



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

Intern Huurreglement

De regelgeving met betrekking tot sociale huur is voornamelijk terug te vinden in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW). Vóór 1 januari 2021 waren deze bepalingen terug te vinden in de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten, voornamelijk het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH). Het vroegere Kaderbesluit Sociale Huur trad in werking op 1 januari 2008 en werd sindsdien meermaals gewijzigd om tegemoet te komen aan bepaalde juridische knelpunten, technische onvolkomenheden en nieuwe beleidsinzichten. Met de codificatie op 1 januari 2021 werd inhoudelijk niet veel gewijzigd. De enige wijzigingen betroffen: bepaling met betrekking tot het ontruimen van de woning na overlijden van de laatste huurder (termijn voor de erfgenamen) en bepaling met betrekking tot de verwerving van een sociale woning. Alle bepalingen over sociale huur werden wel 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 bijlage 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.

Boek 6 van resp. de VCW en het BVCW is van toepassing op:

- **alle woningen verhuurd door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen**
- alle woningen verhuurd door de erkende SVK's
- de woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging, voor zover er voor die woningen een subsidie werd gegeven in het kader van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971 of een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of in boek 5, deel 2, titel 1, 2, 3, 4, 5 of 6 van de VCW
- de woningen verhuurd door een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op die woningen het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend of voor zover zij vallen onder artikel 3.30, §2 van de VCW
- de woningen verhuurd door een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop (art. 5.76 VCW)

- de woningen verhuurd door een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover ze eigenhandig besloten hebben een sociaal woonaanbod te realiseren (artikel 2.8 VCW). Boek 6 van resp. de VCW en het BVCW is niet van toepassing op
 - Bescheiden huurwoningen
 - Vlabinvestwoningen

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen ligt - net als dit intern huurreglement met zijn bijlagen - ter inzage in de maatschappelijke zetel van Vivendo, Magdalenastraat 20 bus 1 te 8200 Sint-Andries.

Het BVCW is ook online te raadplegen op:

<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919¶m=inhoud&ref=search&AVIDS=>

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Een evaluatie van het huidige intern huurreglement kan eventueel leiden tot bijsturing van deze.

Het BVCW primeert boven de eventuele vrije bewoordingen vervat in het intern huurreglement (voor een goede verstaanbaarheid). Bij eventuele latere wijzigingen aan het BVCW zal bij tegenstrijdigheid de toepassing van het BVCW steeds primeren op het intern huurreglement.

De goedgekeurde gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn niet apart opgenomen als bijlage in dit Intern Huurreglement. Deze zijn wel te raadplegen op de website van Vivendo en liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Vivendo.

De bepalingen van het Intern Huurreglement zijn in werking getreden op 1 juli 2009.

De gemeentelijke toewijzingsreglementen zijn in een aparte bijlage vervat. Deze bijlage werd het laatst goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 30 juni 2021.

De Raad van Bestuur van Vivendo heeft op 25 januari 2023 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

1. Inschrijvingsvoorwaarden kandidaat-huurder

Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, moet men voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Vanaf 1 januari 2020 moeten alleen de hiernavolgende personen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is

Vanaf het moment dat die personen zijn ingeschreven, worden ze beschouwd als kandidaat-huurder.

Om vervolgens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, moeten de kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toelating dezelfde. Het gaat om de volgende aspecten

- de leeftijd
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister
- de hoogte van het inkomen
- het al dan niet hebben van onroerend bezit

Als een persoon huwt of gehuwd is met de referentiehuurder en hij wil met de referentiehuurder gaan samenwonen in de sociale woning na aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij op dat moment samen met de referentiehuurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De bijwoning mag bovendien niet leiden tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW). Een onaangepaste woning is een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap. De minimale bezettingsnormen van de VCW hebben dus niets te maken met de rationele bezetting die Vivendo zelf heeft vastgesteld. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege medehuurder. Voldoen ze samen niet, dan kan de echtgeno(o)t(e) niet in de sociale woning komen bijwonen. Hetzelfde geldt voor de persoon die wettelijk gaat samenwonen met de referentiehuurder na aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehuurder die na aanvang van de huurovereenkomst is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehuurder te hebben samengewoond de woning slechts blijven bewonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege medehuurder. Voldoen ze niet, dan moet de feitelijke partner de sociale huurwoning verlaten. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehuurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen. De termijn van een jaar begint te lopen vanaf de datum dat de verklaring op erewoord gevalideerd is door de referentiehuurder.

