §2 BVCW). Het inschrijvingsnummer bestaat achtereenvolgens uit de volgende numerieke gegevens: het jaartal, de maand en de dag van inschrijving en een volgnummer die de chronologie van de inschrijvingen van die dag weergeeft. Bijvoorbeeld 2017.01.07.0001 is het inschrijvingsnummer van de eerste persoon die zich op 7 januari 2017 inschreef in het CIR.

2.2.3 De identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden

In het CIR worden niet alleen de gegevens bijgehouden van de kandidaat-huurder, maar van iedereen die de woning na de toewijzing zal betrekken. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij meedeelt dat hij de nodige ruimte wenst om hen te huisvesten.

Volgende identiteitsgegevens worden bevraagd (art. 6.5, §2, eerste en tweede lid BVCW):

- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van alle personen die in de woning na toewijzing samen op een duurzame wijze zullen verblijven;
- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven,
- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de personen voor wie gezinshereniging is aangevraagd;
- het identificatienummer van de sociale zekerheid van alle personen die de woning na toewijzing zullen betrekken;
- de aanduiding en de contactgegevens van de kandidaat-huurder, namelijk het correspondentieadres, het e-mailadres en het telefoonnummer;
- de burgerlijke staat van de kandidaat-huurder.

In het CIR worden de volgende gegevens bijgehouden in verband met de voorwaarden (art. 6.5, §2, tweede lid BVCW):

- de aanduiding of de kandidaat-huurder ingeschreven is in de bevolkingsregisters, of op een referentieadres;
- het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen, met aanduiding of het gaat om het referentie-inkomen, het huidige inkomen of het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder;
- de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de 'middelentoets';
- de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, en als de kandidaat-huurder op basis van een uitzondering (art. 6.14, eerste lid BVCW) voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, de vermelding van het adres van het onroerend goed en het zakelijk recht dat erop rust;
- de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de leeftijdsvoorwaarde, en, als de kandidaat-huurder op basis van een uitzondering voldoet (art. 6.12, tweede lid BVCW) de aanduiding of het gaat om een ontvoogde minderjarige of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen;
- desgevallend de vermelding dat de persoon over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt;
- als de kandidaat-huurder is ingeschreven voor een ADL-woning (art. 6.12, vierde lid BVCW), de aanduiding dat hij bereid is een begeleidingsovereenkomst af te sluiten, en, in voorkomend geval, de aanduiding dat er is afgeweken van de toepasselijke inkomensgrens, met vermelding van de motivering.

Naast de eerder vermelde gegevens, worden de volgende gegevens ook afzonderlijk geregistreerd (art. 6.5, §2 BVCW):

- als de kandidaat-huurder onder bewind staat, de contactgegevens van de bewindvoerder;
- als de kandidaat-huurder een andere vertegenwoordiger heeft dan een bewindvoerder de contactgegevens van die vertegenwoordiger;
- als de kandidaat-huurder al een sociale huurder is, de vermelding daarvan en de contactgegevens van de verhuurder;
- de huidige hoofdverblijfplaats van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het Rijksregister, en het overzicht van hoofdverblijfplaatsen, zoals bekend in het Rijksregister;
- de aanduiding of er personen ten laste zijn, en de basis waarop;
- als aan de kandidaat-huurder de toewijzing van een sociale huurwoning werd geweigerd (cfr art. 6.29 eerste of derde lid, BVCW), de contactgegevens van de verhuurder, de reden en de datum

van de weigering, en de vermelding van de periode dat het aanbieden van een woning wordt opgeschort;

- als aan de kandidaat-huurder de toewijzing werd geweigerd omwille van zijn solvabiliteit (art 6.12, derde lid, VCW), het resultaat van de solvabiliteitstoets (art. 6.18 BVCW), en de contactgegevens van de verhuurder;
- het aantal ongegronde weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;
- als de kandidatuur werd geschrapt omwille van het aanvaarden van een aanbod, de vermelding van de datum van ingang van de huurovereenkomst, en een verwijzing naar de woning (zie ook punt 2.4);
- als de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend, de datum van indiening van het verhaal, de betwiste beslissing en het resultaat van de beoordeling door de toezichthouder
- de gegevens van de primaire verhuurder.

In het CIR worden de stavingstukken bijgehouden.

2.3 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 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 kandidatendossier

Via het CIR kan de kandidaat-huurder zijn inschrijvingsdossier raadplegen, aanvullen, aanpassen of verwijderen. Hij kan ook stavingstukken toevoegen.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn opgebouwde wachttijd. Behalve wanneer de status van zijn dossier 'in onderzoek' of 'in aanbod' is.

2.4.1 Woningvoorkeuren

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.

Voor de toewijzing van een sociale huurwoning worden de volgende gegevens in het CIR 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).

Vivendo heeft de volgende twee specifieke woningvoorkeuren weerhouden:

- 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 Vivendo deze voorkeur beoordeelt en de kandidaat-huurder kan verzoeken om zijn keuze uit te breiden. Zoals eerder vermeld bij 2.2 dient de kandidaat-huurder minstens 5% van het patrimonium van Vivendo te kiezen waarvoor hij in aanmerking kan komen.

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

Als de kandidaat-huurder niet reageert op dit verzoek, dan schrijft Vivendo de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen haar patrimonium (rekening houdende met de rationele bezetting).

2.4.2 Het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder

Vivendo kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als ze van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte (art. 6.6, §3 BVCW).

Een gegronde reden is bv. de mantelzorger of de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, die een meer gerichte keuze maakt m.b.t. de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven. Het is aan Vivendo om de gegronde redenen te beoordelen en de gerichte keuze al dan niet toe te laten.

Het feit dat de kandidaat-huurder niet in aanmerking komt voor de voorrang 'lokale binding', hoeft op zich geen reden te zijn om toch niet te kandideren voor woningen in die welbepaalde gemeente. De kandidaat-huurder kan dus perfect kandideren voor een gemeente waar hij (nog) geen lokale binding mee heeft.

Vivendo moet de kandidaat-huurder verplichten een ruimere keuze te stellen als de kandidaat-huurder

alleen wil kandideren voor een gemeente waar door de toepassing van de lokale bindingsfactoren de eerste jaren geen toewijzing zal krijgen.

Vivendo beoordeelt dus apart de opgegeven voorkeuren en kan de kandidaat-huurder verzoeken zijn keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het verzoek is verstuurd, om zijn keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek van de verhuurder, schrijft de verhuurder de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium, als de kandidaat-huurder de woningen rationeel bezet (art. 6.6, §3 BVCW).

2.5 Schraping van de kandidatuur

De schraping gebeurt op niveau van het dossier. Een schraping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt in het CIR en de kandidatuur dus ook vervalt bij een andere verhuurder.

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

§ 1. **De verhuurder** schrapt een kandidatuur uit het CIR 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 CIR 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 schraping, 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 woonbehoeftigheid, 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 woonbehoeftigheid, 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.

2.5.1 Bewaartermijn individuele inschrijvingsdossiers

De bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens bedraagt uiterlijk 10 jaar vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder.

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 worden de volgende gegevens vermeld:

- de inschrijvingsvoorwaarde waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde;
- de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan Vivendo moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapping van zijn kandidatuur wegens het niet meer voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

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 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 CIR
- beoordelen van de voorkeur van de kandidaat-huurder, en eventueel verzoek om zijn keuze uit te breiden

3 Toelatingsvoorwaarden

3.1 Voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden

De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (art 6.8, § 1, eerste lid, 1°, 2°/1, 2° en 3° BVCW).

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 (art. 3.1, § 1, vierde lid BVCW).

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

De feitelijke partner van de huurder, die een verklaring van feitelijke partnerschap heeft afgelegd en 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 Onroerend bezit en inkomen

De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden (art. 6.12 en 6.13. BVCW).

Als de afwijkingen van art. 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, 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 Vivendo 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 Middelentoets

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

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van bewijsdocumenten met het saldo op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is.

Enerzijds legt hij uittreksels voor van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mederekeninghouder is. Dit kan via een attest van zijn financiële instelling, de actuele stand van zaken van zijn beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. De kandidaat-huurder moet enkel het saldo voorleggen, de verrichtingen zelf moet hij anonimiseren.

Anderzijds bezorgt hij een verklaring op eer waarin de kandidaat-huurder bevestigt dat hij rekeninguittreksels bezorgde van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij (mede-)rekeninghouder is.

Om fraude te vermijden, door bijvoorbeeld nog snel sommen over te schrijven tijdens de toewijzingsprocedure is bepaald dat het gaat om de saldi van de rekeningen op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder werd verzonden. De berekening van de beschikbare middelen is een momentopname. Er wordt geen rekening gehouden met schulden of toekomstige betalingen, net zoals er ook geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten.

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen (zie hierboven bij 1.2.3) (art. 6.13/1, eerste en tweede lid BVCW).

Voor uitzonderingen zie bij 1.2.4.

4 Toewijzingsregels

4.1 Algemene bepalingen

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van Vivendo of door de persoon of de personen die Vivendo daartoe aanstelt.

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet en het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woonst kan een toewijzing krijgen.

De kandidaat-huurder hoeft niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van toewijzing al huurder is van Vivendo.

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de sociale woonst, wordt er rekening gehouden 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 ADL-woning 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 ontwerpleidraad van Wonen in Vlaanderen 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. 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.

Vivendo beschikt op dit ogenblik niet over dergelijke 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

Vivendo verleent een absolute voorrang 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 onder de genoemde voorwaarden:

De kandidaat-huurder:

- is effectief ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (CIR) en voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.
- had zelf al één of meerdere persoonlijke contacten met de eigenaar. Vivendo vraagt aan de eigenaar een bevestiging van dit contact.
- heeft de woning al bezichtigd en vond die geschikt.

De woning is:

- conform, voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen en aan de vereisten die Vivendo stelt voor in te huren woningen.
- aangepast aan de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder en aan de fysieke gesteldheid indien de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden, die mee de sociale woning gaan bewonen, een fysieke handicap of beperking heeft.

Vivendo plant een bezichtiging in om de woning te bekijken en plant een gesprek of overleg in met de eigenaar om te bekijken of er een vergelijk kan worden gevonden over de huurprijs, eventuele werken die nog moeten worden uitgevoerd. Vivendo kan weigeren om de woning in te huren als die niet voldoet aan

de normen die Vivendo stelt voor in te huren woningen of als er geen vergelijk gevonden is met de eigenaar (bv. over de huurprijs) (art.6.19 BVCW).

Vivendo kan de woning niet inhuren of toewijzen volgens deze absolute voorrangsregel in de volgende situaties:

- een eigenaar of een (welzijns)dienst brengt een woning en een potentiële huurder aan (ongeacht of deze reeds is ingeschreven in het CIR of niet).
- er is al een huurovereenkomst ondertekend of er is al een geformaliseerd huurengagement tussen de eigenaar en de kandidaat-huurder voor deze woning.

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).

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.

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

4.1.3.1 De rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder

- **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 of zelf aanpassen in het CIR, 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 de aangeboden woonst niet gezien worden als een weigering indien dit gestaafd wordt met een medisch attest.

- **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 altijd gebeuren, inclusief op het moment van een aanbodformulier. Een weigering van een 1-slaapkamerwoonst zal dan niet gezien worden als een weigering.

4.1.3.2 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.

- **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 woongelegenheid 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 (voor co-ouderschap is inslaping hierbij een vereiste inzake de bepaling van rationele bezetting. Hiervoor ondertekent de kandidaat-huurder een verklaring op erewoord inzake 'regelmatig verblijf'). Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

- **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 er maximum 1 kind per slaapkamer wordt toegelaten.

- **Argumentatie vanuit een tekort aan woningen voor grote gezinnen**

- Woningen van het type 3/4 mogen aangeboden worden aan kandidaat-huurders met maximum 3 kinderen. Kandidaat-huurders met 3 kinderen die het aanbod weigeren, zullen geen effectieve weigering in hun kandidatendossier oplopen.
- 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 vanaf 4 slaapkamers 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.

Algemeen: er mag geen overschrijding zijn van de normen van de Vlaamse Wooncode.

4.1.3.3 Overzicht concrete invulling rationele bezetting door Vivendo

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

- 1) De huurder met of zonder partner met 1 kind wordt toegelaten in een appartement met 3 slaapkamers.
- 2) De huurder zonder kind(eren) wordt niet toegelaten in een appartement met 3 slaapkamers.

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

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 Wonen in Vlaanderen.
- 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.

4.1.3.4 Over- en onderbezetting

• 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.

• 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;

Vivendo 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. Vivendo 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 (zie ook 2.2 en de 5%-regel).

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:

- de eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017
- 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 maandelijks vergoeding van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van € 25 (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.

Vivendo heeft een plan van aanpak inzake onder- en overbezetting uitgewerkt en goedgekeurd in de Raad van Bestuur.

Hierbij worden volgende groepen huurders gecontacteerd:

- **Groep 1:** onderbezette huurders met 3 slaapkamers op overschot
- **Groep 2:** onderbezette huurders met 2 slaapkamers op overschot
- **Groep 3:** onderbezette huurders met contract bepaalde duur met 1 slaapkamer op overschot
- **Groep 4:** onderbezette huurders met contract onbepaalde duur met 1 slaapkamer op overschot waarvan de woning jonger of gelijk is aan 20 jaar
- **Groep 5:** onderbezette huurders met contract onbepaalde duur met 1 slaapkamer op overschot waarvan de woning ouder is dan 20 jaar en jonger of gelijk aan 40 jaar
- **Groep 6:** onderbezette huurders met contract onbepaalde duur met 1 slaapkamer op overschot waarvan de woning ouder is dan 40 jaar én alwaar er reeds een renovatie heeft plaatsgevonden

4.2 Toewijzingspijlers

In het nieuw toewijzingsmodel (vanaf 01/01/2024) zijn er vier instroommogelijkheden :

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

4.2.1 Pijler 1: Standaardtoewijzingen

Er zijn standaard toewijzingsregels opgesteld (artikel 6.23 BVCW). Bij een standaard toewijzing van een sociale huurwoning houdt Vivendo achtereenvolgens rekening met:

1. de aangepastheid van de woning, (*cf. supra, punt 4.1.1.*)
2. de rationele bezetting, (*cf. supra, punt 4.1.3*)
3. de langdurige woonbinding,
4. de mantelzorg,
5. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het CIR.

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.

Vivendo 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 (*cf. supra*);
- 3°) de langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied 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 Pijler 2: Versnelde Toewijzingen

Artikel 6.24 BVCW legt vast dat een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied wordt voorbehouden voor versnelde toewijzingen (pijler 2). Bij een versnelde toewijzing

worden de regels rond lokale en regionale woonbinding niet toegepast en kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijving in het CIR. Daardoor verkrijgt de kandidaat-huurder een voorrang op de andere kandidaten van de wachtlijst.

Wanneer vanuit pijler 2 versnelde toewijzingen een aangemelde kandidaat tweemaal een aanbod ongegrond weigert, dan wordt het dossier geschrapt in het CIR en de aanmelding stopgezet. De kandidaat kan zich opnieuw inschrijven in het CIR, echter kan deze kandidaat 1 jaar lang niet opnieuw aangemeld worden voor een versnelde toewijzing. Ook niet door een andere aanmeldende actor.

Vivendo heeft de pijler 2 versnelde toewijzingen uitgewerkt in overleg en samenwerking met de lokale besturen, sociale-en welzijnsactoren. In de samenwerking met alle partners werd geopteerd om te werken met een wegingskader dat geïnspireerd is op het vroegere SVK-puntensysteem). Met een puntensysteem wordt betracht een objectief, effectief en transparant toewijzingsbeleid te voeren, 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 precaire woonbehoefte.

4.2.2.1 De berekening van het percentage

Het contingent aan versnelde toewijzingen bedraagt 20% van het totaal aantal toewijzingen per jaar in het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

De berekening van het concrete aantal versnelde toewijzingen is gebaseerd op het aantal toewijzingen in de voorbije 5 jaar en het verwacht aantal nieuwe sociale huurwoningen. De (verwachte) interne mutaties naar aanleiding van sloop, renovatie- of aanpassingswerken of de verkoop van sociale huurwoningen worden daarvan afgetrokken. Het contingent wordt jaarlijks opnieuw berekend. In de Toewijzingsraad wordt het percentage per doelgroep vastgelegd.

4.2.2.2. De berekening van het aantal versnelde toewijzingen (werkwijze)

Wonen in Vlaanderen stelt hiervoor een rekenblad ter beschikking.

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.

Woonmaatschappij	TOEWIJZINGEN AFGELOPEN 5 JAAR				
	A	B	B/5	C	C/5
	Totaal toewijzingen afgelopen 5 jaar	Toewijzingen omwille van interne mutaties (sloop, reno, aanpassing, verkoop)	gemiddeld per jaar	Toewijzingen omwille van bijkomend aanbod	gemiddeld per jaar
gemeenten in het (deel-)werkgebied					

Kolom A: berekening van het totaal aantal toewijzingen van de afgelopen vijf jaar

Kolom B: berekening van het aantal toewijzingen in de afgelopen vijf jaar als gevolg van de interne mutaties (naar aanleiding van sloop, renovatie, aanpassingen en verkoop)

Het rekenblad berekent het gemiddelde aantal per jaar (kolom B/5).

Kolom C: berekening van het aantal toewijzingen in de afgelopen vijf jaar van nieuwe woningen

Het rekenblad berekent het gemiddelde aantal per jaar (kolom C/5).

	VOORUITBLIK JAAR	
	D	E
	Verwachte interne mutaties (sloop, reno, aanpassing, verkoop)	Verwacht bijkomend aanbod
gemeenten in het (deel-)werkgebied		

Kolom D: berekening van het in het jaar verwachte aantal interne mutaties n.a.v. sloop, renovatie, aanpassingen en verkoop

Het rekenblad berekent het verschil ten opzichte van het gemiddelde (kolom F, zie hieronder).

Kolom E: berekening van het in het jaar verwachte aantal toewijzingen nieuwe woningen

Het rekenblad berekent het verschil ten opzichte van het gemiddelde (kolom G, zie hieronder)

	SALDO	
	F	G
	Saldo beschikbare toewijzingen tgv interne mutaties (sloop, reno, aanpassing, verkoop)	Saldo beschikbare toewijzingen tgv bijkomend aanbod
gemeenten in het (deel-)werkgebied		

Het aantal versnelde toewijzingen wordt berekend volgens deze formule: $((A-B)/5 + F + G) \cdot 20\%$

4.2.2.3 Bepaling percentage per doelgroep

In de Toewijzingsraden van Brugge en de omliggende gemeenten werd het percentage per doelgroep bepaald voor Brugge en voor de omliggende gemeenten.

Overzicht van de verdeling:

Categorie	Brugge	Omliggende gemeenten
1. Dak- en thuislozen		
2. Jongeren met begeleiding	80%	85%
3. Geestelijke gezondheidsproblemen		
4. Slechte huisvesting	10%	10%
5. Bijzondere sociale omstandigheden	10%	5%

Het percentage kan op vraag van de leden van de Toewijzingsraden worden aangepast naargelang de noden van de doelgroepen voor het volgende jaar.

4.2.2.4 De doelgroepen: wettelijke bepalingen, beschrijvingen en voorwaarden

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

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

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

2° 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.

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

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

3° de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;

Hier wordt een “tijdelijke” opvang bedoeld, die éénmaal verlengd kan worden.

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

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

- attest welzijnsactor
- sociaal verslag OCMW indien lokaal bestuur het hotelverblijf organiseerde

4° 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.

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

- opstart procedure echtscheiding, dringende en voorlopige maatregelen
- proces-verbaal politie (intrafamiliaal geweld)
- attest sociale dienst, wijkagent

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.

⇒ Noodzakelijke 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

Een vereiste 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.

⇒ Noodzakelijke 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.

⇒ Noodzakelijke 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

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 CIR uiterlijk twee maanden na de vaststelling in het proces-verbaal, en woont hij nog in het onroerend goed of in een noodwoning.

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 basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

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

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

- PV politie met een stakingsbevel en een PV van Wooninspectie

**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 CIR.

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

- besluit onbewoonbaarverklaring Burgemeester
- besluit ongeschiktverklaring Burgemeester

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.

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

⇒ Noodzakelijke bewijsstukken:

- besluit tot overbewoondverklaring Burgemeester

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

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.

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

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.

⇒ Noodzakelijke 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.

Aanvulling: Vivendo wordt regelmatig gecontacteerd door huurders die omwille van sociale redenen met voorrang intern willen muteren. Daarbij worden uiteenlopende situaties en motieven aangehaald.

Hieronder lichten wij toe binnen welk kader dit mogelijk is en welke voorwaarden van toepassing zijn.

Een interne mutatie om sociale redenen kan uitsluitend ingepast worden binnen het systeem van de versnelde toewijzingen (pijler 2). Binnen deze pijler bestaat de doelgroep “personen die zich bevinden in bijzondere omstandigheden van sociale aard”. Dit is bovendien de enige doelgroep binnen pijler 2 die zowel openstaat voor bestaande huurders als voor externe kandidaten.

Het aantal plaatsen binnen deze mogelijkheid is echter strikt beperkt. De regeling is bedoeld voor mensen die zich in een uiterst ernstige en precare woonsituatie bevinden.

Voor externe kandidaten geldt deze mogelijkheid als een ultiem vangnet wanneer geen enkele andere toewijzingsvorm binnen Vivendo toepasbaar is, wanneer aantoonbaar inspanningen werden geleverd om op de private huurmarkt een oplossing te vinden, én wanneer een dringende oplossing noodzakelijk is en goed gemotiveerd kan worden.

Ook voor zittende huurders en bijwoners/bezetters kan een versnelde interne mutatie slechts in uitzonderlijke gevallen worden toegestaan, namelijk wanneer de huidige woonsituatie objectief onhoudbaar is. Bovendien kan een aanvraag voor een interne mutatie enkel worden overwogen wanneer aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan.

Ten eerste moet er sprake zijn van een **uitzonderlijke situatie**. Er moet kunnen worden gesteld dat er geen structurele verbetering mogelijk is binnen de bestaande maatregelen die reeds worden genomen door dienst Bewonerscontacten en/of een gespecialiseerde externe sociale partner.

Daarnaast moet een verhuis een **duurzame oplossing** bieden. Dat betekent dat de verhuis er niet toe mag leiden dat een toekomstige bewoner van de huidige woning met gelijkaardige problemen wordt geconfronteerd. Eveneens moet redelijkerwijze kunnen worden aangenomen dat de omstandigheden die aanleiding geven tot de verhuismvraag zich niet opnieuw zullen voordoen in de nieuwe woonomgeving.

Tot slot moet – afhankelijk van de situatie – een **gemotiveerd attest** worden voorgelegd van een psycholoog/psychiater of gespecialiseerd arts. Dit attest moet het resultaat zijn van een volwaardig traject en duidelijk aantonen dat een verhuis om medische of psychosociale redenen noodzakelijk is.

4.2.2.5 Het Wegingskader

Het wegingskader, dat geïnspireerd is op het vroegere SVK-puntensysteem. Hoe meer punten, hoe hoger de kandidaat-huurder op de wachtlijst staat. Het zorgt ervoor dat een objectief, effectief en transparant toewijzingsbeleid kan worden gevoerd.

Het wegingskader kent punten toe aan de kandidaat-huurder in functie van de volgende criteria:

- **woonnood**: 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 toewijzingskansen.
- **begeleiding**: de lopende begeleiding waarmee de kandidaat-huurder reeds geëvolueerd en gegroeid is tot 'woonklaar' en 'doorstroomklaar'.
- **anciënniteit**: bedoeld is de periode, sinds wanneer de kandidaat-huurder voorkomt op de lijst van kandidaten voor Versnelde Toewijzingen.

Het wegingskader werd samen uitgewerkt met de Stuurgroep van de Toewijzingsraad.

✓ 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 (*)
	(*) (wanneer bij het besluit burgemeester tevens einde bewoning werd vastgesteld, dan gelijkstellen met 17 punten)
5. Zich bevinden in bijzondere omstandigheden sociale aard	30

✓ 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 van Vivendo.
- 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 woonnood 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.

Het 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. Door de Toewijzingsraad van Brugge is dit criterium niet weerhouden.

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

4.2.2.6 De aanmelding van de kandidaat-huurder voor een Versnelde Toewijzing

Vivendo 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 ambulant 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'*

4.2.2.7 Te volgen werkwijze door de Aanmeldende Actoren

Bij de aanmelding voor een versnelde toewijzing zal de Aanmeldende Actor het ingevulde "Aanmeldingsformulier Versnelde Toewijzingen Woonmaatschappij Vivendo" bezorgen:

- waarin aangetoond wordt tot welk van de doelgroepen van de versnelde toewijzingen de kandidaat-huurder behoort;
- waarbij aangeduid wordt welke elementen/welke punten uit het wegingskader Versnelde Toewijzing 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.

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.

4.2.2.8 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 (Dak- en Thuisloosheid, Jongeren Begeleid Zelfstandig Wonen en Geestelijke Gezondheidsproblematiek) geldt het principe dat een begeleidingsovereenkomst een essentiële voorwaarde is voor een versnelde toewijzing.

Dit houdt in dat:

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 summiere 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.

Wanneer vanuit pijler 2 versnelde toewijzingen een aangemelde kandidaat tweemaal een aanbod ongegrond weigert, dan wordt het dossier geschrapt in het CIR en de aanmelding stopgezet.

4.2.2.9 Werkwijze: de eigenlijke toewijzingen

Vivendo zal maandelijks, op de laatste nuttige werkdag van de maand, een deellijst van de Versnelde Toewijzingen maken uit haar lokale software.

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

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

De toewijzing zal gebeuren volgens 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 woongelegheden weigert in het geval van slechte huisvesting, 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 voorbehouden voor deze doelgroep. Het wegingskader zal ook voor dit contingent onverminderd van toepassing zijn, in het bijzonder voor de bepaling van de onderlinge volgorde (voor de verdeling van dit *quotum* over de twee deelgebieden, cf. *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.

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

Weigering van een versnelde toewijzing: op 27/10/2023 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 01/01/2024.

4.2.2.10 Opvolging en evaluatie

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

Twee weken na de inhuurname van de woning door de huurder organiseert Vivendo een kennismakingsbezoek. De aanwezigheid van de begeleidende dienst is hierbij optioneel.

Dit wordt gevolgd door drie evaluatiemomenten tussen de begeleidende dienst en Vivendo, namelijk na één maand, na vier maanden en na 10 maanden, 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, waar verslag wordt uitgebracht over de bevindingen uit het structureel overleg met de Aanmeldende Actor en/of Begeleidende Dienst. Er kunnen aanbevelingen geformuleerd worden voor aanpassingen in de Procedure Versnelde Toewijzingen, Pijler 2.

Een structureel overleg Vivendo met Stuurgroep Toewijzingsraad wordt ook voorzien voor Pijler 3, 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, besproken en goedgekeurd.

4.2.3 Pijler 3: De Specifieke Doelgroepen

4.2.3.1 Algemeen

In afwijking van de standaardtoewijzingsregels (art. 6.23 BVCW) kan Vivendo 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 van Wonen.

4.2.3.2 Voorwaarde van een begeleidingsovereenkomst

Ook voor Pijler 3 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 Pijler 3

Voor wat betreft de begeleiding bij Pijler 3 zullen dezelfde voorwaarden en dezelfde werkwijze aangehouden worden als bij de werkwijze inzake de begeleiding als voorwaarde voor de Versnelde Toewijzingen, Pijler 2 (cf. supra).

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

4.2.3.4 De huidige Lokale Toewijzingsreglementen

De verschillende Lokale Toewijzingsreglementen werden besproken in de Toewijzingsraden en daarna goedgekeurd door de Gemeenteraden, werkzaam in het werkingsgebied van Vivendo. Deze reglementen zijn in een apart document in de bijlage terug te vinden.

4.2.4 Pijler 4: Interne Mutaties en Bijzondere Toewijzingsregels

De regelgeving voorziet een aantal bijzondere toewijzingsregels en enkele voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen (art. 6.28 BVCW). Het gaat om 9 voorrangsbepalingen. Voorrangsbepalingen 1 tot en met 6 zal de verhuurder achtereenvolgens toepassen, daarna komt voorrangsbepaling 8. Vivendo verleent aan kandidaat-huurders een absolute voorrang aan de voorrangsbepaling 7 en 9.

4.2.4.1 De voorrangsbepalingen

Vivendo 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.*” (m.a.w. 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 cf. 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)
- 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, een absolute prioriteit krijgt 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 (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);

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.”

4.2.4.2 Absolute voorrangsregels

Vivendo verleent absolute voorrang aan de volgende kandidaat-huurders:

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

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

Het vertrekpunt is het vrijkomen van een woning.

De toewijzingen aan de specifieke doelgroepen (pijler 3) gebeuren in functie van het vrijkomen van gelabelde woningen, zoals die opgesomd zijn in de huidige Lokale Toewijzingsreglementen (zie bijlage).

Vivendo wijst per jaar minstens 20% van het jaarlijkse contingent uit pijler 2 toe. Meer info over het contingent is terug te vinden onder 4.2.2.

De toewijzingen in toepassing van art. 6.28, 7° en 9° BVCW (pijler 4) gebeuren bij absolute voorrang:

- 7°: ingeval de huur van de ingehuurd wordt beëindigd
- 9°: de sociale huurwoning wordt gesloopt, gerenoveerd, aangepast of verkocht

Dit is evenzeer het geval voor de huurder 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 de bewuste woning.

Ingevolge een beslissing van de Raad van Bestuur van 23/04/2025 is beslist om onderbezetting niet meer als absolute voorrang te aanzien en de chronologische volgorde hiervoor toe te passen.

Dit betekent dat 8° uit art. 6.28 BVCW (de huurder bezet de sociale woning onderbezet) niet langer als absolute voorrang geldt.

Er wordt rekening gehouden met de beslissing van de Toewijzingsraden in 10/ 2025: *“Er wordt gestreefd naar een gezonde wisselwerking tussen pijler 1 en pijler 4 waar er meer aandacht gegeven wordt aan pijler 1 gezien de lange wachtlijsten in Vlaanderen en gezien deze kandidaten nog geen sociale voordelen (zoals een sociale huurprijs) genieten.”*

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. Er worden geen toelatingsvoorwaarden afgetoetst als de kandidaat-huurder op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning (art. 6.11, tweede lid VCW).

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten in het CIR, 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: aanschrijven kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst

5.1.1 Deellijst

De toewijzing van een vrijgekomen woonst gebeurt op basis van een deellijst. Welke deellijst wordt gebruikt, hangt af van het type woning, de ligging en de voorkeur van de kandidaat-huurder.

De deellijsten worden tweewekelijks voorgelegd ter goedkeuring aan het Directiecomité en aan de Raad van Bestuur van Vivendo.

Wanneer de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders worden aangeschreven, wordt de deellijst en goedgekeurd. Deze lijst vormt de basis voor het contacteren van kandidaat-huurders totdat een kandidaat wordt gevonden die interesse heeft in de woning én voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

In het uitzonderlijke geval dat er geen geschikte kandidaat wordt gevonden op basis van deze deellijst, wordt een nieuwe deellijst opgemaakt. Deze nieuwe lijst wordt vervolgens gebruikt om kandidaat-huurders aan te schrijven.

Voor elke vrijgekomen woning wordt in principe een aparte deellijst gedateerd en uitgeprint. Alleen wanneer op hetzelfde moment twee of meer woningen vrijkomen in dezelfde deelgemeente, wordt één gezamenlijke deellijst gebruikt.

De deellijsten zijn drie maanden geldig.

5.1.2 Aanschrijving

Vivendo gaat na welke kandidaat-huurders in aanmerking komen voor de vrijgekomen woning. De selectie gebeurt in de eerste plaats op basis van de opgegeven woonvoorkeur en een rationele bezetting van de woning.

Alleen de kandidaat-huurders van wie de gezinssamenstelling overeenstemt met de rationele bezetting van de woning, of die daar het best bij aansluit, komen in aanmerking voor een aanbod (art. 6.16 BVCW).

Vivendo kan een woning tegelijk aanbieden aan de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders. Wanneer meerdere kandidaten het aanbod aanvaarden, wordt de woning toegewezen aan de eerst gerangschikte kandidaat-huurder (art. 4, tweede lid MB 27 februari 2023 uitvoering boek 6 BVCW).

In de aanbodbrief vermeldt Vivendo:

- de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moet reageren;
- de mogelijke sanctie van schrapping van de kandidatuur bij twee ongegronde weigeringen of twee keer niet reageren op een geldig aanbod.

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden woning, of een vergelijkbare woning, te bezichtigen. De manier waarop de bezichtiging wordt georganiseerd, is vastgelegd in het intern huurreglement (art. 6.20 BVCW).

De woning kan enkel worden toegewezen aan de meest batig gerangschikte kandidaat-huurder die op het moment van het aanbod voldoet aan alle toelatingsvoorwaarden.

Blijkt bij het aanbod dat de kandidaat-huurder niet aan één of meerdere toelatingsvoorwaarden voldoet, dan krijgt hij hiervan schriftelijk bericht. De toewijzing kan dan enkel doorgaan als hij binnen de door Vivendo vastgelegde termijn de nodige bewijsstukken bezorgt waaruit blijkt dat hij wel voldoet.

Bezorgt de kandidaat-huurder deze bewijsstukken niet binnen de opgelegde termijn, dan wordt de woning toegewezen aan de volgende meest batig gerangschikte kandidaat-huurder. Worden de bewijsstukken niet binnen vijftien werkdagen ingediend, dan wordt de kandidatuur geschrapt (art. 4, derde lid MB 27 februari 2023 uitvoering boek 6 BVCW).

Vivendo beslist om ook andere kandidaat-huurders die een aanbod kregen, maar niet voor toewijzing in aanmerking kwamen, te toetsen aan de toelatingsvoorwaarden. Deze werkwijze wordt vastgelegd in het intern huurreglement en consequent toegepast. Kandidaat-huurders die niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, worden geschrapt.

Wanneer een kandidaat-huurder volgens de rangschikking in aanmerking komt voor een woning, wordt hij aangeschreven.

Weigert hij het aanbod of reageert hij niet, en heeft hij nog geen eerdere weigering, dan geldt dit als een eerste weigering. Zijn kandidatuur blijft behouden en hij kan later opnieuw worden aangeschreven bij een volgende vrijgekomen woning.

Bij de toewijzing controleert Vivendo opnieuw of de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Als hiervoor gegevens nodig zijn die Vivendo niet automatisch kan verkrijgen via de Kruispuntbank (bijvoorbeeld voor de middelentoets), moet de kandidaat-huurder deze binnen 15 kalenderdagen na de postdatum van de aanbodbrief bezorgen. Wanneer een actie van de kandidaat-huurder vereist is, moet ook die binnen dezelfde termijn gebeuren. Reageert de kandidaat-huurder niet of onderneemt hij geen actie binnen de gestelde termijn, dan wordt dit beschouwd als een weigering, tenzij overmacht wordt aangetoond.

Om de toewijzingsprocedure vlot te laten verlopen, vraagt Vivendo tegelijk aan de drie eerst gerangschikte kandidaat-huurders om binnen 15 kalenderdagen de vereiste bewijsstukken in te dienen. Als de eerste kandidaat-huurder binnen die termijn reageert maar nog niet alle documenten bezorgt, krijgt hij nog 7 bijkomende kalenderdagen om zich in orde te stellen. Wanneer de eerste kandidaat weigert, gaat het aanbod naar de eerste reserve kandidaat. Bij weigering of het niet-beantwoorden van het aanbod van de eerste reservekandidaat, gaat het aanbod naar de tweede reservekandidaat. Indien geen van deze

kandidaten interesse heeft, worden volgens dezelfde procedure de volgende drie hoogst gerangschikte geïnteresseerde kandidaten aangeschreven.

Vivendo kan om zwaarwichtige redenen beslissen om af te wijken van de schrappingsgrond. De toezichthouder oefent toezicht uit op deze afwijkingen.

Tijdens de periode van drie maanden na een aanbod krijgt de kandidaat-huurder geen nieuw aanbod. De kandidaat-huurder kan echter uitdrukkelijk vragen om toch opnieuw woningen aangeboden te krijgen die overeenstemmen met zijn voorkeur qua type en ligging. Weigert hij zo'n aanbod of reageert hij niet, dan wordt zijn kandidatuur geschrapt. Na een eerste weigering of niet-reactie wijst Vivendo de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op deze regeling.

Wanneer de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aantonen die zijn woonbehoefte niet in vraag stellen, kan hij vragen om tijdelijk geen woningen aangeboden te krijgen. Dit wordt dan niet beschouwd als een weigering.

Deze redenen worden beoordeeld door de medewerkers van de dienst kandidaten zelf.

Hieronder volgt een opsomming van deze redenen:

- Recent huurcontract : indien aanbod binnen het eerste jaar van dat huurcontract
- Medische redenen (telkens met een specifiek, duidelijk en recent medisch attest)
 - Problemen met trappen
 - Onmogelijkheid om te verhuizen wegens medische redenen
 - Extra slaapkamer nodig
 - Regio om medische redenen niet haalbaar, regio wordt daarna geschrapt uit het CIR
- Opname ziekenhuis/instelling: met verblijfsattest (een week voor en een week na verblijf)
- In detentie: met attest detentie
- Wijziging in de gezinssituatie/rationele bezetting van het pand niet langer in orde

Redenen die hier niet onder vallen, dienen als individuele casus voorgelegd te worden op het maandelijks Directiecomité ter beoordeling.

Als blijkt dat Vivendo herhaaldelijk ingaat op onvoldoende gemotiveerde verzoeken, kan de toezichthouder beslissen dat dergelijke verzoeken gedurende maximaal één jaar vooraf aan hem moeten worden voorgelegd.

Wanneer een bestaande huurder wil verhuizen naar een andere woning binnen het patrimonium van Vivendo, wordt voor toewijzingen een werkingskost van € 250 aangerekend. Deze kost wordt niet aangerekend bij een verplichte herhuisvesting of een verhuis naar een kleinere of grotere woning omwille van de gezinsgrootte (rationele bezetting). De werkingskost dient ter dekking van administratieve kosten, zoals dossierbeheer en het inschakelen van een toezichter.

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden woning te bezichtigen (art. 6.20 BVCW). In de aanbodbrief vermeldt Vivendo hoe de bezichtiging wordt geregeld:

- Bij een bewoonde woning: er wordt gevraagd of rechtstreeks contact met de huidige huurder mogelijk is om een bezoekmoment af te spreken.
- Bij een onbewoonde woning: de kandidaat-huurder kan de woning bezoeken via het ophalen van een werfsleutel bij Vivendo of volgens andere afgesproken modaliteiten.

Als een onmiddellijke bezichtiging niet mogelijk is, neemt een medewerker van Vivendo contact op om een afspraak te maken.

Bij nieuwbouwprojecten worden kandidaat-huurders uitgenodigd voor een gezamenlijk bezoekmoment (zie 5.1.3). Zij kunnen het volledige project bezoeken of enkel de woningen waarvoor zij specifiek zijn aangeschreven.

Vivendo licht de kandidaat-huurder steeds toe waarom voor een bepaalde vorm van bezichtiging wordt gekozen.

5.1.3 Nieuwbouw

Een woning die voor het eerst wordt verhuurd, kan pas worden aangeboden nadat kandidaat-huurders hierover voldoende zijn geïnformeerd en de kans hebben gekregen om zich kandidaat te stellen. Vivendo brengt kandidaat-huurders duidelijk op de hoogte, bijvoorbeeld via affiches in het kantoor, de website van Vivendo, sociale media zoals Facebook of andere geschikte communicatiekanalen.

Voor nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden toegewezen, volgt Vivendo deze werkwijze:

- De chronologisch hoogst gerangschikte kandidaat-huurders ontvangen een (groen) aanbodformulier. Hierop geven zij aan of zij al dan niet interesse hebben in een nieuwbouwwoning. De gebruikelijke reactietermijn van 15 dagen is van toepassing, zoals vastgelegd in het Intern Huurreglement.
- Tegelijk vraagt Vivendo de nodige bewijsstukken op om na te gaan of de kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Om organisatorische redenen moeten deze documenten binnen 15 kalenderdagen worden bezorgd, te rekenen vanaf de postdatum van de aanbodbrief.
- Voor de eerste geïnteresseerde kandidaten die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, organiseert Vivendo één gezamenlijk bezoekmoment. Tijdens dit bezoek kunnen zij hun voorkeur opgeven voor één of meerdere specifieke woningen, in volgorde van voorkeur, of aangeven dat zij geen voorkeur hebben en het hen niet uitmaakt welke woning wordt toegewezen. Kandidaat-huurders die geen voorkeur aangeven, kunnen later geen keuze meer maken uit de resterende beschikbare woningen.
- Kandidaat-huurders die niet aanwezig kunnen zijn op het bezoekmoment, kunnen een andere afspraak met Vivendo maken.
- Valt een kandidaat af omdat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden of omdat hij geen interesse toont tijdens het bezoek, dan bekijkt Vivendo of de gegevens van de volgende geïnteresseerde kandidaat nog actueel zijn. Indien nodig worden deze geactualiseerd. Deze kandidaat wordt vervolgens uitgenodigd om de woning te bezoeken waarvoor de procedure werd stopgezet. Als meerdere kandidaten tegelijk afvallen, krijgt de chronologisch eerst gerangschikte kandidaat de kans om zijn eerste voorkeur te kiezen uit de resterende woningen.
- Indien een kandidaat-huurder een te beperkte keuze maakt voor de nieuwbouwwoningen en die hierdoor geen toewijzing krijgt, dan zal Vivendo hiervoor een ongegronde weigering in zijn dossier noteren.