Let op! Er worden geen toelatingsvoorwaarden afgetoetst als de kandidaat-huurder op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning van dezelfde Vivendo of, bij een gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor een sociale woongelegenheden moet een kandidaat-huurder eerst opgenomen worden in het inschrijvingsregister (de wachtlijst). De kandidaat-huurder moet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (hierna opgesomd). In een aantal gevallen moet de kandidaat-huurder documenten aanleveren, in een aantal gevallen kan Vivendo die documenten zelf opvragen. Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de expliciete toestemming aan Vivendo om deze bewijsstukken op te vragen.

1.1 Overzicht van de voorwaarden

1.1.1 De leeftijdsvoorwaarde

1.1.1.1 De voorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben. Vivendo gaat dit na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal (KSZ).

1.1.1.2 De uitzonderingen op de 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 met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW. Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet één van de kandidaat-huurders minstens 65 jaar oud zijn.

1.1.2 De verblijfsvoorwaarde

1.1.2.1 De voorwaarde

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

Gelet op de inwerkingtreding van de versnelde asielprocedure, en de daaraan gekoppelde - door de federale overheid georganiseerde - opvanginitiatieven, wordt de toegang tot sociale woningen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Vivendo gaat dit na via een raadpleging van het KSZ ofwel een bevraging bij de dienst bevolking.

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

1.1.2.2 De uitzondering op de voorwaarde

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

Kandidaat-huurders die voor 1 januari 2008 waren ingeschreven en die nog niet zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, maar wel voor 1 juni 2007 een asielaanvraag hebben ingediend, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van de asielaanvraag.

1.1.3 De inkomensvoorwaarde

1.1.3.1 De voorwaarde

De kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen 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:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten
- 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. Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2020 zal dus ofwel rekening worden gehouden met de inkomsten van het jaar 2017 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2018 het laatst beschikbare aanslagbiljet is ofwel met de inkomsten van het jaar 2018 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2019 het laatst beschikbare aanslagbiljet is.

1.1.3.2 De uitzondering op de inkomensvoorwaarde

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen genomen. Het huidig inkomen wordt door Vivendo vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. 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. Er zal een werkbare tool worden ontwikkeld die door de sociale verhuurder op een uniforme wijze kan gebruikt worden. Het huidig inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.

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. 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.

1.1.3.3 De inkomensgrenzen

De standaardinkomensgrenzen worden om de vier jaren geëvalueerd door de minister. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert.

De wijziging aan het begrip 'kandidaat-huurder' en 'huurder' doet geen afbreuk aan de vaststelling van de toepasselijke inkomensgrens. Er wordt namelijk met de gezinssituatie van de (kandidaat-)huurder rekening gehouden om de toepasselijke inkomensgrens vast te stellen. Zo zal een (toekomstige) referentiehuurder die de sociale woning betreft of wil betrekken met zijn vader afgetoetst worden aan de inkomensgrens 'andere', en niet 'alleenstaande zonder personen ten laste'.

1.1.4 De onroerende bezitsvoorwaarde

1.1.4.1 De voorwaarde

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in binnen- en buitenland zijn van toepassing:

- De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
- De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Vivendo kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing. 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. De VMSW werkt momenteel aan een toepassing om deze bevraging geautomatiseerd te laten verlopen. Vivendo kan eveneens een privaat bureau inschakelen om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland na te gaan.