5.2 Inschrijving en toewijzing van garageboxen/standplaatsen

5.2.1 Inschrijving

Een garage of standplaats kan op eenvoudig verzoek zowel telefonisch als via brief of e-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 inachtneming van volgende voorrangsregels:

- Bij toewijzing van garageboxen en standplaatsen wordt - gelet op het doel van Vivendo - 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 van de private huurder die het minst lang huurt (meest recentste huurovereenkomst).

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 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 woongelegenheden. 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 Vivendo 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 sociale 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 woongelegenheden binnen Vivendo maar terzelfdertijd huurachterstal of andere schulden heeft bij Vivendo, dient eerst zijn huurachterstal te vereffenen vooraleer hij een andere woongelegenheden 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 fysische 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 (bvb. 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.

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.

¹ Waarborgregeling vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek

- Gespreide betaling van de waarborg aan Vivendo
- Sedert 01/03/2014 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 terugvragen 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 meerkost van AVV wel door aan alle huurders
- Vivendo recupereert géén vrijstellingen van de individuele huurders op basis van het schadedossier gelinkt aan hun woongelegheden

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 van Vivendo te worden gestort met vermelding van de persoonlijke gestructureerde mededeling.

6.5 Huurlasten

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van Vivendo en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten die een overzicht bieden van de totale kosten per uitgavenpost en van de betaalde voorafbetalingen of afbetalingen (art. 6.59 BVCW en bijlage 27 BVCW).

Ieder jaar gaat Vivendo over tot het opstellen van een individuele afrekening op basis van de reeds betaalde voorschotten.

Vivendo geeft daarbij:

- de totale kostprijs aangerekend aan de huurders, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs;
- een overzicht van de voorafbetalingen en het resterend saldo;
- een overzicht van de voorafbetalingen of afbetalingen die in het komende jaar zullen worden aangerekend.

Daarnaast stelt Vivendo informatie ter beschikking over de gehanteerde verdeelsleutels om te komen tot het aan de huurder specifiek toegewezen aandeel van deze kostprijs. Als Vivendo een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend. De huurder heeft steeds het recht om op het kantoor van Vivendo de gedetailleerde afrekening alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten, in te kijken.

Vivendo opteert voor eigen woningen voor de vaste kosten om in plaats van te werken met een systeem van voorafbetalingen, te werken met een systeem van afbetalingen. Volgens dit systeem worden in feite geen voorschotten betaald maar komen de maandelijkse huurlasten effectief neer op een betaling in 1/12de van de afrekening van het voorgaande jaar. Vivendo kan opteren om enkel bepaalde van zijn vaste kosten via afbetaling te doen. De kost voor de collectieve nutsvoorziening (indien van toepassing) wordt afgerekend volgens individueel gebruik.

Enkel in het geval van ingehuurd woningen kiest Vivendo voor de afrekening voor een vast bedrag betaalbaar in vaste maandelijkse betalingen. Bij ontvangst van de jaarlijkse afrekening wordt een definitieve afrekening gemaakt waarbij er ofwel een opleg te betalen is voor de huurder of een terugbetaling door Vivendo. Iedere partij kan evenwel op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten (art. 36, §3 VVHD). De onderhuurder kan ook de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen betalen. Het bedrag van die

voorafbetalingen wordt vastgesteld op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening (art. 6.59 BVCW).

Vanaf 01/09/2019 is het mogelijk om een billijke, periodieke vergoeding te vragen voor de geproduceerde hernieuwbare energie uit zonnepanelen die geleverd wordt aan de sociale huurders. De huurders betalen een speciaal tarief voor de geproduceerde stroom. Afhankelijk of de woning is uitgerust met een mechanische meter of digitale meter is een andere berekeningswijze voorzien (art. 7.46, tweede lid BVCW). Ze betalen evenwel nooit meer dan de kostprijs (art. 6.25 VCW).

Vergoeding zonnepanelen: voor de vergoeding van zonnepanelen wordt er vanaf 01/01/2024 een opsplitsing gemaakt tussen installaties alwaar een productiemeter aanwezig is en installaties zonder productiemeter.

- **Vergoeding voor zonnepalen indien er geen productiemeter aanwezig is:** de vergoeding die aangerekend moet worden is 80% van het normatief verbruik vermenigvuldigd met het sociaal tarief. De huurder doet nog steeds 20% voordeel volgens het normatief verbruik. Het normatief verbruik werd op 1.500kWh bepaald, te verhogen met 300kWh per persoon die zijn hoofdverblijfplaats in de huurwoning heeft. Het normatief verbruik is het verbruik dat iedereen minimaal nodig heeft voor een normale bewoning volgens de gezinstype. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de grootte van de installatie, de hellingsgraad en de opbrengst van de panelen. Door de wijzigingen in het sociaal tarief doorheen het jaar wordt er een voorschot aangerekend dat per jaar afgerekend wordt.
- **Vergoeding voor zonnepalen bij aanwezigheid van een productiemeter:** de huurder neemt elektriciteit af via de opbrengsten van de zonnepanelen. De huurder moet een voorschot betalen. Dit voorschot wordt berekend door Aster. Vervolgens komt er een jaarlijkse afrekening.

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 01/11/2017 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 01/01/2023 werd 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 01/01/2023, 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 01/01/2023 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 07/06/2013 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 01/01/2023 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 inschrijven voor zo'n cursus of die een taaltest afleggen de kosten daarvan niet meer kunnen terugvorderen van Wonen in Vlaanderen.

Opmerking: vanaf 01/01/2028 zal de taalkennisvereiste voor sociale huurders verhogen tot minimaal mondeling niveau B1.

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

Vanaf 01/01/2023 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 01/01/2023, dus ook voor zittende huurders. Huurders die op 01/01/2023 al een sociale huurovereenkomst hebben, krijgen drie maanden de tijd (dus tot eind 03/2023) 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.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Vivendo een driejaarlijkse controle uit (vanaf 01/01/2027 driemaandelijks). 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

In 2024 vernietigde de Raad van State de bestaande onroerende bezitsvoorwaarde in sociale huur, maar handhaafde de gevolgen van de vernietigde bepalingen tot wanneer de Vlaamse Regering de regelgeving aanpaste.

Op 05/09/2025 keurde de Vlaamse Regering aangepaste regelgeving hierrond definitief goed. De aanpassing van de onroerende bezitsvoorwaarde trad in werking vanaf 01/10/2025.

De nieuwe bepalingen onroerend bezit (zie ook 1.2.2):

- geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom hebben
- geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond hebben
- geen woning of bouwgrond volledig zelf in erfpacht of opstal hebben gegeven
- geen woning of bouwgrond volledig zelf in vruchtgebruik hebben gegeven
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin men zakelijke rechten als vermeld in punt 1 tot en met 4, heeft ingebracht
- geen woning of bouwgrond hebben waarvan men in de drie jaar vóór de inschrijving een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl men daarvoor het volledige zakelijke recht bezat. Voor de toewijzing geldt de periode tussen de laatste actualisatie en het moment van controle van deze voorwaarde. Als er nog geen actualisatie heeft plaatsgevonden, geldt de periode vanaf de inschrijving in het CIR tot aan de controle van deze voorwaarde.

Aangezien een gedeeltelijk zakelijk recht voortaan is toegestaan tenzij de potentiële kandidaat-huurder binnen de drie jaar vóór de inschrijving een deel van zijn volledig zakelijk recht heeft vervreemd, zijn sommige eerdere uitzonderingen zonder voorwerp geworden en worden ze geschrapt uit de regelgeving.

Het gaat om de volgende situaties:

- een volledig zakelijk recht hebben samen met een ex-partner die de woning niet mee gaat bewonen
- een gedeeltelijk zakelijk recht kosteloos verwerven

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 drie 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 huurprijs-aanpassingen 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.

7.4 Beëindiging hoofdhuurcontract ingehuurd patrimonium

Wanneer een hoofdhuurovereenkomst van een door Vivendo ingehuurd pand wordt beëindigd, is Vivendo verplicht om de onderhuurder hiervan formeel in kennis te stellen door middel van een opzegging. Deze opzegging gebeurt conform de geldende regelgeving en met inachtneming van de rechten van de onderhuurder zoals hieronder bepaald.

7.4.1 Woonrecht van de onderhuurder

De onderhuurder beschikt over een gewaarborgd woonrecht van negen (9) jaar, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de onderhuurovereenkomst, op voorwaarde dat deze overeenkomst werd afgesloten op of na 1 januari 2023. Voor onderhuurovereenkomsten die werden afgesloten vóór 1 januari 2023, vangt dit woonrecht van negen (9) jaar aan op 1 januari 2023, ongeacht de oorspronkelijke startdatum van de overeenkomst.

7.4.2 Kennisgeving bij opzeg door eigenaar

Indien de eigenaar van het pand de hoofdhuurovereenkomst opzegt, stelt Vivendo een opzegbrief op gericht aan de onderhuurder, met een einddatum gelijk aan de einddatum van het huurcontract. In deze opzegbrief wordt uitdrukkelijk vermeld dat Vivendo zich zal inspannen om een alternatieve woonoplossing te vinden, doch dat de opzegging onverkort van kracht blijft indien geen passend aanbod kan worden gedaan.

7.4.3 Begeleiding en inschrijving in het CIR

De onderhuurder wordt uitgenodigd voor een afspraak met een medewerker van de dienst Kandidaten met het oog op inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Bij deze inschrijving geldt geen beperking inzake lokale binding, waardoor de betrokkene zich kandidaat kan stellen voor het volledige patrimonium van Vivendo.

Tijdens het inschrijvingsgesprek wordt erop toegezien dat de kandidaat-huurder geen te beperkende voorkeuren opgeeft. Er wordt actief begeleiding geboden bij het bepalen van realistische en passende woonkeuzes, rekening houdend met de gezinssamenstelling. Voor grotere gezinnen wordt, bij een beperkt aanbod conform de rationele bezettingsnorm, onderzocht welke woningen alsnog kunnen worden aangeboden binnen de normen van de Vlaamse Wooncode.

Indien de kandidaat weigert zijn of haar voorkeuren te verruimen, wordt deze expliciet gewezen op het verhoogde risico dat de opzegging effectief zal worden uitgevoerd zonder dat een alternatieve woonoplossing werd gevonden.

Na inschrijving krijgt de kandidaat-huurder een absolute prioriteit voor de (deel)gemeenten die hij of zij zelf heeft geselecteerd.

Drie (3) maanden vóór het verstrijken van de opzegtermijn worden de opgegeven voorkeuren van de huurder automatisch uitgebreid naar het volledige werkingsgebied van Vivendo. Vanaf dat moment geniet de kandidaat-huurder prioriteit binnen het volledige patrimonium. Deze maatregel heeft tot doel de kansen op het bekomen van een passende sociale woning aanzienlijk te verhogen.

7.4.4 Aanbod en weigering

Wanneer een woning beschikbaar komt waarvoor de kandidaat-huurder de hoogst gerangschikte is, wordt hij of zij schriftelijk uitgenodigd. Indien de kandidaat-huurder een woningaanbod weigert dat gelegen is binnen het werkingsgebied van Vivendo, maar buiten de oorspronkelijk gekozen gemeente, wordt deze weigering beschouwd als een ongegronde weigering. Bij een tweede aanbieding wordt expliciet vermeld dat een weigering van dit aanbod tot gevolg heeft dat de eerder gegeven opzeg definitief wordt uitgevoerd en dat de kandidaat-huurder zich zal moeten richten tot de private huurmarkt. Indien de kandidaat-huurder een tweede woningaanbod weigert, wordt het Directiecomité van Vivendo hiervan in kennis gesteld.

8 Verhaal

8.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

Vanaf 01/01/2020 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):

Wonen in Vlaanderen

Afdeling Toezicht

Koning Albert II-laan 15 bus 253

1210 Brussel

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 07/12/2018).

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 er beslist wordt 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 Omliggende Gemeenten
2. LTWR Brugge
3. Huisdierenreglement Vivendo
4. Blanco attest mantelzorg
5. Blanco attest aangepaste woongelegenheden



Toewijzings- reglement

Omliggende Gemeenten

goedgekeurd door de Gemeenteraden en in voege vanaf 01/07/2026

VIVENDO BV

Handboogstraat 2 bus 0013
8000 Brugge (Sint-Pieters)

 info@vivendo.be

 050 170 500

 www.vivendo.be

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Algemene informatie	2
2 Gemeenten in het werkingsgebied (alfabetisch gerangschikt).....	2
3 Samenstelling leden Toewijzingsraad.....	2
4 Bepalingen werkingsgebied	3
4.1 Langdurige en verstrengde woonbinding	3
4.2 Specifieke doelgroepen (pijler 3).....	3
4.2.1 Omschrijving van de doelgroepen	3
4.2.2 Wijze waarop de sociale woningen met voorrang worden toegewezen aan de doelgroepen	3
4.2.2.1 De kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar	3
4.2.2.1.1 Beernem	3
4.2.2.1.2 Damme	4
4.2.2.1.3 Jabbeke.....	4
4.2.2.1.4 Oostkamp	4
4.2.2.1.5 Zedelgem	4
4.2.2.2 De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap	5
4.2.2.2.1 Beernem	5
4.2.2.2.2 Damme	5
4.2.2.2.3 Jabbeke.....	5
4.2.2.2.4 Oostkamp	6
4.2.2.2.5 Zedelgem	7
4.2.3 Overzichtstabellen	9
4.2.4 Hoe krijgt een kandidaat de prioriteit?	9
4.2.5 Inwerkingtreding wijziging toewijzingsreglement	10
4.3 Rolstoelaangepaste woonegelegenheden	10
4.3.1 Beernem	10
4.3.2 Damme	10
4.3.3 Oostkamp	10
4.3.4 Zedelgem	11
4.3.5 Overzichtstabel.....	11

1 Algemene informatie

Dit toewijzingsreglement is van toepassing op de volgende organisatie:

Woonmaatschappij **Vivendo** BV

Handboogstraat 2 bus 0013

8000 Brugge (Sint-Pieters)

050 170 500

info@vivendo.be

www.vivendo.be

0406.062.883

2 Gemeenten in het werkingsgebied (alfabetisch gerangschikt)

- Beernem
- Damme
- Jabbeke
- Oostkamp
- Zedelgem

Voor het werkingsgebied Brugge wordt een apart toewijzingsreglement opgemaakt.

3 Samenstelling leden Toewijzingsraad

Toewijzingsraad Omliggende Gemeenten:

Samenstelling: 12 leden	Naam	Plaatsvervanger
Lid Schepencollege Beernem	Vicky Reynaert	Vicky Verstringe
Lid Schepencollege Damme	Christoph De Sutter	Lut Fockedey
Lid Schepencollege Jabbeke	Wim Vandenberghe	Claudia Coudeville
Lid Schepencollege Oostkamp	Sebastian Van De Ginste	Nel Thieren
Lid Schepencollege Zedelgem	Ellen Goes	Stijn Timmerman
Hoofd Sociaal Huis Beernem	Hilde Versteete	Bram Allemeersch
Hoofd Sociaal Huis Damme	Melissa Jacobs	Tamara Decorte
Hoofd Sociaal Huis Jabbeke	Benedikte Bonny	Balzhima Mazaeva
Hoofd Sociaal Huis Oostkamp	Kurt Boelens	Hilde Standaert
Hoofd Sociaal Huis Zedelgem	Astrid Stremes	Stijn Demuynck
Algemeen Directeur Vivendo	Koen De Craemer	
Bestuurder Vivendo	Doenja Van Belleghem	

4 Bepalingen werkingsgebied

4.1 Langdurige en verstrengde woonbinding

Er wordt geopteerd om een verstrengde woonbinding in te voeren en om de langdurige woonbinding ook toe te passen op niveau van het deelwerkingsgebied.

Concreet ziet de woonbinding er als volgt uit:

1. In de laatste 10 jaar, 6 jaar ononderbroken gewoond te hebben in de gemeente (verstrengde woonbinding);
2. In de laatste 10 jaar, 5 jaar ononderbroken gewoond te hebben in de gemeente;
3. In de laatste 10 jaar; 5 jaar ononderbroken gewoond te hebben in het deelwerkingsgebied van Vivendo (Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem)

Deze lokale bindingsregels worden toegepast op de pijlers 1, 3 en 4. Het is een voorrangsregel waarbij telkens als eerste de (verstrengde) lokale voorrangsregel wordt toegepast, vervolgens de lokale voorrangsregel in de gemeente en ten derde de voorrangsregel binnen het deelwerkingsgebied van Vivendo (m.u.v. Brugge). In laatste instantie is dit aan andere kandidaat-huurders zonder deze woonbinding. De lokale bindingsregels zijn van toepassing op alle volgende doelgroepen in dit toewijzingsreglement.

Vanaf 01/09/2027 wordt de voorrangsregel 'werkbinding' ingevoerd die op dezelfde voet komt te staan als de tweede voorrangsregel (= in de laatste 10 jaar, 5 jaar ononderbroken woonst in de gemeente).

4.2 Specifieke doelgroepen (pijler 3)

4.2.1 Omschrijving van de doelgroepen

Maximaal 1/3^{de} van de sociale woningen in een gemeente kunnen met voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit contingent mag niet worden overgeschreden.

Vivendo kiest voor de volgende doelgroepen:

1. De kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
2. De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap

4.2.2 Wijze waarop de sociale woningen met voorrang worden toegewezen aan de doelgroepen

Er worden woningen gelabeld om toe te kennen aan de doelgroepen.

4.2.2.1 De kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar

4.2.2.1.1 Beernem

31 woningen zijn gelegen in Beernem

- Beernem, Berkenstraat (9 woningen)
✓ 9 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 9, 11, 13, 15, 48, 50, 52, 54 en 58)
- Beernem, Olmenstraat (2 woningen)
✓ 2 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 1 en 3)
- Beernem, Elzenstraat (2 woningen)
✓ 2 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 10 en 12)
- Beernem, Diksmuidse Boterweg (5 woningen)
✓ 5 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 31, 35, 37, 41 en 43)

- Beernem, Herfststraat (3 woningen)
✓ 3 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 3, 4 en 6)
- Beernem, Tuinwijk (2 woningen)
✓ 2 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 30 en 32)
- Beernem, Rollebaanstraat (8 woningen)
✓ 8 appartementen met 2 slaapkamers (nrs. 13 bus 0002 en 0204 en 15 bus 0002, 0003, 0102, 0103, 0104 en 0204)

4.2.2.1.2 Damme

Geen woningen voor 65-plussers.

4.2.2.1.3 Jabbeke

Geen woningen voor 65-plussers.

4.2.2.1.4 Oostkamp

36 woningen zijn gelegen in Oostkamp

- Oostkamp, F. Timmermansplein (18 woningen)
✓ 18 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 en 20)
- Oostkamp, K. Cardijnplein (6 woningen)
✓ 6 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 2, 4, 6, 8, 10 en 12)
- Oostkamp, Ruddervoorde, Kruidenstraat (8 woningen)
✓ 1 woning met 1 slaapkamer (nr. 1)
✓ 7 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15)
- Oostkamp, Waardamme, Oeverhof (4 woningen)
✓ 4 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 1, 2, 3 en 4)

4.2.2.1.5 Zedelgem

52 woningen zijn gelegen in Zedelgem

- Zedelgem, Sperreweg (11 woningen)
✓ 11 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 1, 3, 5, 7, 12, 21, 23, 25, 27, 29 en 31)
- Zedelgem, Aatrijke, Westbilk (10 woningen)
✓ 10 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 en 27)
- Zedelgem, Loppem, Spreeuwenweg (16 woningen)
✓ 16 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30)
- Zedelgem, Veldegem, A. Coudenysstraat (15 appartementen)
✓ 3 appartementen met 1 slaapkamer (nrs. 1 bus 0001, 0101 en 0201)
✓ 12 appartementen met 2 slaapkamers (nrs. 1 bus 0102, 0103, 0104, 0105, 0202, 0203, 0204, 0205, 3, 5 en 7)

4.2.2.2 De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap

4.2.2.2.1 Beernem

5 multifunctionele woningen worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders of hun gezinsleden die niet in staat zijn om trappen te nemen (aanduiding in het CIR van de trappenproblematiek).

- Beernem, Diksmuidse Boterweg (5 woningen)
✓ 5 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 25, 27, 29, 33 en 39)

4.2.2.2.2 Damme

8 multifunctionele woningen worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders of hun gezinsleden die niet in staat zijn om trappen te nemen (aanduiding in het CIR van de trappenproblematiek).

- Damme, Moerkerke, Belle Maertensstraat (2 woningen)
✓ 2 woningen met 3 slaapkamers (nrs. 6 en 8)
- Damme, Moerkerke, Halvemaanstraat (6 woningen)
✓ 6 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 10, 11, 12, 13, 14 en 15)

4.2.2.2.3 Jabbeke

5 woningen worden bij voorrang toegewezen aan de doelgroep Personen met een (vermoeden van) beperking (PMB). Dit zijn personen die door hun beperking in aanmerking komen voor wonen met door de overheid erkende of vergunde organisaties geleverde ondersteuning. De noodzakelijke ondersteuning is gespecialiseerd.'

De doelgroep beschikt over een actueel ondersteuningsplan waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen, met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder.

De toekomstige bewonersgroep beschikt over, of heeft zicht op een ondersteuningsbudget, dat toelaat deze ondersteuning in solidariteit te financieren.

Het 'ondersteuningsconcept' in een Toontjeshuis noodzaakt het 'solidair' inzetten van de beschikbare ondersteuningsmiddelen door de bewonersgroep. De kandidaat-huurders engageren zich daarom om een overeenkomst met Oranje vzw af te sluiten die bovenstaande regelt, alvorens de huurovereenkomst te ondertekenen.

- Jabbeke, Varsenare, Oudenburgweg (5 woningen)
✓ 5 studio's (nrs. 42A nr. 5, 7, 11, 12 en 17)

14 woningen worden bij voorrang achtereenvolgens toegewezen aan de volgende doelgroepen (cascadesysteem):

- Personen met een visuele beperking worden volwassen personen begrepen die kampen met een visuele beperking waardoor men niet of slechts gedeeltelijk kan zien.
Een oogarts stelt een attest op na het afnemen van een oogattest, waaruit blijkt dat betrokkene een visuele beperking heeft.
De oogarts zal dit attest opmaken op basis van de normen van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) die blindheid of ernstig slechthziendheid definiëren als:

Een beperkt gezichtsvermogen op afstand:

- Mild - gezichtsscherpte slechter dan 6/12
- Matig - gezichtsscherpte slechter dan 6/18
- Ernstig - gezichtsscherpte slechter dan 6/60
- Blindheid - gezichtsscherpte slechter dan 3/60

Een beperkt gezichtsvermogen dichtbij:

- Zicht dichtbij slechter dan N6 of M.08 met bestaande correctie.

- Personen met een beperking worden volwassen personen begrepen met:
 - ✓ een (licht) verstandelijke beperking
 - ✓ mensen met een ontwikkelingsstoornis (bvb. autisme, ...)
 - ✓ een fysieke beperking
 - ✓ een meervoudige beperking die begeleid zelfstandig kunnen wonen.

Persoonlijk Budget – score : nood aan begeleiding en nood aan permanentie

attest met graad van beperking met vermelding van de Begeleidings- en Permanentie (B/P) Score en/of erkenningsnummer (al dan niet met lopende zorgvraag) vanwege Vlaams Agentschap voor Personen met een beperking (VAPH), attest graad van beperking via FOD Sociale Zekerheid dienst personen met een beperking

Kandidaat-huurders mogen maximaal een B4 en/of een P4 niveau scoren.

Een door het VAPH-erkende handicap te hebben die toegang geeft tot:

In aanmerking komen voor rechtstreeks toegankelijke hulp cf. de regels van het VAPH. 1 Om hieraan te voldoen kan een begeleidingsovereenkomst Rechtstreek Toegankelijke Hulp voorgelegd worden, uitgereikt door een zorgpartner of via een erkenningsnummer van VAPH.

woonondersteuning in een vergunde zorgaanbieder

persoonsvolgend budget = PVB of persoonlijk assistentie budget = PAB;

in een traject zitten bij VAPH tot het toewijzen van een budget voor een vorm van assistentie, woon- en/of dag ondersteuning;

- 65-plussers
 Personen zonder visuele beperking boven de leeftijd van 65 jaar met (huidige en/of toekomstige) ondersteuningsnood. Deze ondersteuningsnood wordt niet verder gespecificeerd maar bepaald door een onafhankelijk intakegesprek met een mobiel-ambulante ondersteuner van Licht en Liefde. Een verwijzing van een zorgpartner uit de ouderenzorg (goedkeuring zorgnood, bepalen Belrai,...) geeft voorkeur op personen uit de ouderenzorg die dit niet hebben.

Om te bepalen of iemand tot de doelgroep personen met een visuele beperking/beperking behoort, wordt gebruik gemaakt van objectieve criteria en gekende profielschalen.

Kandidaat-huurders die binnen één van de groepen vallen, krijgen voorrang bij toewijzing.

- Jabbeke, Varsenare, Oudenburgweg (14 woningen)
 - ✓ 8 appartementen met 1 slaapkamer (nrs. 42 D, F, G, H, B012, B014, B015 en B016)
 - ✓ 6 appartementen met 2 slaapkamers (nrs. 42 C, E, K, B011, B013 en B017)

4.2.2.2.4 Oostkamp

9 multifunctionele woningen worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders of hun gezinsleden die niet in staat zijn om trappen te nemen (aanduiding in het CIR van de trappenproblematiek).

¹ Rechtstreeks toegankelijke hulp (RTH) is beperkte, handicapspecifieke ondersteuning in de vorm van begeleiding, dagopvang of verblijf voor wie af en toe hulp nodig heeft. Voor rechtstreeks toegankelijke hulp hoeft u geen aanvraag in te dienen bij het VAPH of de intersectorale toegangspoort. U kunt rechtstreeks contact opnemen met een zorgaanbieder. Het VAPH erkent en subsidieert de aanbieders van rechtstreeks toegankelijke hulp.

- Oostkamp, Felix Timmermansplein (2 woningen)
✓ 2 woningen met 3 slaapkamers (nrs. 7A en 7B)
- Oostkamp, Hugo Van Der Goesstraat (2 woningen)
✓ 2 woningen met 3 slaapkamers (nrs. 11 en 13)
- Oostkamp, Hertsberge, Rapaertstraat (1 woning)
✓ 1 woning met 4 slaapkamers (nr. 25)
- Oostkamp, Ruddervoorde, Rozemarijnstraat (4 woningen)
✓ 4 woningen met 1 slaapkamer (nrs. 2, 4, 6 en 8)

4.2.2.2.5 Zedelgem

10 multifunctionele woningen worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurlers of hun gezinsleden die niet in staat zijn om trappen te nemen (aanduiding in het CIR van de trappenproblematiek).

- Zedelgem, 't Groenhof (4 woningen)
✓ 4 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 51, 54, 55 en 58)
- Zedelgem, Loppem, Spreeuwenweg (4 woningen)
✓ 4 woningen met 3 slaapkamers (nrs. 33, 34, 37 en 38)
- Zedelgem, Veldegem, Ludovicus Vandendriesscheplein (2 woningen)
✓ 2 woningen met 5 slaapkamers (nrs. 65 en 71)

10 woningen die met voorrang worden toegewezen aan de doelgroep personen met een beperking en/of psychiatrische problematiek.

- Zedelgem, Aartrijke, Aartrijkestraat (OC Cirkant) (10 woningen)
✓ 10 appartementen met 1 slaapkamer (nrs. 77 bus A101, A102, A103, A104, A105, A106, A107, A108, A109 en A110)

Kandidaat-huurlers die binnen één van volgende groepen vallen, krijgen voorrang bij toewijzing:

- wat betreft de doelgroep **ouderen** betreft wordt de leeftijdsgrens van 65 jaar gehanteerd;
- wat betreft de doelgroep **personen met een beperking en/of een psychiatrische aandoening**: zij vallen onder één van volgende categorieën en hebben een begeleidingsovereenkomst met een zorgpartner:

1. PB – score: nood aan begeleiding en nood aan permanentie

o attest met graad van beperking met vermelding van de Begeleidings- en Permanentie (B/P) Score en/of erkenningsnummer (al dan niet met lopende zorgvraag) vanwege Vlaams Agentschap voor Personen met een beperking (VAPH), attest graad van beperking via FOD Sociale Zekerheid dienst personen met een beperking

Huurlers mogen maximaal een B4 en/of een P4 niveau scoren. Huurlers met B/P scores van 1 tot 4 kunnen met de hulp van OC Cirkant zelfstandig wonen in de assistentiefats op de site van OC Cirkant. De toegekende scores door VAPH kunnen veel meer dan 3 maand oud zijn (cf. hieronder) omwille van de jarenlange wachtlijsten bij VAPH.

o attest van een initiatief beschut wonen of mobiel team langdurige zorg, die gekoppeld is aan een erkende psychiatrische voorziening met vermelding van de P en B score. De voorgelegde score mag maximaal 3 maanden oud zijn.

2. een door het VAPH-erkende handicap te hebben die toegang geeft tot:

o woonondersteuning zoals Beschermd Wonen, Geïntegreerd Wonen, Inclusief Ondersteund Leven, Tehuis Niet Werkenden of een erkenning voor rechtstreekse financiering in kader van NAH (Niet Aangeboren Hersenletsel);

- o persoonsvolgend budget = PVB of persoonlijk assistentie budget = PAB;
- o in een traject zitten bij VAPH tot het toewijzen van een budget voor een vorm van assistentie, woon- en/of dagondersteuning;
- o indien het traject voor aanvraag van assistentie, woon- en/of dagondersteuning nog niet lopend is, komen mensen met een basisondersteuningsbudget = BOB en/of Rechtstreeks Toegankelijke Hulp vanwege het VAPH (trap 1 in financiële ondersteuning door VAPH) eveneens in aanmerking. Om hieraan te voldoen kan een begeleidingsovereenkomst RTH voorgelegd worden, uitgereikt door een zorgpartner of via een erkenningsnummer van VAPH.

3. Bel Rai

Bel Rai afgenomen door een erkende begeleidende instantie of door de sociale dienst van het OCMW met een score tussen de 28 en 34 punten. Er is een minimumleeftijd van 25 jaar om deze BEL score aan te vragen en voor te leggen. De voorgelegde score mag maximaal 3 maanden oud zijn.

4. 65-plusser

Aan te tonen via Rijksregister.

4.2.3 Overzichtstabellen

De onderstaande tabellen geven een overzicht van de verhouding van het aantal woongelegenheden of toewijzingen met voorrang overeenkomstig bovenstaande doelgroepenafbakening ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoongelegenheden in de gemeenten van het werkingsgebied van Vivendo.

Totaal aantal sociale huurwoongelegenheden in Beernem	269
1/3 van het totaal patrimonium	89
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	31
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	5
Totaal aantal woongelegenheden met voorrang voor alle doelgroepen	36

Totaal aantal sociale huurwoongelegenheden in Damme	152
1/3 van het totaal patrimonium	50
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	0
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	8
Totaal aantal woongelegenheden met voorrang voor alle doelgroepen	8

Totaal aantal sociale huurwoongelegenheden in Jabbeke	115
1/3 van het totaal patrimonium	38
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	0
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	19
Totaal aantal woongelegenheden met voorrang voor alle doelgroepen	19

Totaal aantal sociale huurwoongelegenheden in Oostkamp	491
1/3 van het totaal patrimonium	163
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	36
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	9
Totaal aantal woongelegenheden met voorrang voor alle doelgroepen	45

Totaal aantal sociale huurwoongelegenheden in Zedelgem	576
1/3 van het totaal patrimonium	192
Doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar	52
Doelgroep 2: KH met een fysieke of mentale beperking of handicap	20
Totaal aantal woongelegenheden met voorrang voor alle doelgroepen	72

4.2.4 Hoe krijgt een kandidaat de prioriteit?

Er is altijd een inschrijving nodig via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR).

Een aanvraag tot voorrang kan enkel ingediend worden door te mailen naar kandidaathuur@vivendo.be. Er bestaat geen sjabloon. De kandidaat kan op eenvoudige wijze per mail een voorrang aanvraag doen voor een bepaalde doelgroep. Woonmaatschappij Vivendo zal bekijken of de kandidaat-huurder aan de voorwaarden voldoet voor de prioriteit.

De kandidaat-huurder die de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft, krijgt automatisch de voorrang voor de doelgroep 1: KH vanaf 65 jaar. De kandidaat-huurder moet geen voorrang aanvragen per e-mail.

4.2.5 Inwerkingtreding wijziging toewijzingsreglement

De wijziging aan het toewijzingsreglement treedt in werking na de goedkeuring van alle Gemeenteraden van het deelwerkingsgebied van Vivendo, en dit vanaf 01/07/2026.

4.3 Rolstoelaangepaste woongelegenheden

Binnen het patrimonium van Vivendo bestaan er ook een aantal woongelegenheden die specifiek aangepast zijn voor personen met ernstige mobiliteitsproblemen. Deze woningen vallen niet onder de doelgroep binnen pijler 3 (zie hiervoor art. 6.17 BVCW) maar worden hier voor de volledigheid weergegeven.

In totaal gaat het over **20 woningen** voor de omliggende gemeenten (Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem).

Deze panden worden prioritair toegewezen aan rolstoelgebruikers. Indien er geen rolstoelgebruikers op de wachtlijst staan, wordt de woning toegewezen aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie. Om aan te tonen dat een kandidaat-huurder een rolstoel gebruikt of over een beperking inzake mobiliteit beschikt, moet de kandidaat-huurder het 'attest aangepaste woning inzake mobiliteit' ingevuld en ondertekend door een arts voor leggen. Een blanco attest kan opgevraagd worden bij Vivendo.

4.3.1 Beernem

3 rolstoelaangepaste woongelegenheden zijn gelegen in Beernem

- Beernem, Oedelem, Herfststraat (1 woning)
✓ 1 woning met 1 slaapkamer (nr. 5)
- Beernem, Sint-Joris, Freddy De Meyerestraat (1 woning)
✓ 1 woning met 2 slaapkamers (nr. 5)
- Beernem, Sint-Joris, René Strobbestraat (1 woning)
✓ 1 woning met 2 slaapkamers (nr. 6)

4.3.2 Damme

9 rolstoelaangepaste woongelegenheden zijn gelegen in Damme

- Damme, Moerkerke, Watergangstraat (1 woning)
✓ 1 woning met 3 slaapkamers (nr. 16)
- Damme, Sijsele, Nieuwe Weg (6 woningen)
✓ 2 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 4A en 4C)
✓ 4 woningen met 3 slaapkamers (nrs. 2, 2A, 2B en 4B)
- Damme, Sijsele, Poortstraat (2 woningen)
✓ 2 woningen met 3 slaapkamers (nrs. 45 en 51)

4.3.3 Oostkamp

6 rolstoelaangepaste woongelegenheden zijn gelegen in Oostkamp

- Oostkamp, Fabiolaan (1 woning)
✓ 1 appartement met 2 slaapkamers (nr. 9 bus 0001)

- Oostkamp, Kortrijksestraat (3 woningen)
✓ 3 appartementen met 2 slaapkamers (73 bus 0101, 0102 en 0201)
- Oostkamp, Kunstschilderslaan (2 woningen)
✓ 2 appartementen met 2 slaapkamers (nrs. 30 bus 0001 en 32 bus 0001)

4.3.4 Zedelgem

2 rolstoelaangepaste woongelegheden zijn gelegen in Zedelgem

- Zedelgem, Schattingbeekstraat (2 woningen)
2 woningen met 2 slaapkamers (nrs. 9 en 11)

4.3.5 Overzichtstabel

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal rolstoelaangepaste woongelegheden (appartement/woning) per gemeente binnen het werkingsgebied van Vivendo:

Gemeente	Rolstoelaangepaste appartementen	Rolstoelaangepaste woningen	Totaal
Beernem	0	3	3
Damme	0	9	9
Jabbeke	0	0	0
Oostkamp	6	0	6
Zedelgem	0	2	2
Totaal	6	14	20

Gemeentelijk toewijzingsreglement Stad Brugge :

De Vlaamse Overheid keurde het gemeentelijk toewijzingsreglement van Brugge goed. Dit laat Vivendo toe om 71 woongelegenheden bij voorrang toe te wijzen aan senioren van minstens 60 jaar oud.

Op pag. 13-14 hierna staan de locaties van de betreffende 71 woongelegenheden omschreven.

De stad Brugge ontving vanwege de bevoegde Vlaamse minister de goedkeuring van zijn gemeentelijk toewijzingsreglement op 2/04/2010.

Vivendo ontving de schriftelijke kennisgeving van het gemeentelijk toewijzingsreglement op 19/04/2010.

De toewijzingsregels zijn van toepassing vanaf de eerste dag na de ontvangst van de goedkeuring door de minister.

Hieronder het goedgekeurde gemeentelijk reglement, samen met het doelgroepenplan waarin de concrete woongelegenheden vermeld staan waarop het gemeentelijk toewijzingsreglement van toepassing is.

**Toewijzingsreglement voor de sociale
huurwoningen gelegen in de stad Brugge in
toepassing van het Besluit van de Vlaamse
Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering
van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel
VII van de Vlaamse Wooncode**

Tussen

1. De Stad Brugge, Burg 12 te 8000 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Patrick Moenaert, burgemeester en de heer Johan Coens, stadssecretaris,
2. De sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, Konigin Astridlaan 134 bus 1 te 8200 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Dirk De fauw, voorzitter en de heer René Van de Winkel, directeur,

Is het volgende overeen gekomen:

Artikel 1

In toepassing van het artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden de op de lijst in bijlage opgenomen bejaardenwoningen (overzicht op blz. 8 en 9 van het doelgroepenplan), behorend tot het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo en verhuurd binnen het sociaal huurstelsel, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die minstens 60 jaar oud zijn. Deze voorrangsregel primeert op de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van voormeld kaderbesluit sociale huur.

Artikel 2

Deze sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang aan de kandidaat-huurders van minstens 60 jaar oud toegewezen worden als aan de voorwaarde van rationele bezetting voldaan is.

Artikel 3

Voorliggend toewijzingsreglement werd overeengekomen na de opmaak van een doelgroepenplan (is bijgevoegd), na overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren vertegenwoordigd in de stedelijke woonraad en na goedkeuring door de gemeenteraad op 29 september 2009.

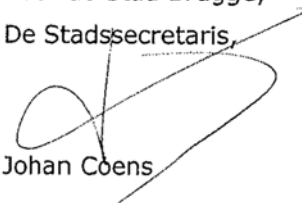
Artikel 4

Het toewijzingsreglement wordt zoals voorgeschreven in artikel 26 §2 van het Sociale Huurbesluit, voor goedkeuring voorgelegd aan de minister of zijn gevolmachtigde. Het wordt eveneens ter kennisgeving meegedeeld aan het Departement RWO van het ministerie van de Vlaamse Overheid. Een afschrift wordt eveneens bezorgd aan de toezichthouder conform het artikel 26 § 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van Titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 5

De specifieke toewijzingsregels zijn van toepassing vanaf de eerste dag na de ontvangst van de goedkeuring door de minister.

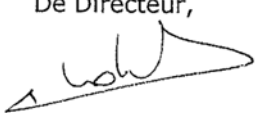
Voor de Stad Brugge,
De Stadssecretaris,


Johan Coens

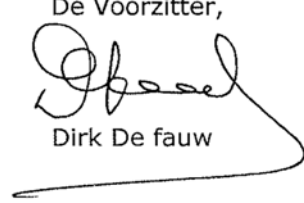
De Burgemeester,


Patrick Moenaert

Voor Vivendo,
De Directeur,


René Van de Winkel

De Voorzitter,


Dirk De fauw

Doelgroepenplan bejaardenwoningen, verhuurd in het kader van het sociaal huurbesluit in de Stad Brugge

I. ALGEMEEN

Algemeen: OCMW Brugge

Het OCMW van Brugge heeft een jarenlange traditie in dienstverlening voor senioren. Zo bezit het OCMW een 400-tal bejaardenwoningen (vnl. godshuizen) die aan ouderen met een beperkt inkomen en die niet over een eigen woning beschikken, toegewezen worden. Door de jaren heen werden renovaties uitgevoerd zodat de woningen voorzien zijn van een basiscomfort. Een aantal van deze renovaties worden gesubsidieerd via Vlaamse Gemeenschap. Typisch voor het stadsbeeld van Brugge zijn deze kleine, witgekalkte huisjes, soms op een rij, maar meestal rond een binnentuin gegroepeerd. Godshuizen werden in de 14de eeuw opgericht door rijke burgers of door gilden. Ze gaven onderdak aan behoeftige bejaarden of weduwen zonder bestaansmiddelen.

Het jongste godshuis is het godshuis Moulaert uit 1959 en bevindt zich in de Brugse deelgemeente Sint-Pieters, in de Blankenbergse steenweg.

Maar de 'typische' godshuizen zijn véél ouder.