1.1.4.2 De uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde

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 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, controleert Vivendo of de persoon respectievelijk voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. Vivendo mag geen rekening houden met een toekomstige situatie, bijvoorbeeld een te verwachten inkomensdaling, om te concluderen dat de persoon op termijn zal voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

1.2.1 Op moment van inschrijving

De persoon wordt maar (mee) ingeschreven in het inschrijvingsregister op moment dat alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat die persoon voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van Vivendo zijn. Dat moment is de inschrijvingsdatum. Voor de toetsing van de eigendomsvoorwaarde volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan. Als de FOD Financiën nadien vaststelt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, wordt de kandidaat-huurder alsnog geschrapt uit het inschrijvingsregister.

1.2.2 Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden. Zodoende zal tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Het is tijdens die fase en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst dat men aan de gestelde voorwaarden dient te voldoen. Als op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door Vivendo bepaalde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt. Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is

1.2.3 Na aanvang van de huurovereenkomst

De wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning komt bijwonen, moet aantonen dat hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De feitelijke partner van de referentiehurder 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 referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. 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. Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap. De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan Vivendo zodat Vivendo kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

2. Inschrijvingsregister

De kandidaat-huurder dient om in aanmerking te komen voor het huren van een sociale woonst zich in te schrijven in het inschrijvingsregister.

Dit gebeurt aan de hand van:

- het aanvraagformulier tot het bekomen van een sociale huurwoongelegenheden van Vivendo
- de gevraagde bewijsstukken (inkomstenbewijzen, aanslagbiljet, vonnis echtscheiding...)

Het aanvraagformulier dat de kandidaat-huurder aan Vivendo bezorgt moet volledig ingevuld en ondertekend afgeleverd worden.

Zowel het aanvraagformulier als de nodige bewijsstukken kunnen eveneens via het e-mailadres info@vivendo.be naar Vivendo gestuurd worden.

Op het aanvraagformulier kan de kandidaat-huurder de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen, evenals het type en de ligging van de woongelegenheden waarvoor hij zich wil inschrijven. Inzake type heeft hij de keuze tussen woningen, appartementen en studio's (hij kan ook alle mogelijkheden aanduiden). Hij kan ook vragen om zich in te schrijven specifiek voor woningen of appartementen die aangepast zijn voor een welbepaalde doelgroep. Inzake ligging kan hij kiezen welke gemeente(n) en/of deelgemeente(n) zijn voorkeur wegdraagt.

Voorname keuze betreffende type en ligging gebeurt door aankruising van een unieke aanvraaglijn op het inschrijvingsformulier waarbij elke mogelijkheid inzake type en ligging een eigen codenummer heeft.

Een kandidaat-huurder kan geen andere voorkeuren opgeven dan de voorkeuren die vermeld worden in dit intern huurreglement.

Bijgevolg kan - behalve omwille van medische redenen zoals verder omschreven in dit intern huurreglement - geen rekening gehouden worden met de eventuele wensen van een kandidaat omtrent de hoeveelheid slaapkamers (een toewijzing gebeurt op basis van de rationele bezettingsregels zoals verder beschreven in dit intern huurreglement). Evenmin kan rekening gehouden worden met andere voorkeuren die een kandidaat desgevallend zou opgegeven hebben waarvan geen melding wordt gemaakt in het intern huurreglement.

De opgegeven voorkeuren met betrekking tot het type en de ligging mogen niet leiden tot een te beperkte keuze. Vivendo weigert de voorkeur of desnoods de inschrijving van een kandidaat-huurder als hij oordeelt dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft (tenzij het een aanvraag betreft voor woongelegenheden aangepast voor rolstoelgebruikers gezien dit aanbod beperkt is) of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing bijna onmogelijk wordt.

Het feit dat de kandidaat-huurder niet in aanmerking komt voor de optionele 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.

De kandidaat-huurder krijgt een unieke dossiercode die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in elk twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen van die dag weer.

Vivendo deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat hij de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door Vivendo te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de gemeente(n) en de aangrenzende gemeente(n) waar Vivendo huurwoningen heeft (of de intentie heeft om huurwoningen te bouwen) actief zijn.