De oudste bekende stichtingen dateren van de 14de eeuw. Het oudste nog bestaande godshuis is het 'Rooms Convent' in de Katelijnestraat van 1330. Godshuizen werden opgericht door ambachten of particulieren. De ambachten bouwden kleine huisjes voor hun 'verweecte' (oude en zieke) leden en hun weduwen. Voorbeelden zijn : het godshuis van de wevers, van de smeden, van de bakkers, enz. Het godshuis van de schoenmakers is nu niet meer bewoond, maar werd in 1971 verbouwd tot het Stedelijk Museum voor Volkskunde. Het tegenoverliggende godshuis van Jeruzalem is door de vzw Kantcentrum in gebruik genomen als kantschool. Behalve ambachtslieden hadden ook arme, gepensioneerde priesters hun godshuis : *'t Huus der Apostelen*.

Het waren niet alleen gilden die godshuizen oprichtten, maar ook gegoede burgers. Ze deden dat deels uit liefdadigheid, deels ook voor hun eigen zielenheil. De bewoners moesten hun weldoeners in hun gebeden gedenken, zoals een 17de eeuwse gedenksteen in het kapelletje van het godshuis Hertsberge specifiek vermeldt : « ... was gebouwd opdat ze voor hem zouden bidden... » Daartoe had bijna elk godshuis een eigen, eenvoudige bidkapel.

Een andere, meer wereldse reden was ook dat de familie haar aanzien wilde vergroten door de vermelding van de familienaam op de gevel van het godshuis.

De bewoners waren, behalve gepensioneerde ambachtslieden, vaak vrouwen : vooral weduwen zonder bestaansmiddelen en bejaarde nonnen. Soms waren het mensen met een handicap, zoals in het godshuis voor de blinden, *Onze-Lieve-Vrouw van Blindkens*. De kandidaat-bewoners werden door een chirurgijn op hun blindheid gecontroleerd ! Een ander godshuis was opgericht voor soldaten met gezondheidsproblemen aan de blaas. De godshuizen waren niet bestemd voor totaal berooiden, maar wel voor verarmde bejaarden. Arm geworden door de dood van de kostwinner, door ziekte of handicap, door ouderdom... Er werd een instapgeld gevraagd en soms moesten ze hun eigen huisraad of zelfs hun eigen bed en lakens meebrengen. Er was ook een huisreglement. Zo moest men Bruggeling zijn, dagelijks bidden voor zijn weldoener, geen aanleiding geven tot achterklap.

Bedelen was verboden, slecht gedrag werd bestraft en buitenshuis mocht men niet overnachten. In de meeste godshuizen kregen de inwoners een kleine som

onderhoudsgeld per maand en een dagelijkse kom soep. In de winter kregen ze brandhout.

Er bestaan twee soorten godshuizen. Soms zijn ze naast elkaar gebouwd, eventueel van de straat afgeschermd door een muur met een toegangspoort en de naam van de stichter erop vermeld. Soms zijn ze rond een tuin gebouwd, het zgn. 'binnenhoftype'. Dat zijn vaak de mooiste godshuiscomplexen. Het zijn heerlijke rustpunten in de binnenstad en ze ademen een romantische sfeer uit. Een fraai voorbeeld is godshuis De Meulenaere met 24 woningen rond een grote binnentuin. De tuin was meestal gemeenschappelijk, maar soms ook opgedeeld in kleine lapjes grond, waar elke huisbewoner wat groenten kon kweken. Oorspronkelijk waren de woningen ingedeeld in een woonkamer met een bed en een ruimte onder het dak. De trap kwam uit in de woonkamer. Ondertussen werden de huisjes per 2, soms per 3 samengevoegd en verbouwd tot een grotere en meer comfortabele woning.

De maatschappij staat voor de serieuze uitdaging om een duurzaam woonbeleid te ontwikkelen voor een stijgend aantal ouderen. Tegelijk is het een uitdaging om woonoplossingen te bedenken die ook de volgende generaties ouderen ten goede zullen komen.

In hun woonloopbaan zoeken veel ouderen naar een aangepaste woonvorm. Bijvoorbeeld als hun partner komt te overlijden. Steeds meer ouderen zoeken naar een oplossing om hun (te grote) huis te verlaten, zonder dat ze naar een verzorgingstehuis moeten. Ze willen hun volledige zelfstandigheid behouden, zonder dat dit tot vereenzaming moet leiden. Veel ouderen hebben helemaal nog geen behoefte aan een woonvorm met geïntegreerde zorg. Ze kunnen nog lange tijd perfect voor zichzelf zorgen. Een woonvorm die actief en zelfstandig leven toelaat zonder het risico op vereenzaming, kan net voorkomen dat ouderen extra zorg nodig hebben.

Groepswonen voor ouderen is zo'n tussenvorm. En hoewel groepswonen in Vlaanderen amper bekend is, bestaat het al een hele tijd, zij het op zeer kleine schaal.

Deze woningen zijn geschikt voor alleenstaanden of voor een gezin bestaande uit 2 personen. De woningen beschikken over alle nodige comfort, zijn niet te groot en hebben meestal maar één slaapkamer. Door deze elementen zijn deze woningen uiterst geschikt voor senioren. Ook het gevoel van eenzaamheid waar nogal wat alleenstaande ouderen mee kampen, wordt doorbroken door het feit van het "gezamenlijk" wonen rond één centrale plaats. Men heeft wel steeds één of meerdere personen die in het hetzelfde beluik wonen, waar men het goed mee stelt en waar men terecht kan. De meeste woningen zijn in de binnenstad gelegen zodat het gebruik van winkels, en andere diensten, voor de ouderen zeer haalbaar blijven. Ouderen kunnen beroep doen op een uitgebreide waaier aan dienstverlening van een nabijgelegen lokaal dienstencentrum. Zij kunnen er terecht voor ontspanningsactiviteiten, voor een warm middagmaal maar ook voor een aantal vormen van dienstverlening op maat. Hierdoor blijven ouderen zelfredzaam en kunnen zij de stap naar een woon- en zorgcentrum nog wat uitstellen. Een verhuis naar een woon- en zorgcentrum is voor veel ouderen een heel moeilijk iets. Zij wensen immers zo lang als mogelijk zelfstandig, eventueel aangevuld met thuishulp, thuis te blijven wonen.

Een 67-tal woningen tot nu toe steeds voorbehouden voor een specifieke doelgroep, nl. Brugse senioren, vallen onder het nieuwe Sociaal Huurbesluit omwille van deze subsidiëring.

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

Dat deze woningen beantwoorden aan een reële nood, wordt enerzijds bevestigd door het feit dat deze woningen permanent verhuurd zijn aan senioren en absoluut geen leegstand kennen, en dat er daarnaast een nog aanzienlijke wachtlijst bestaat van senioren die wensen in aanmerking te komen voor een dergelijke woning. Op vandaag staan er 160 ouderen op de wachtlijst voor een dergelijke woning.

Het OCMW wenst deze woningen verder te blijven voorbehouden voor personen ouder dan 60 jaar.

Dit doelgroepenplan wil aantonen dat er een behoefte is om deze woningen verder te blijven voorbehouden voor deze doelgroep.



Algemeen: Brugse Maatschappij voor Huisvesting

Ook de Brugse Maatschappij voor Huisvesting heeft sinds haar ontstaan in 1922 aandacht geschonken aan een goede sociale mix in de woonwijken die zij oprichtte, waarbij o.a. een evenwicht werd nagestreefd in een mix van woningen voor grotere en kleinere gezinnen, alleenstaanden en woningen voor bejaarden. Zo bezit de Brugse Maatschappij voor Huisvesting een 176 bejaardenwoningen, die in toepassing van de vroegere sociale huurbesluiten sinds hun opbouw steeds bij voorrang aan 60-plussers toegewezen worden. Door de jaren heen werden aan veel van deze woningen ook renovaties uitgevoerd zodat de woningen voorzien worden van basiscomfort, dat voor een senior van groot belang is (bvb. instapdouche of met lage drempel in plaats van zitbad). Deze werken worden ook in de toekomst nog verder gezet waar nodig.

Deze gegroepeerde gelijkvloerse eengezinswoningen zijn geschikt voor alleenstaanden of voor een gezin bestaande uit een koppel van 2 personen. De woningen zijn niet groot en hebben maar één slaapkamer. Door deze elementen zijn deze woningen uiterst geschikt voor senioren. Ook het gevoel van eenzaamheid waar nogal wat alleenstaande ouderen mee kampen, wordt doorbroken door het feit van het "gezamenlijk" wonen rond vaak een pleintje of in een verkeersarme straat. Men heeft wel steeds één of meerdere personen die in het de onmiddellijke buurt wonen, waar men het goed mee stelt en waar men terecht kan. Deze woningen zijn gelegen in de wijken St.Jozef, St.Pieters en Assebroek, waar ze in het stedelijk weefsel zijn opgenomen zodat het gebruik van winkels, en andere diensten, voor de ouderen zeer haalbaar blijven. De meeste van deze woningen beschikken over een tuin, die tot het openbaar domein behoort, en aldus door de stedelijke groendienst wordt onderhouden. Een aantal woningen beschikt over een geïndividualiseerde kleine tuin, door de bewoners zelf te onderhouden (of via familie of buurt- en nabijheidsdiensten).

Hierdoor blijven ouderen zelfredzaam en kunnen zij de stap naar een woon- en zorgcentrum nog wat uitstellen. Een verhuis naar een woon- en zorgcentrum is voor veel ouderen een heel moeilijk iets. Zij wensen immers zo lang als mogelijk zelfstandig, eventueel aangevuld met thuishulp, thuis te blijven wonen.

Dergelijke sites voor bejaarden bezitten in een woonwijk is heel nuttig, gezien op die manier uitgebloeide gezinnen, de kans krijgen om grotere woningen terug ter beschikking van grotere gezinnen te stellen door zelf te verhuizen binnen de wijk naar een bejaardenwoning. Deze woningen zijn dan ook permanent verhuurd aan senioren en kennen absoluut geen leegstand. Bovendien bestaat er nog een aanzienlijke wachtlijst van senioren, die wensen in aanmerking te komen voor een dergelijke woning.

De Stad Brugge en de Brugse Maatschappij voor Huisvesting wensen deze woningen dan ook bij voorrang verder te blijven voorbehouden voor personen die de leeftijd van 60 jaar hebben bereikt.

Hieronder vindt u de adressen van de bewuste woningen, met vermelding van de datum van eerste bewoning.

WIJK SINT-JOZEF (42 woningen op 326 won. in wijk)

STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	DATUM EERSTE BEWONING
MERELSTRAAT	5	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	7	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	9	8000	BRUGGE	1/01/1969

MERELSTRAAT	11	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	13	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	15	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	16	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	17	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	18	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	19	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	20	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	21	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	22	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	23	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	24	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	25	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	26	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	27	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	28	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	29	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	30	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	31	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	32	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	34	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	36	8000	BRUGGE	1/01/1969
MERELSTRAAT	38	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	2	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	4	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	6	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	8	8000	BRUGGE	1/01/1969
GANDHIPLEIN	1	8000	BRUGGE	1/01/1969
GANDHIPLEIN	3	8000	BRUGGE	1/01/1969
GANDHIPLEIN	5	8000	BRUGGE	1/01/1969
GANDHIPLEIN	7	8000	BRUGGE	1/01/1969
GANDHIPLEIN	9	8000	BRUGGE	1/01/1969
GANDHIPLEIN	11	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	10	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	12	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	14	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	16	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	18	8000	BRUGGE	1/01/1969
ROZENPAD	20	8000	BRUGGE	1/01/1969

WIJK ASSEBROEK (50 woningen op 137 won. in wijk)

STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	DATUM EERSTE BEWONING
B VAN RENTERGHEMSTRAAT	1	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	2	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	3	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	4	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	5	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	6	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	7	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	8	8310	ASSEBROEK	1/01/1964

B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	9	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	10	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	11	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	12	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	13	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	14	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	15	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	16	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	17	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	18	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	19	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	20	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	21	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	22	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	23	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	24	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	25	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	26	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	27	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	28	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	29	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	30	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	31	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	32	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	33	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
DAVERLOOSTRAAT	271	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
DAVERLOOSTRAAT	273	8310	ASSEBROEK	1/01/1964
GROENEWIJK	34	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	36	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	38	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	40	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	42	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	44	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	46	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	48	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	50	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	52	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	54	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	56	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	58	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	60	8310	ASSEBROEK	1/01/1970
GROENEWIJK	62	8310	ASSEBROEK	1/01/1970

WIJK SINT-PIETERS (84 woningen op 720 won. in wijk)

STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	DATUM EERSTE BEWONING
CUWAERTPAD	2	8000	BRUGGE	1/01/1962
CUWAERTPAD	4	8000	BRUGGE	1/01/1962
CUWAERTPAD	6	8000	BRUGGE	1/01/1962
CUWAERTPAD	8	8000	BRUGGE	1/01/1962
CUWAERTPAD	10	8000	BRUGGE	1/01/1962

CUWAERTPAD	12	8000	BRUGGE	1/01/1962
EGELPAD	1	8000	BRUGGE	1/01/1962
EGELPAD	3	8000	BRUGGE	1/01/1962
EGELPAD	5	8000	BRUGGE	1/01/1962
EGELPAD	7	8000	BRUGGE	1/01/1962
EGELPAD	9	8000	BRUGGE	1/01/1962
EGELPAD	11	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	2	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	4	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	6	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	8	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	10	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	12	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	14	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	16	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	18	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	20	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	22	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	24	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	26	8000	BRUGGE	1/01/1962
GANZENPAD	28	8000	BRUGGE	1/01/1962
L. GILLIODTSPLEIN	6	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	7	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	8	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	9	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	10	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	11	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	12	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	13	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	14	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	15	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	16	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	17	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	18	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	19	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	20	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	21	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	22	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	23	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	24	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	25	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	26	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	27	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	28	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	29	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	30	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	31	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	32	8000	BRUGGE	1/01/1964
L. GILLIODTSPLEIN	33	8000	BRUGGE	1/01/1964
BERKENPAD	1	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	2	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	3	8000	BRUGGE	1/01/1979

BERKENPAD	4	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	5	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	6	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	7	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	8	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	9	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	10	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	11	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	12	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	13	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	14	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	15	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	16	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	17	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	18	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	19	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	20	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	21	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	22	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	23	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	24	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	25	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	26	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	27	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	28	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	29	8000	BRUGGE	1/01/1979
BERKENPAD	30	8000	BRUGGE	1/01/1979

Algemeen: Vivendo

1. Seniorenwoningen

Vivendo bezit 47 huurwoningen die zij steeds aan kandidaat-huurders ouder dan 55 jaar heeft verhuurd en die op vandaag verder aan deze doelgroep kunnen toegewezen worden. Het gaat om woningen met 1 slaapkamer gelegen in de deelgemeenten Assebroek, Koolkerke, Sint-Andries, en Sint-Michiels.

De voornoemde 47 seniorenwoningen werden van in de beginne gebouwd voor senioren waarbij gans het concept en uitvoering gelinkt is aan deze doelgroep. Zo gebeurden de toewijzingen steeds krachtens het toewijzingsreglement van de maatschappij (goedgekeurd door de hogere overheid) aan 55+ -ers, het groenonderhoud gebeurt doorgaans door de Stad Brugge als ondersteuning voor de senioren die in deze woningen wonen en door ouderdom vaak niet meer in staat zijn deze taak uit te voeren, en de woningen werden doorheen de tijd steeds als seniorenwoningen vermeld in de jaarverslagen aan de bestuurders van de algemene vergadering.

Het samenleven van senioren in eenzelfde woonwijk geeft karakter en rust aan deze woonwijken. Er stellen zich dan ook weinig of geen leefbaarheidsproblemen. Integendeel, mensen van eenzelfde leeftijd vinden elkaar gezien hun gelijke levensfase, hetgeen een gevoel van samenhang geeft onder de bewoners.

Inzake rationele bezetting worden de woningen met één slaapkamer toegewezen aan alleenstaanden of koppels zonder inwonende kinderen.

De Stad Brugge en Vivendo wensen de voornoemde 47 seniorenwoningen dan ook bij voorrang voor te behouden voor personen die de leeftijd van 60 jaar hebben bereikt. Dit is bijgevolg een bijsturing aan de vroegere toewijs aan 55-plussers.

Hieronder vindt u de adressen van de bewuste woningen, met vermelding van de datum van eerste bewoning :

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

2. appartementen voor senioren

Naast de beschreven seniorenwoningen beschikt Vivendo eveneens over 24 appartementen met 2 slaapkamers in de Aldebijstraat 24, 26, en 28 te Sint-Kruis. Het gaat om een kersvers nieuwbouwproject waarvan recent de eerste 23 appartementen werden toegewezen.

In de Stedenbouwkundige vergunning van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (zie bijlage) staat - middels de door het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Brugge gestelde voorwaarde - dat er een vergunning wordt afgeleverd voor het betreffende appartementscomplex "mits het voorwerp van de aanvraag expliciet vermeldt dat het om bejaardenwoningen gaat".

De Stad Brugge en Vivendo gaan er mee akkoord om deze 24 appartementen bij voorrang voor te behouden voor personen die de leeftijd van 60 jaar hebben bereikt.

3. woongelegenheden die aan éénieder kunnen toegewezen worden ongeacht leeftijd

De onderstaande tabellen geven aan dat Vivendo in het totaal 781 woongelegenheden heeft waar alleenstaanden en koppels zonder kinderen in terecht kunnen in Groot-Brugge.

Dit betekent dat de 71 woongelegenheden (47 woningen en 24 appartementen) die de Stad Brugge en Vivendo wensen te reserveren voor senioren (=procentueel ongeveer 9%) bijzonder klein is in verhouding tot haar patrimonium van 1 en 2 – slaapkamerwoongelegenheden waarvan de toewijzing ongeacht de leeftijd gebeurt. Dit betekent dat het bij voorrang toewijzen van de hogergenoemde 71 woongelegenheden aan senioren voldoende kansen blijft geven aan jongere kandidaat-huurders op een sociale woonst.

Tabel:

Aantal studio's en woongelegenheden met 1 en 2 slaapkamers in Groot-Brugge verhuurbaar binnen sociaal huurstelsel	
Studio's :	35
Appartementen met 1 slaapkamer :	249
Appartementen met 2 slaapkamers :	426
Woningen met 1 slaapkamer :	50
Woningen met 2 slaapkamers :	21
TOTAAL :	781

Tabel :

Aantal studio's en woonegelegenheden met 1 en 2 slaapkamers in Groot-Brugge verhuurbaar binnen sociaal huurstelsel (opgesplitst per deelgemeente) :

Deelgemeente	Soort woonegelegenheid	Aantal
ASSEBROEK	Appartementen met 1 slaapkamer	20
	Appartementen met 2 slaapkamers	23
	Studio's	5
	Woningen met 1 slaapkamer	7
	Woningen met 2 slaapkamers	3
BRUGGE	Appartementen met 1 slaapkamer	86
	Appartementen met 2 slaapkamers	61
	Studio's	30
	Woningen met 1 slaapkamer	3
	Woningen met 2 slaapkamers	12
DUDZELE	Woningen met 2 slaapkamers	1
KOOLKERKE	Woningen met 1 slaapkamer	10
ST.ANDRIES	Appartementen met 1 slaapkamer	94
	Appartementen met 2 slaapkamers	74
ST.ANDRIES	Woningen met 1 slaapkamer	18
	Woningen met 2 slaapkamers	5
ST.KRUIS	Appartementen met 1 slaapkamer	17
	Appartementen met 2 slaapkamers	55
ST.MICHIELS	Appartementen met 1 slaapkamer	32
	Appartementen met 2 slaapkamers	176
	Woningen met 1 slaapkamer	12
ST.PIETERS	Appartementen met 2 slaapkamers	37

II. DEMOGRAFIE EN PROGNOSSES VOOR DE STAD BRUGGE

Demografie en prognoses

Demografische cijfers leren ons dat de groep 60-plussers niet alleen op nationaal vlak maar ook te Brugge in de komende jaren zeker niet zal afnemen maar integendeel zal toenemen.

- Ons land telt bijna 2,4 miljoen zestigplussers: ieder jaar komen er een kleine 20.000 bij
- Het aantal hoogbejaarden stijgt snel: elk jaar met meer dan 8.000
- Twee op drie hoogbejaarden is een vrouw
- Een op twee senioren volgde ten hoogste lager onderwijs

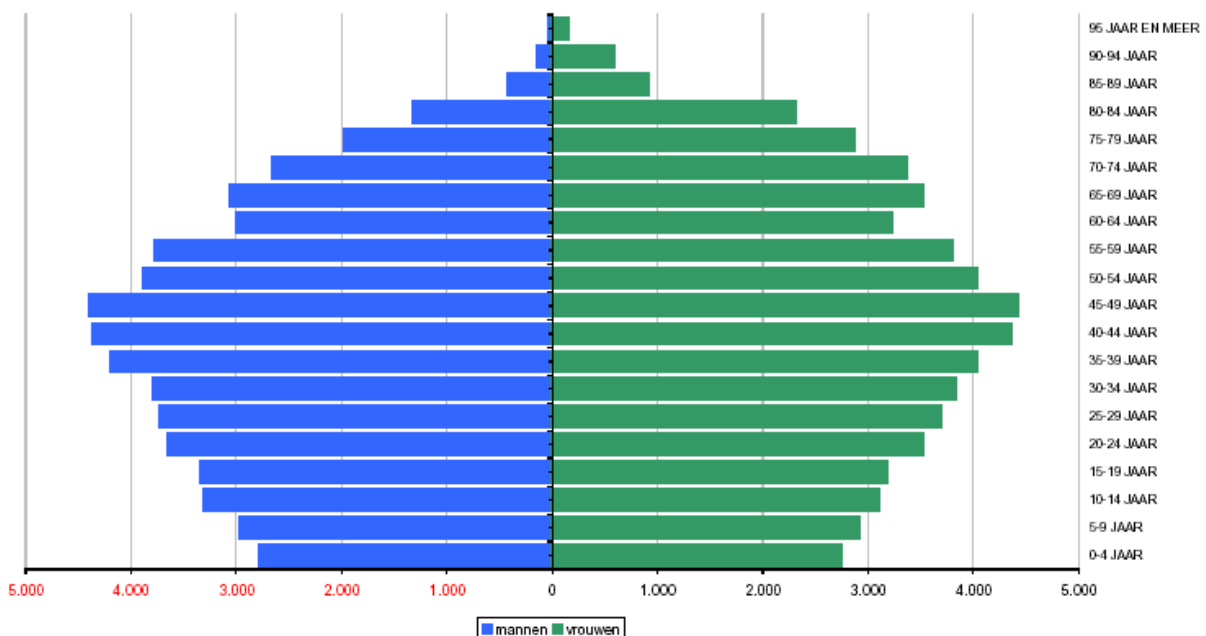
- Senioren zijn significant gelukkiger dan jongeren
- Er wordt steeds meer gescheiden op latere leeftijd; de groep gescheiden senioren is op 15 jaar tijd verdubbeld
- Mannelijke senioren hebben meer vrije tijd dan vrouwelijke
- Een op zeven senioren gaat 5 maal of meer per jaar met vakantie
- Zeven op tien senioren bezit een gsm
- Een op tien senioren ziet niet elke week iemand

De **Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie** van de **FOD Economie** bracht een aantal relevante feiten en cijfers over senioren samen.

Begin 2007 telde ons land **2,36 miljoen** zestigplussers, tegen 2,06 miljoen in 1991. Dat komt neer op een gemiddelde aangroei van 18.900 per jaar. Binnen de groep van de senioren zijn er steeds meer hoogbejaarden (mensen van tachtig jaar en ouder). Op 1 januari 1991 waren ze met 353.000, 16 jaar later met 484.000. Dat is een stijging met ruim een derde (plus 37%).

Volgende gegevens werden uit het “Lokaal Sociaal Beleidsplan 2008-2013 Brugge” geplukt.

bevolkingspiramide Brugge op 01-01-2007¹

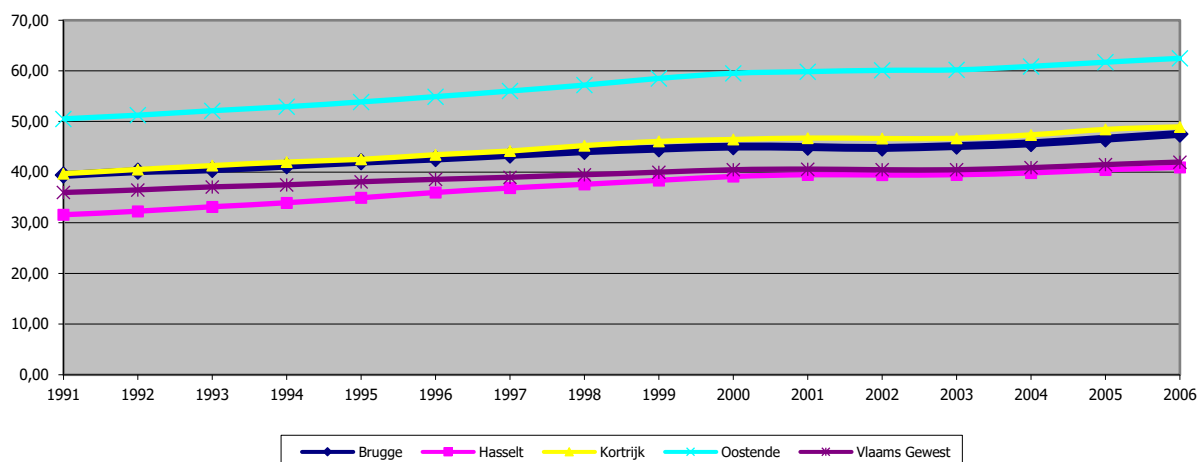


De bevolkings-“piramide” krijgt eerder de vorm van een ovaal dan een piramide. De leeftijdsklassen 35-39 jaar, 40-44 jaar en 45-49 jaar vormen de grootste groepen. Maar

¹ Cijfers dienst bevolking Stad Brugge

ook de leeftijdscategorieën 65-69 jaar en 70-74 jaar vormen een groeiende groep, zeker bij de vrouwelijke bevolking.

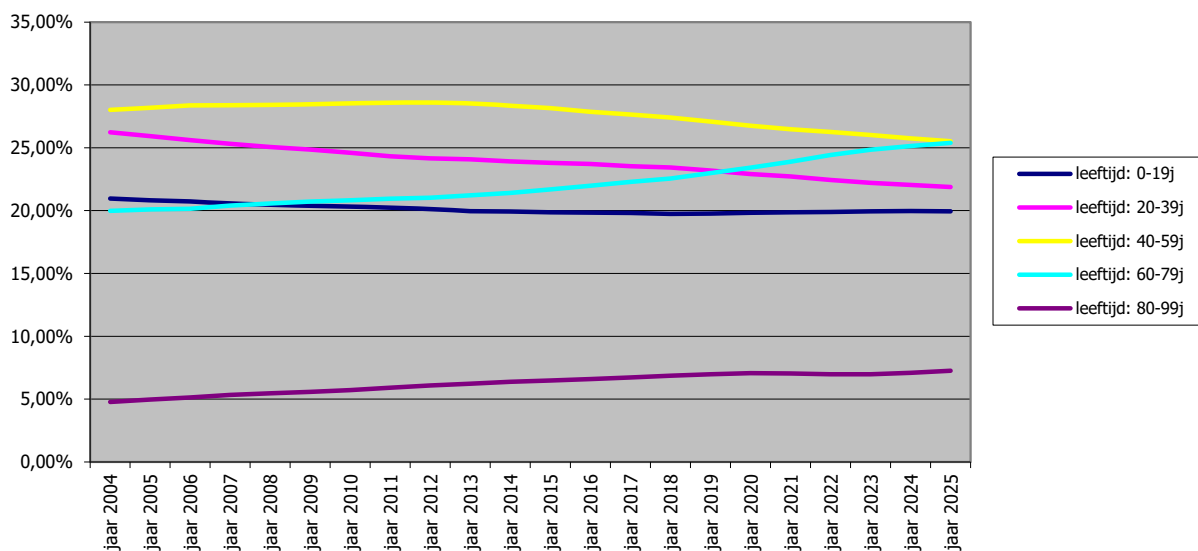
Grijze druk² vergelijking Brugge – enkele centrumsteden/ Vlaanderen³



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de verhouding tussen de leeftijdsgroep van senioren (vergrijsde bevolking) en de bevolking op beroepsactieve leeftijd in Brugge ongeveer 1 op 2 is.

De grijze druk ligt in Brugge nog lager dan in steden als Kortrijk en Oostende, maar toch hoger dan het Vlaamse gemiddelde.

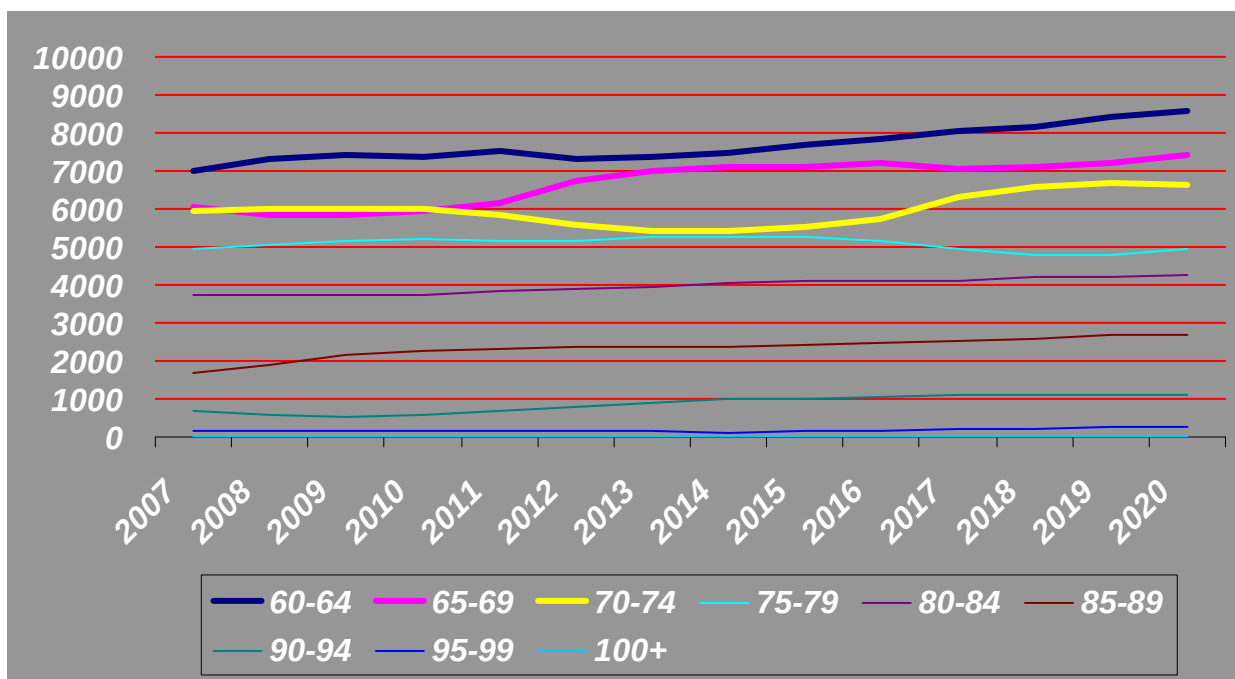
bevolkingsprognose per leeftijdscategorie⁴



² Verhouding tussen de leeftijdsgroep van senioren (vergrijsde bevolking) en de bevolking op beroepsactieve leeftijd.

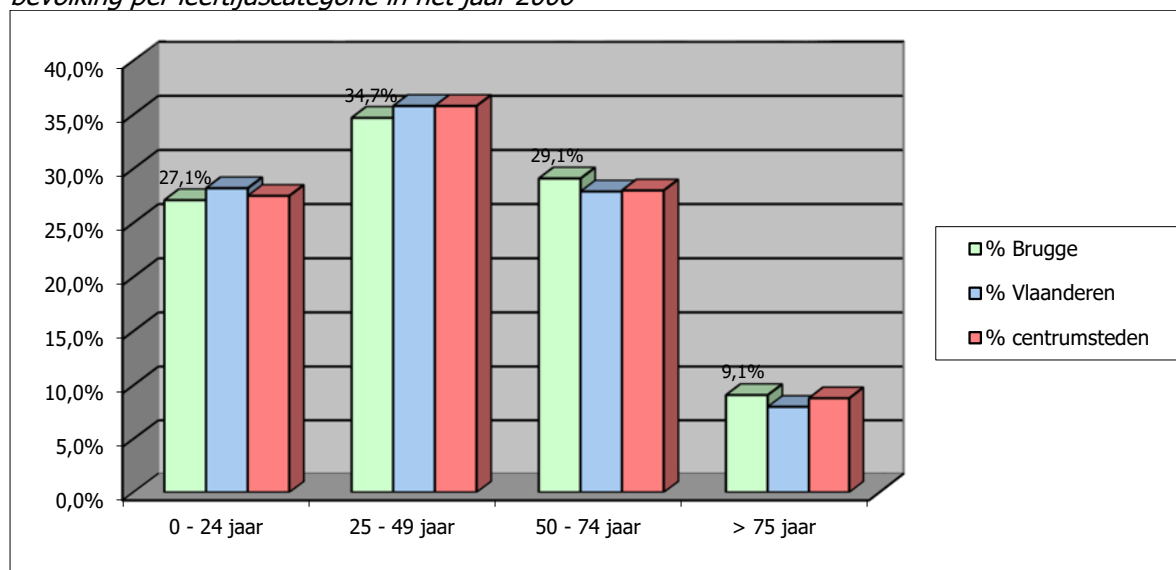
³ Bron: www.lokaalstatistieken.be

⁴ Bron: aps.vlaanderen.be/statistieken



In de bevolkingsprognose tekent dit beeld zich nog scherper af. De verwachte daling van het aantal inwoners is het grootst in de leeftijdscategorie 20 - 39 jaar. De verwachte stijging tekent zich vooral af in de leeftijdscategorieën vanaf 65 jaar.

bevolking per leeftijdscategorie in het jaar 2006⁵

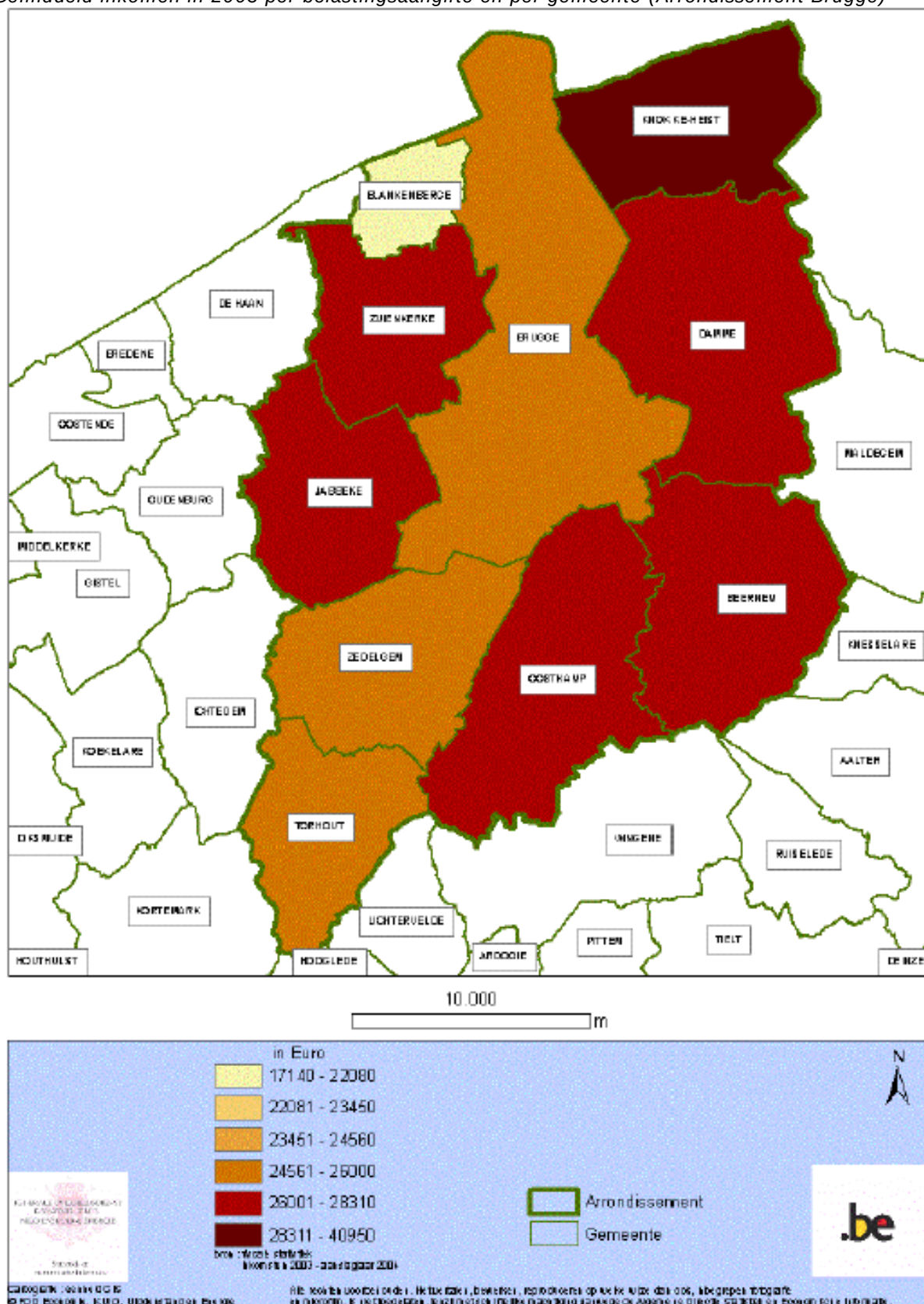


Ten opzichte van Vlaanderen ligt het percentage ouderen (>75 jaar) hoger in Brugge.

⁵ Bron: www.lokaalstatistieken.be

Inkomen

Gemiddeld inkomen in 2003 per belastingaangifte en per gemeente (Arrondissement Brugge)⁶



⁶ Bron: FOD Economie, Statistiek en Economische Informatie

Wanneer we het inkomen van de Bruggeling bekijken, dan kunnen we stellen dat procentueel wat meer personen met een hoog inkomen in Brugge wonen, dan het Belgische gemiddelde.

Toch moeten we ook vaststellen dat het gemiddelde inkomen van de Bruggeling lager ligt dan de randgemeenten Knokke-Heist, Zuienkerke, Jabbeke, Damme, Oostkamp en Beernem.

De validiteit van deze gegevens moeten we echter wat relativeren, omdat ze op basis van de belastingsaangifte werden opgemaakt.

Aandeel WIGW's (nu omniostatuu) : Brugge in de middenmoot

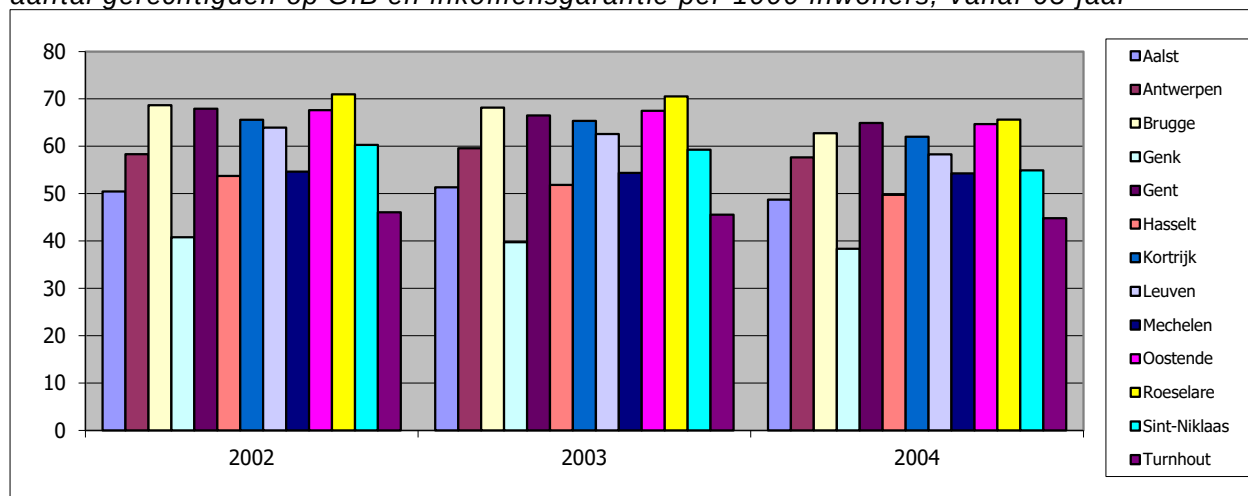
aantal WIGW's per 1 000 inwoners⁷

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aalst	81,3	84,0	83,6	81,6	81,8	72,6	62,6	63,0	58,3	56,5	53,1	51,3	48,4
Antwerpen	73,9	75,3	74,7	73,5	72,6	62,1	56,1	59,9	54,9	51,4	49,2	47,2	44,2
Brugge	85,9	86,3	85,3	83,6	82,3	61,3	56,2	59,4	53,6	52,5	50,2	48,9	47,0
Genk	68,2	74,3	72,8	72,4	72,5	75,2	60,7	60,8	63,4	64,6	63,4	61,0	58,4
Gent	84,8	86,3	85,8	84,7	83,5	69,9	65,9	66,8	62,2	61,3	55,6	54,6	52,1
Hasselt	56,3	67,7	66,9	66,5	66,9	56,7	52,5	55,1	52,9	51,9	51,1	49,8	48,6
Kortrijk	86,1	88,9	88,7	89,4	89,1	71,3	69,9	69,8	66,7	65,5	63,2	61,6	62,7
Leuven	65,2	71,1	71,1	71,0	69,6	53,1	54,3	61,2	46,5	45,2	42,6	41,7	40,2
Mechelen	74,7	80,1	79,2	78,3	76,0	63,5	61,0	61,1	55,5	56,6	52,6	48,9	47,1
Oostende	96,9	99,0	99,7	99,2	99,2	80,0	74,0	77,6	71,4	69,4	66,8	65,4	64,5
Roeselare	98,2	101,5	100,7	100,1	99,2	80,3	73,7	72,9	70,4	69,2	67,1	68,3	64,3
Sint-Niklaas	82,7	84,5	83,6	83,7	83,2	67,5	63,6	64,2	60,5	59,5	57,0	54,9	51,7
Turnhout	66,3	70,8	72,3	71,5	71,8	57,6	54,7	56,2	54,3	53,0	50,6	48,6	46,6

Net zoals in de andere centrumsteden daalt het aantal WIGW's in Brugge de laatste 12 jaar. In 2005 genoot nog 4,7% van de bevolking nog van deze voorkeursregeling. Brugge zit met dit percentage in de middenmoot van de centrumsteden

Aandeel senioren met een gewaarborgd inkomen of inkomensgarantie redelijk hoog

aantal gerechtigden op GIB en inkomensgarantie per 1000 inwoners, vanaf 65 jaar⁸



⁷ Bron: www.lokaalstatistieken.be

⁸ Bron: www.lokaalstatistieken.be

Zowel het gewaarborgd inkomen voor bejaarden als de inkomensgarantie zijn financiële tegemoetkomingen, die de overheid verstrekt aan senioren die de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar bereikt hebben en die door omstandigheden geen of geen voldoende loopbaan hebben kunnen opbouwen.

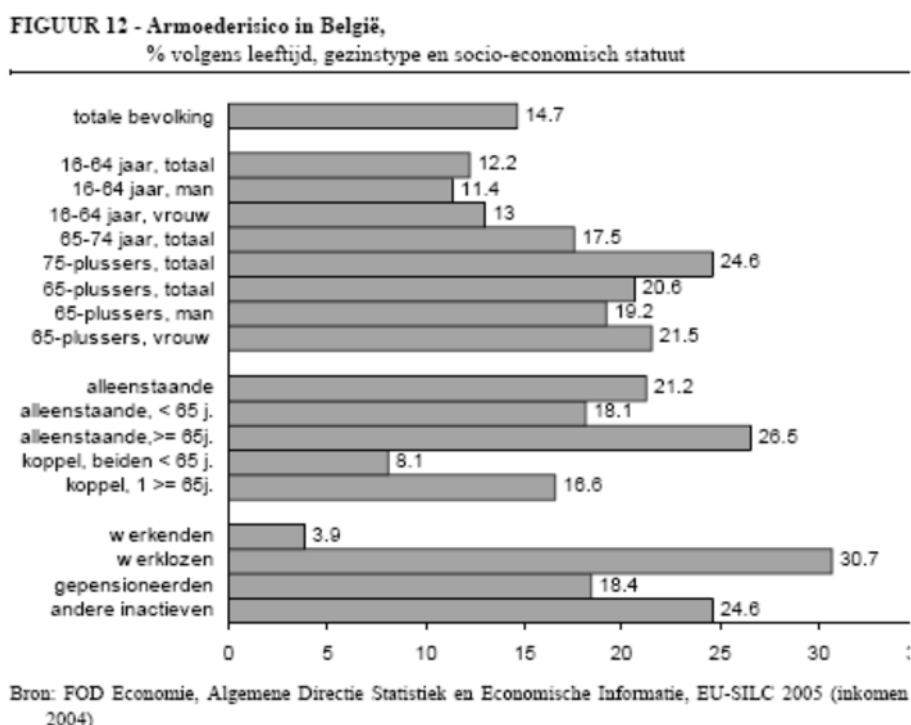
Het is een soort leefloon dat wordt toegekend aan senioren die over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken.

Ook hier zien we een (kleine) daling van het aantal senioren dat van een GIB of inkomensgarantie moet leven.

Toch scoort Brugge met 54,2 personen op 1 000 inwoners relatief hoog ten opzichte van de andere centrumsteden.

Aanvullende gegevens op deze van het Lokaal Sociaal Beleidsplan

Armoederisico bij ouderen (gegevens jaarverslag 2007 van de studiegcommissie voor de vergrijzing)



Ouderen ervaren een merkkelijk hoger armoederisico dan de rest van de bevolking: één op vijf van de 65-plussers moet met minder dan 822 euro per maand rondkomen (zie figuur 12). De meest kwetsbare ouderen zijn vrouwen, hoogbejaarden en alleenstaanden, bij deze laatste leeft ruim één op vier in armoede. Bovendien is het armoederisico voor deze drie groepen gestegen in vergelijking met 2003 (EU-SILC 2004)¹: met 0,5 procentpunten voor oudere vrouwen, tot 3,3 en 4,0 procentpunten voor respectievelijke alleenstaande bejaarden en 75-plussers. Voor een 65-plusser die samenwoont met iemand die de pensioengerechtigde leeftijd nog niet bereikt heeft, is het armoederisico daarentegen gedaald met 3,1 procentpunten ten opzichte van het jaar voordien.

Uit een verdeling van de bevolking naar socio-economisch statuut blijkt dat gepensioneerden een kleiner armoederisico hebben dan werklozen of andere inactieven. Maar in vergelijking met de werkende bevolking is hun risico op armoede meer dan vier maal zo groot. Ten opzichte van 2003 (EU-SILC 2004) is het armoederisico gestegen voor gepensioneerden en werklozen met respectievelijk 0,7 en 2,3 procentpunten; voor andere inactieven en werkenden is het risico gedaald met respectievelijk 1,8 en 0,4 procentpunten.

Het globaal armoederisicopercentage in België ligt iets onder het Europees gemiddelde van 16 % . Maar op het vlak van armoede bij de 65-plussers doet ons land het minder goed dan de meeste andere landen.

**TABEL 25 - De diepte van het armoederisico^a,
het mediaan equivalent inkomen van de bevolking met een armoederisico in % van de armoededrempel**

	Totaal	16- tot 64-jarigen	65-plussers
Totaal	81 %	79 %	85 %
Mannen	80 %	78 %	83 %
Vrouwen	82 %	80 %	87 %

^a Op basis van de relatieve mediane armoederisicokloof

Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, EU-SILC 2005 (inkomen 2004)

Globaal bedraagt die indicator 19 %, wat betekent dat het mediaan inkomen van de mensen met een armoederisico 81 % van de armoededrempel bedraagt (zie tabel 25). Uit een opsplitsing volgens leeftijd, blijkt dat het mediaan inkomen van de arme 65-plussers hoger ligt dan dat van de arme bevolking tussen 16 en 64 jaar: respectievelijk 85 % en 79 %

van de drempel. Dit betekent dat de helft van de ouderen met een armoederisico een jaarinkomen heeft dat lager ligt dan 8 433 €. Bij de helft van armen tussen 16 en 64 jaar bedraagt het jaarinkomen minder dan 7 831 €.

Ten slotte stellen we vast dat, hoewel oudere vrouwen een hoger armoederisico lopen dan mannen, de diepte van de armoede minder groot is bij vrouwen. Het mediaan inkomen van de vrouwen met een armoederisico bedraagt 87 % van de armoededrempel (of 8 590 €) tegenover 83 % bij de mannen (of 8 196 €).

Tabel 7: Uitgaven van de bevolking volgens leeftijd, in procenten (2005)

In % van de totale consumptie	Algemeen gemiddelde	20 tot 29 jaar	30 tot 39 jaar	40 tot 49 jaar	50 tot 59 jaar	60 jaar en +
Totale consumptie	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Voeding, dranken en tabak	15,7%	12,8%	14,2%	16,6%	16,6%	16,4%
- Voeding	12,1%	9,8%	11,0%	12,9%	12,4%	13,0%
- Dranken	2,8%	2,2%	2,5%	2,9%	3,2%	3,0%
- Tabakswaaren	0,8%	0,9%	0,7%	0,9%	1,0%	0,5%
Kleding en schoeisel	4,7%	5,4%	5,4%	5,3%	4,4%	3,3%
- Kleding	3,8%	4,5%	4,2%	4,2%	3,6%	2,7%
- Schoeisel	0,9%	1,0%	1,1%	1,1%	0,8%	0,6%
Wonen	25,2%	23,2%	22,7%	23,6%	25,7%	29,6%
Meubelen en huishoudtoestellen	5,7%	4,5%	6,3%	5,9%	5,1%	5,7%
Gezondheid	4,7%	3,2%	3,9%	4,2%	4,4%	6,8%
Vervoer en communicatie	15,7%	21,6%	17,9%	15,7%	15,2%	12,0%
- Aankoop van voertuigen	4,8%	7,8%	6,2%	3,9%	4,9%	3,4%
- Verbruiksuitgaven voor voertuigen	7,3%	8,8%	8,1%	7,9%	6,8%	5,8%
- Vervoerdiensten	0,7%	1,2%	0,8%	0,8%	0,6%	0,4%
- Communicatie	2,9%	3,8%	2,8%	3,2%	2,8%	2,4%
Cultuur, ontspanning en onderwijs	8,7%	7,5%	8,2%	11,2%	8,7%	6,5%
Andere goederen en diensten	19,7%	21,7%	21,5%	17,4%	20,0%	19,7%

Gemiddelde uitgaven per persoon in % van de totale uitgaven volgens de leeftijd van de referentiepersoon in het gezin.

Cijfers per gewijzigde verbruikseenheid, die rekening houden met de gezinssamenstelling..

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie.

Tabel 5: Inkomens van senioren (2004)	Mediaan inkomen		Gemiddeld inkomen	
	Minder dan 65 jaar	65 jaar en meer	Minder dan 65 jaar	65 jaar en meer
Alleenstaand	15.423	11.688	16.926	12.486
Samenwonend	16.836	12.775	17.934	14.172
Totaal	16.668	12.342	17.796	13.600

Cijfers in euro per equivalent inkomen, d.w.z. het inkomen per persoon na verrekening van de gezinsgrootte.

Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie.

Huisvesting : prijs en aanbod

Vastgoedprijzen⁹

Gemiddelde verkoop prijs in euro	2000	2005	Evolutie
Villa's, bungalows, landhuizen	299.827	284.595	↘↘
Woonhuizen	91.830	168.040	↗↗
Appartementen, flats, studio's	99.321	166.596	↗↗
Kleinhandelzaken, handelshuizen	247.255	261.311	↗↗

↗↗ : +5% of meer; ↗ : +1% tot +5%; ➡ : -1% tot +1%; ↘ : -1% tot -5%; ↘↘ : -5% of minder

Een stad waar het aangenaam is om te leven (en te wonen) kent ook zijn prijs. De prijs van woonhuizen en appartementen verdubbelde bijna in de laatste 5 jaar.

Verder moeten we vaststellen dat ook het huren van een woning te Brugge een dure zaak geworden is. Dit is zeker zo voor personen die moeten rondkomen met een beperkt inkomen. Voor deze personen is het van groot belang dat zij een woning kunnen huren die een niet te grote hap uit hun budget neemt. Sociale huisvesting, hetzij via aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, OCMW, is voor hen de oplossing.

De kans is dus reëel dat (kandidaat-) huurders bij gebrek aan voldoende sociale huurwoningen vrede (hebben) moeten nemen met een private huurwoning en dat ze daar, voor in verhouding weinig kwaliteit, (relatief) veel geld moeten ophoesten. Zeker nu blijkt dat de huurlasten de laatste jaren hoe langer hoe zwaarder op het doorsnee gezinsbudget wegen, kunnen we er eigenlijk van uitgaan dat huurders die het met een pensioen moeten stellen meer nog dan de doorsnee huurder met budget- en betalingsproblemen zullen worstelen.

Ook in verband met woonzekerheid bevindt de oudere huurder zich vergeleken met een eigenaar in een behoorlijk minder benijdenswaardige situatie. Huren gebeurt immers haast per definitie via tijdelijke contracten, en bovendien blijken kortlopende huurcontracten in de praktijk ver van een uitzondering. Nu kunnen we ervan uitgaan dat verhuizen met de leeftijd minder evident wordt en dat de last van de woononzekerheid ook des te zwaarder gaat wegen.

Vanuit de wetenschap dat wonen meer is dan een huis ter beschikking hebben, is het ook van belang de nodige aandacht te besteden aan de woonomgeving, en met name aan de individuele en gemeenschappelijke voorzieningen in de buurt. Inzake individuele voorzieningen denken we aan de sfeer van de 'dagelijkse' behoeften inzake levensonderhoud (apotheker, bakker, dokter, krantenboer, kruidenier, slager, ...). Inzake collectieve voorzieningen gaat het vooral om het regelmatig onderhoud van sociale contacten zowel in de onmiddellijke omgeving (ontmoetingsruimten, ontspanningsgelegenheden, ...) als daarbuiten (openbaar vervoer, ...). De woningen voor senioren van het OCMW bieden hier alvast een antwoord op. De meeste zijn gelegen in de binnenstad in de nabijheid van allerlei vormen van dienstverleners : bakkers, apothekers, ... Een groot aantal van de gerenoveerde godshuizen is trouwens gelegen in de nabijheid van een dienstencentrum waar ouderen terecht kunnen voor een

⁹ Bron: FOD Economie, Statistiek en Economische Informatie

zinnvolle tijdsbesteding maar ook voor het nuttigen van een maaltijd, sociale contacten, enz...

Op 31 december 2005 stonden er 3 859 personen/gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning in Brugge. Dit waren er 12% meer dan twee jaar ervoor. De mediaan van de wachttijd voor een sociale woning bedroeg in Brugge op 31 december 2005 1 jaar en 9 maanden (2 maanden meer dan 2 jaar daarvoor).

Brugge telde in 2006 niet minder dan 3 254 sociale huurwoningen¹⁰ (1 335 appartement en 1 919 woningen). Hiermee zijn 6,52% van de woningen in Brugge sociale huurwoningen.

Het aandeel sociale woningen is het hoogst in Sint-Pieters, Sint-Jozef en Koolkerke.

Wachtlijst Brugse Maatschappij voor Huisvesting

Bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting stonden op 19/2/2008 554 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een eengezinswoning met 1 slaapkamer. Daarvan zijn 114 kandidaten 60 jaar of ouder (20,58%) en zijn er dus 440 kandidaten die jonger zijn dan 60 jaar (79,42%).

Dit percentage komt overeen met het algemeen percentage wanneer we de 60-plussers nemen en plaatsen ten opzichte van het totaal aantal kandidaat-huurders, gezien er 370 kandidaat-huurders 60-plussers zijn op een totaal van 1.778 kandidaat-huurders (20,8%). Daartegenover staat dat de Brugse Maatschappij voor Huisvesting momenteel beschikt over 234 eengezinswoningen met 1 slaapkamer en 198 appartementen met 1 slaapkamer (samen 432 woonegelegenheden met 1 slaapkamer) op een totaal patrimonium van 1.913 woonegelegenheden. Dit betekent dat 22,6% van haar patrimonium uit eenslaapkamerwoonegelegenheden bestaat.

De doelgroep van de 60-plussers krijgt zoals hierboven vermeld voorrang voor 176 van deze 432 woonegelegenheden met 1 slaapkamer (40,74%).

Voor de jongere alleenstaanden bestaat de politiek van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting erin om vooral iets grotere woonentiteiten te voorzien, van het type 2/3 (2 slaapkamers voor 3 personen), gezien relatievorming vooral voor deze jongere alleenstaanden moet worden aangemoedigd. Daaraan kunnen wij een bijdrage leveren door daartoe ook de ruimte te voorzien. Nieuwe projecten van vooral meergezinswoningen en renovatie van oudere meergezinswoningen zullen dit jaar en de volgende jaren het aanbod voor deze jongere alleenstaanden aanzienlijk verhogen.

Wachtlijst Vivendo

De cijfers in de onderstaande tabel geven per deelgemeente en type woonelegenheden het aantal kandidaten weer dat op 29/05/2009 op de wachtlijst staan van Vivendo. De laatste kolom geeft het aantal 60-plussers weer onder de voornoemde kandidaten.

DEELGEMEENTE	AANTAL KANDIDATEN WONINGEN/APPARTEMENTEN	AANTAL 60-PLUSSERS (PERCENTAGE 60- PLUSSERS)
BRUGGE	Woning 1.195	195 (17 %)
	Appartement 888	215 (25 %)
ASSEBROEK	Woning 950	129 (14 %)
	Appartement 550	110 (20 %)
SINT-KRUIS	Woning 739	88 (12 %)
	Appartement 649	118 (19 %)
KOOLKERKE	Woning 544	78 (13 %)

¹⁰ De woningen die door de sociaal verhuurkantoren worden ingehuurd op de private huurmarkt werden hier niet meegeteld.

DUDZELE	Woning	325	46 (15 %)
SINT-ANDRIES	Woning	1.114	153 (14 %)
	Appartement	652	118 (19 %)
SINT-MICHIELS	Woning	947	117 (13 %)
	Appartement	641	102 (16 %)
SINT-PIETERS	Woning	536	52 (10 %)
	Appartement	618	77 (13 %)
LISSEWEGE (*)	Woning	179	22 (13 %)
ZEEBRUGGE (*)	Woning	116	16 (14 %)
	Appartement	88	14 (16 %)

(*) Toekomstige projecten.

Het aantal kandidaten per deelgemeente dat ouder is dan 60 jaar schommelt tussen de 10% en 25%. Reden hiervan is het beperkt aantal seniorenwoningen binnen Vivendo.

Kandidaten schrijven zich in in functie van de mogelijkheden om spoedig een woning te kunnen verkrijgen, alsmede in functie van de ligging (makkelijke bereikbaarheid en/of rust van de woonomgeving). Gezien wij in Sint-Pieters op heden geen seniorenwoningen hebben en de bestaande woongelegenheden daar eerder afgelegen zijn hetgeen voor een senior minder aantrekkelijk is, is het een logisch gevolg dat wij voor deze deelgemeente procentueel minder 60+ -ers hebben dan voor andere deelgemeenten.

Brugge centrum is sterk gegeerd onder de senioren. Danig wat senioren hebben enkel deze deelgemeente aangeduid en zijn bereid hiervoor een langere wachttijd te doorlopen. Vandaar dat er danig wat senioren instromen in onze goedgelegen appartementen van bv. het Zilverpand.

De woongelegenheden te Assebroek en Sint-Kruis liggen duidelijk ook goed in de markt bij onze senioren. De goede bereikbaarheid van het openbaar vervoer en de uitmuntende ligging (heel dicht bij het centrum) zijn daar niet vreemd aan.

Het is de ervaring binnen Vivendo dat cijfers over kandidaat-huurders een realiteit weergeven, maar soms ook maar een deel zijn van de realiteit. Een beperkter aantal senioren op Vivendo's wachtlijst in verhouding tot de totale bevolking kan wijzen op het kleinere aanbod seniorenwoningen dat Vivendo heeft in verhouding tot het OCMW en de Brugse Maatschappij voor de Huisvesting. Senioren schrijven zich mogelijk makkelijker in bij een verhuurder dat een groter aantal seniorenwoningen heeft. De opname van Vivendo's seniorenwoongelegen in een gemeentelijk toewijzingsreglement kan bijgevolg aan senioren die zich bij Vivendo inschrijven afdoende kansen blijven geven om een stek te vinden waar men zijn 'oude dag' binnen een rustige woonomgeving kan doorbrengen.

Conclusie

Rekening houdend met de demografische prognoses, het bestaande armoederisico bij ouderen waardoor huren op de privémarkt geen evidentie is en de cijfers van het aantal kandidaat-huurders bij sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW, lijkt het ten zeerste aangewezen dat de bestemming van de hierboven opgesomde woningen van het OCMW en de Brugse sociale huisvestingsmaatschappij verder voorbehouden blijven voor ouderen. Op die manier kan ervoor gezorgd worden dat ouderen beroep kunnen doen op een betaalbare en aangepaste vorm van huisvesting en dat het Vlaamse beleid om ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen ook ondersteund wordt.

Het OCMW beleid is erop gericht om aan senioren niet alleen aangepaste huisvesting aan te bieden maar daarnaast ook een waaier van allerlei vormen van dienstverlening die erop gericht zijn het thuiswonen te ondersteunen.

Om er maar enkele van te noemen :

- huishoudelijke hulp aan huis
- maaltijden aan huis
- dienstencentra en hun aanbod
- noodoproepsysteem
- taxibonnen,
-

Deze diensten worden zowel aangeboden aan bewoners van OCMW-seniorenwoningen, als aan andere senioren, dus zeker ook diegenen die in sociale woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen wonen.

Een nieuw broertje in de dienstverlening is het project aanvullende thuiszorg. Dit project richt zich naar personen die naast de reguliere thuiszorg (verpleegkundige en/of gezinszorg) nog extra hulp in het huishouden kan gebruiken.

Daarnaast biedt het OCMW ook dienstverlening aan in haar woon- en zorgcentra voor die senioren voor wie thuiswonen niet meer haalbaar is. Ook hier staat kwaliteit van zorg en betaalbaarheid voorop.

In bijlage sluiten we het jaarverslag OCMW 2007 in evenals het Lokaal Sociaal Beleidsplan, alsmede de Stedenbouwkundige vergunning van Vivendo's appartementen gelegen Altebijstraat te Sint-Kruis.

Doelgroepenplan ADL-woningen, verhuurd in het kader van het sociaal huurbesluit in de Stad Brugge (met ondersteuning door de VZW Focus Wonen Brugge)

Daarnaast bouwde de Brugse Maatschappij voor Huisvesting in de jaren 1990 een project in de Watervlietstraat te 8310 Brugge (St.Kruis) waar binnen de 88 woongelegenheden 16 woongelegenheden verhuurd worden aan personen met een fysieke handicap, die beroep doen op 24u/24u 'assistentie in hun activiteiten van het dagelijks leven' (ADL) door de VZW FOCUS WONEN BRUGGE, een erkende dienst voor zelfstandig wonen voor personen met een fysieke handicap.

De VZW FOCUS WONEN BRUGGE is een door de Vlaamse Overheid erkende en gesubsidieerde organisatie, die ADL-assistentie verleent aan personen met een fysieke handicap die zelfstandig wonen in een aangepaste woning. Op die manier bieden zij de mogelijkheid aan personen met een fysieke handicap om zelfstandig te wonen en hun leven op een persoonlijke manier uit te bouwen. Ze stellen een dienstverlening ter beschikking die vlot inspeelt op de noden van de cliënten. Ze doen dit door 24 uur op 24 een team van professionele ADL-assistenten ter beschikking te stellen van de cliënten, alsook door het permanent op elkaar afstemmen van de noden van de cliënten, de mogelijkheden van de organisatie en de individuele mogelijkheden van de assistenten. Bovendien stellen zij het 'leren' centraal in de organisatie.

Deze woningen, vermeld in de hierna volgende lijst, worden bij voorrang toegewezen aan personen met een handicap, die opgenomen zijn op enerzijds de wachtlijst van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, en anderzijds van de VZW Focus Wonen, waarbij de toewijzing gebeurt volgens de urgentiecodes van het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap.

Volgende woningen worden aldus voorbehouden voor deze doelgroep:

<u>ADL-PROJECT (FOCUS WONEN VZW)</u>				
<u>DEELGEMEENTE SINT-KRUIS (16</u>				
<u>WOONGELEGENHEDEN AANGEPAST AAN ROLSTOELGEBRUIKERS)</u>				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
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.
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.

TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

**VOOR DOELGROEPEN, AAN WIE VOORRANG WORDEN VERLEEND
IN SOMMIGE SOCIALE HUURWONINGEN IN DE STAD BRUGGE
INGEVOLGE EEN DOELGROEPENPLAN VAN DE STAD BRUGGE
(VANAF 1/4/2016)**

Tussen

1. De Stad Brugge, Burg 12, 8000 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Renaat Landuyt, burgemeester en de heer Johan Coens, stadssecretaris,
2. OCMW Brugge, Ruddershove 4, 8000 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Dirk De fauw, voorzitter en de heer Christian Fillet, secretaris,
3. Sociaal Verhuurkantoor Vereniging SVK Brugge, Ruddershove 4, 8000 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Dirk De fauw, voorzitter en mevrouw Veerle Van Vynckt, gedelegeerd secretaris
4. De cvba so Brugse Maatschappij voor Huisvesting, Handboogstraat, 2, Bus 0013, 8000 Brugge, vertegenwoordigd door de heer Pablo Annys, voorzitter en de heer Luc de Smedt, directeur,

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1:

In toepassing van het artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden de 206 op de lijst in bijlage opgenomen woningen voor ouderen, verhuurd binnen het sociaal huurstelsel, eigendom van de hierboven vermelde partijen sub 2 en 4, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die minstens 65 jaar oud is. Deze voorrangsregel volgt op de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van voormeld kaderbesluit sociale huur.

Deze sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

Artikel 2:

In toepassing van het artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden de 26 op de lijst in bijlage opgenomen ADL-woningen, verhuurd binnen het sociaal huurstelsel, eigendom van de hierboven vermelde partij sub 2, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan ingeschreven bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting en bij de VZW Focus Wonen Brugge, volgens de urgentiecategorie 1 (en ondergeschikt 2) voorzien door het Vlaams Fonds voor sociale integratie van personen met een handicap.

Deze sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

Artikel 3:

In toepassing van het artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden de 16 op de lijst in bijlage opgenomen woningen op het Lodewijk Gilliodtsplein, verhuurd binnen het sociaal huurstelsel, eigendom van de hierboven vermelde partij sub 2, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders, die op de wachtlijst staan ingeschreven bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, die minstens 18 jaar oud zijn, en voldoen aan volgende kenmerken:

De kandidaat-huurder kan omschreven worden als een EPA (persoon met een ernstige psychische aandoening) :

- psychiatrische stoornis, die zorg/behandeling noodzakelijk maakt;
 - gepaard met ernstige beperkingen in het sociaal en/of maatschappelijk functioneren;
 - de beperking is oorzaak en gevolg van de psychiatrische stoornis;
 - niet van voorbijgaande aard (ten minste enkele jaren);
 - waarbij gecoördineerde zorg van formeel (regulier en gespecialiseerd) en informele hulpverleners in zorgnetwerken geïndiceerd is om het ondersteuningsplan te realiseren.
- Kandidaat bewoner heeft een behandelend psychiater en/of huisarts,
 - Kandidaat bewoner is bereid tot het samen opstellen van het ondersteuningsplan,
 - Kandidaat bewoner voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden van sociale huisvesting,
 - Kandidaat bewoner stemt in met een koppeling van het ondersteuningsplan aan het huurcontract.

Deze voorrangsregel volgt op de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van voormeld kaderbesluit sociale huur.

Deze sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang, vermeld in het eerste lid, worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

Artikel 4:

Dit toewijzingsreglement werd overeengekomen nadat over een doelgroepenplan (dat hierbij in bijlage is toegevoegd) met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren van de Stad Brugge overlegd werd.

Artikel 5:

Dit toewijzingsreglement zal ter goedkeuring worden overgemaakt aan de Vlaamse Minister voor Wonen

o Per post aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II – laan, 19, bus 21, 1210 Brussel

o Per mail aan lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be

Voor de Stad Brugge,	Voor de Brugse Maatschappij voor Huisvesting,		
De stadssecretaris,	De burgemeester,	De directeur,	De voorzitter,

J. Coens	R. Landuyt	L. de Smedt	P. Annys
----------	------------	-------------	----------

Voor OCMW Brugge,	Voor Verenging SVK,		
De secretaris,	De voorzitter,	De gedelegeerd secretaris,	De voorzitter,

C. Fillet fauw	D. De fauw	V. Van Vynckt	D. De
-------------------	------------	---------------	-------

Overzicht procedures en goedkeuringen:

- Procedure goedgekeurd in zitting van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge op 18/4/2008
- Gunstig geadviseerd door het Lokaal Woonoverleg op 4/9/2015 en Stedelijke Woonraad op 4/12/2015,
- Goedgekeurd in de Raad van Bestuur van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting op 7/9/2015,
- Goedgekeurd in de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van de Stad Brugge op,
- Goedgekeurd in zitting van de Gemeenteraad van de Stad Brugge op,
- Doorgestuurd ter goedkeuring aan de Minister van Wonen op
 - o Per post aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II – laan, 19, bus 21, 1210 Brussel
 - o Per mail aan lokaaltoewijzingsreglement@rwo.vlaanderen.be
- Goedgekeurd door de Minister van Wonen

A. 206 woningen voor ouderen (134 BMH en 73 Vereniging SVK)**a. 134 woningen voor ouderen BMH**

WIJK SINT-JOZEF (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
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
WIJK ASSEBROEK (50 woningen)				

STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	1	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
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

WIJK SINT-PIETERS (42 woningen)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
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

b. 72 woningen voor ouderen Vereniging SVK

72 WONINGEN				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.

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.

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.

B. 26 ADL woningen met assistentie in de activiteiten van het dagelijks leven door FOCUS WONEN BRUGGE vzw

Wijk SINT-KRUIS: 14 woningen op een totaal van 219 woningen in de wijk				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
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.
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.

Wijk SINT-PIETERS: 12 woningen op een totaal van 764 woningen in de wijk)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0004	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0103	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0104	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0203	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0205	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	1 BUS 0304	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0103	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0106	8000	BRUGGE	APP 3 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0203	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0207	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0306	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.
GEBR.MARREYTSTRAAT	3 BUS 0307	8000	BRUGGE	APP 2 SLPK.

C. 16 woningen voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening

Wijk SINT-PIETERS (16 woningen op een totaal van 764 woningen in de wijk)				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
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

Vlaamse Regering

Liesbeth Homans
Viceminister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van
Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en
Armoedebestrijding
Arenbergstraat 7
1000 BRUSSEL
T 02 552 69 00
F 02 552 69 01
kabinet.homans@vlaanderen.be
www.vlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Oostmeers 17
8000 BRUGGE

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
3 februari 2016			
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Nina Van Acker		02 553 22 41	09-05-2016
nina.vanacker@rwo.vlaanderen.be			

Betreft: Lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen: goedkeuring

Geacht college,

U diende voor de stad Brugge een aanvraagdossier in voor de goedkeuring van het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen. Het lokaal toewijzingsreglement werd door mijn administratie grondig bekeken en getoetst aan de regelgeving.

Ik hecht, overeenkomstig artikel 95, §2, derde lid van de Vlaamse Wooncode, mijn goedkeuring aan het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement van de stad Brugge zoals dit werd voorgelegd aan mijn administratie.

Gelieve aan de betrokken sociale verhuurders te vragen hun intern huurreglement aan te passen aan het goedgekeurde toewijzingsreglement en een kopie te bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,

Liesbeth Homans
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen
en Armoedebestrijding

Toegelaten huisdieren

Niet alle dieren zijn geschikt als gezelschapsdier omdat ze bijzondere verzorging nodig hebben of omdat ze te gevaarlijk zijn. Ook hebben huisdieren voldoende ruimte nodig.

Daarom stelt Vivendo grenzen aan het soort dieren dat als huisdier kunnen worden gehouden.

Welke dieren mag je houden?

- Honden
- Katten
- Konijnen
- Cavia's, hamsters, chinchilla's, degoes, fretten
- Ratten (kweekvorm), muizen (kweekvormen)
- Vissen
- Vogels (kippen, papegaaien, kanaries, goudvinken, duiven,...)
- Hagedissen
- Schildpadden
- Slangen (niet giftig)



Geen gevaarlijke huisdieren!

Sommige dieren zijn gevaarlijk. Dieren die een gevaar kunnen vormen voor de samenleving zijn **ten strengste verboden** in een woonst van Vivendo.

Voor je een hond in huis haalt denk je dus best goed na of het hondenras wel past binnen een buurt waar veel mensen en kinderen wonen.

Aantal huisdieren

Onze woningen bieden voldoende plaats om goed te leven, maar er is geen overvloed aan beschikbare ruimte. Elk dier heeft een eigen veilige rustplaats nodig en een teveel aan huisdieren zorgt snel voor overlast. Daarom kunnen er maar een **beperkt aantal 'grote' huisdieren** worden gehouden (honden, katten en grote knaagdieren).

Hieronder vind je een tabel waarin je kan zien hoeveel grote huisdieren je mag houden. Heb je meer leefruimte, dan kan je meer dieren houden. Let er ook op dat je maar een beperkt aantal dieren mag hebben van dezelfde soort.

	Woon je in een huis of appartement met tuin, terras of koertje groter dan 25m ² ?	
	JA	NEE
Honden	2	1
Katten	2	2
Grote knaagdieren (Konijn, cavia, fret, chinchilla,...)	3	2
MAXIMUM TOTAAL AANTAL GROTE DIEREN IN DE WOONST	4	2

Voorbeelden:

Jan woont in een huis met een grote tuin, samen met zijn 2 katten en een hond. Mag dat? Ja, dat mag want in totaal mag Jan 4 grote dieren bezitten en hij heeft ook niet meer dan 2 katten of honden.

Chantal woont in een appartementje met klein terras en haar 2 katten. Ze wil graag nog een hondje. Dit mag niet, want Chantal mag maar maximum 2 grote dieren in huis hebben en die heeft ze al.

Overlast

Iedereen heeft recht op rust en een aangename leefomgeving. Er is overlast door dieren als er sprake is van:

- Geluidsoverlast (bvb. constant geblaf/gehuil,...)
- Beschadigingen aan de woonst of iemand anders' eigendom.
- Uitwerpselen die blijven liggen
- Geurhinder
- Uitbreken van dieren
- Agressie



Honden op het openbaar domein en de algemene delen van appartementsgebouwen moeten ook aan de **leiband** gehouden worden. Een agressief aangelegde hond moet er ook een **muilband** dragen.

Bij overlast zal de ernst van de situatie onderzocht worden en zullen gepaste maatregelen genomen worden. Er kan dan worden beslist dat dieren de woning moeten verlaten.

Dierenwelzijn

Wil je het beste voor jouw dier(en)? Zorg dan zeker voor:

- Voldoende eten en drinken
- Een veilige rust en slaapplek
- Vachtverzorging
- Beweging (en afleiding)
- Verluchting en luchtcirculatie
- Verzorging bij ziekte (ook preventief tegen bv. tegen parasieten)
- Hygiënische leefomstandigheden
- ...

Honden en katten moeten bovendien verplicht **gechipt** worden: honden voor ze 8 weken oud zijn en katten voor ze 12 weken oud zijn. Alle katten geboren na 31 augustus 2014 moeten ook **gesteriliseerd/gecastreerd** zijn, voor ze 5 maanden oud zijn.

Ben ik geschikt als hondeneigenaar?

Doe de test!

Wil je een hond als huisdier? Er komt veel kijken bij het houden van een hond. Een hond verzorgen en zindelijk maken vergt veel tijd en een vast dagritme. De volgende vragen geven een idee of een hond bij je past:

	JA	NEE
Heb je de ruimte en de tijd om een hond dagelijks vrij buiten te laten bewegen?	☐	☐
Heb je genoeg ruimte binnen en/of is de tuin hoog genoeg omheind?	☐	☐
Ga je graag wandelen, ook als het regent of koud is?	☐	☐
Wil je dagelijks de uitwerpselen opruimen?	☐	☐
Ben je bereid om per maand 85 euro kosten (per jaar 700 - 1300 euro) te betalen voor voer, dierenarts, speelgoed?	☐	☐
Wil je de komende 10 tot 20 jaar voor de hond zorgen?	☐	☐
Heb je een oplossing voor de hond als je op vakantie gaat of een lange dag weg ben?	☐	☐
Ben je zeker dat er niemand in het gezin allergisch is voor honden?	☐	☐
Kan je er tegen dat de hond veel vuil maakt of soms iets stuk maakt?	☐	☐
Zullen de buren even enthousiast zijn met de komst van een hond?	☐	☐

Als je op één van deze vragen nee antwoordt, dan is de aankoop en/of adoptie van een hond misschien toch geen goed idee.

Wil je wel graag contact met honden, dan kan je misschien wel vrijwilligerswerk doen bij een lokaal asiel of iemand met honden helpen en zo ervaring opdoen.

(Bron: Dienst Dierenwelzijn)

Heb je nog vragen?

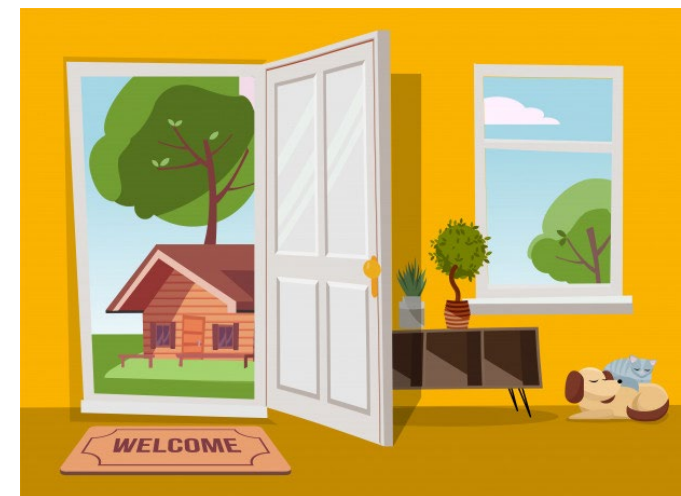
Neem dan contact op met de dienst Bewonerscontacten:

Tel: **050 17 05 10**

E-mail: **bewonerscontacten@vivendo.be**



HUISDIEREN



Verklaring van hoedanigheid van persoon die mantelzorg verleent of ontvangt

Met dit formulier verklaart u dat een persoon mantelzorg verleent of ontvangt. Dit formulier is een toepassing van artikel 6.23, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1 Vul de gegevens in van de dienst die deze verklaring verstrekt.

type ☐ sociale dienst van een OCMW
☐ dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds

naam OCMW of
ziekenfonds
straat en nummer
postnummer en gemeente

2 Vul de gegevens in van de mantelzorger.

voor- en achternaam
straat en nummer
postnummer en gemeente

3 Vul de gegevens in van de persoon die zorg en bijstand ontvangt van de persoon, vermeld in vraag 2.

voor- en achternaam
straat en nummer
postnummer en gemeente

4 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik bevestig dat de persoon, vermeld in vraag 2, zorg en bijstand verricht als vermeld in artikel 4 (*) van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening, ten aanzien van de persoon, vermeld in vraag 3.

datum dag maand jaar

handtekening

voor- en achternaam

(*) Art.4 v/h decreet 18.07.2008 betreffende de zorg- en bestandsverlening, luidt als volgt :

“

Artikel 4. (26/12/2011-....)

De zorg- en bijstandsverlening omvat de volgende zorgdimensies :

1° lichamelijke zorg, waartoe onder meer de volgende activiteiten behoren : het observeren en signaleren bij de gebruiker van veranderingen op fysiek vlak zoals het meten van de lichaamstemperatuur, het meedelen van de resultaten ervan en het vaststellen van de behoefte aan hulpmiddelen; hygiënische verzorging met inbegrip van dagelijks toilet, intiem toilet, bad, mondhygiëne, haar- en nagelverzorging; ondersteuning van de fysieke veiligheid van de gebruiker en zorg voor diens comfort; hulp bij het aan- en uitkleden; hulp bij het bewegen en verplaatsen; hulp bij eten en drinken; beperkte en elementaire verzorging zoals het verzorgen van huidirritaties en het voorkomen van drukletsels; hulp bij toiletgang met inbegrip van verzorging bij incontinentie en het aanbrengen en verwijderen van een stomazakje bij geheelde stoma; hulp bij het aanbrengen en verwijderen van een prothese of van steunkousen; bijstand bij het gebruik van orale geneesmiddelen; eerste hulp bij ongevallen ongeacht de ernst van de situatie; toezicht bij rusteloze cliënten en stervenden;

2° psychosociale ondersteuning, waartoe onder meer de volgende activiteiten behoren : het opmerken en begrijpen van psychosociale en emotionele problemen en het bieden van ondersteuning bij de verwerking ervan; het opvangen en signaleren van problemen en het stimuleren van zelfzorg; het bijstaan van de gebruiker en zijn leefomgeving in moeilijke momenten;

3° pedagogische of agogische ondersteuning, waartoe onder meer de volgende activiteiten behoren : ondersteuning bij de verzorging of opvoeding van kinderen; ondersteuning bij mobiliteitsproblemen; revalidatie en therapietrouw.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid bepaalt of concretiseert de Vlaamse Regering per zorgdimensie de verschillende activiteiten die daarvan deel uitmaken.

”

ATTEST AANGEPASTE WONING INZAKE MOBILITEIT

Vivendo beschikt over woningen die aangepast zijn voor personen met ernstige mobiliteitsproblemen.

Bij deze woningen kan er sprake zijn van o.a. aangepast sanitair, verlaagde keuken, grotere draaicirkels, bredere deuren, ...

Ondergetekende arts,.....

verklaart dat de heer/mevrouw.....

omwille van fysieke handicap of beperking inzake mobiliteit in
aanmerking komt voor een woongelegenheden die valt onder
artikel 6.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Datum:

Handtekening + stempel (arts):

Artikel 6.17 BVCW: 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. (...).