Vivendo engageert zich om binnen de maand na inschrijving een inschrijvingsbewijs naar de kandidaat-huurder te sturen. Het inschrijvingsbewijs wordt slechts eenmaal bezorgd aan de kandidaat-huurder.

Iedere verhuurder moet een inschrijvingsregister bijhouden waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt bijgehouden, alsook de melding van de eventuele voorrang die de kandidaat-huurder geniet. Verhuurders kunnen om de administratieve lasten en financiële kosten te delen, opteren om gezamenlijk een inschrijvingsregister bij te houden. Van het inschrijvingsregister wordt er een openbare versie ter beschikking gesteld van de kandidaat-huurders. Ten behoeve van de administratieve afhandeling van een kandidatuur worden een hele resem aan gegevens bevraagd en bijgehouden. Deze gegevens worden niet enkel gebruikt voor het toewijzen van een sociale huurwoning, maar worden ook gebruikt voor allerlei statistieken, de prestatiedatabank, de huurpremie, wetenschappelijk onderzoek, ... De kandidaat-huurder blijft in het inschrijvingsregister staan tot op het moment dat hij wordt geschrapt. De meest voorkomende reden van schrapping is ten gevolge van een toewijzing, het niet reageren van de kandidaat-huurder op briefwisseling met Vivendo of het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde bij actualisering of toewijzing.

Een kandidaat-huurder wordt verondersteld zich maar één maal met zijn gezin in te schrijven per verhuurder. Het is echter mogelijk dat binnen het gezin er een goede reden is dat gezinsleden zich ook nog eens apart willen inschrijven. Denk bijvoorbeeld aan inwonende meerderjarige kinderen die nu nog samen met de ouders een woning zoeken maar evengoed zelfstandig willen wonen. In die zin kan het zijn dat personen meerdere malen zijn ingeschreven per verhuurder, een keer als gezinslid en een keer als kandidaat-huurder, steeds met een andere gezinssamenstelling. Dit is aanvaardbaar zolang er geen sprake is van een bewust omzeilen van de wachtlijst.

Vivendo actualiseert het inschrijvingsregister minstens in elk oneven jaar. Voor een actualisering in een oneven jaar moeten alle kandidaat-huurders die vóór 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar al zijn ingeschreven, worden gecontroleerd.

De kandidaat-huurder moet bevestigen dat de gezinssamenstelling en het inkomen zoals meegedeeld op het actualisatieformulier door Vivendo correct is. Als Vivendo geen inkomensgegevens heeft verkregen, dan moet de kandidaat-huurder zelf zijn inkomen meedelen. Bij een actualisatie controleert Vivendo enkel de inkomensvoorwaarde. De andere inschrijvingsvoorwaarden worden op het moment van toewijzing afgetoetst.

Tijdens de actualisatie krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om een wijziging in de gezinssituatie mee te delen. Tevens heeft hij de mogelijkheid om zijn voorkeuren te wijzigen met behoud van chronologie in het inschrijvingsregister.

3. Wijziging voorkeur kandidatuur

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur enkel wijzigen op het moment van actualisering van het inschrijvingsregister of omwille van gegronde redenen, die nog niet konden worden gemeld bij de inschrijving of bij de laatste actualisering.

Volgende twee redenen zijn alvast gegrond :

- een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten bij toewijzing

Als na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, moet de kandidaat-huurder dat melden aan Vivendo, en zal de rationele bezetting in voorkomend geval worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Voor deze wijziging van voorkeur moet Vivendo niets opnemen in zijn intern huurreglement.

Op die momenten behoudt de kandidaat zijn inschrijvingsdatum. De kandidaat mag altijd op andere momenten of om niet gegronde redenen zijn voorkeur wijzigen, maar dan krijgt de kandidaat een nieuwe inschrijvingsdatum en verliest hij dus zijn opgebouwde wachttijd.

Vivendo kan beslissen om andere redenen als gegrond te aanvaarden mits deze voldoende gemotiveerd worden en de redenen voldoende bestendig zijn in de tijd. Wijzigingen in de voorkeuren worden beoordeeld in het Directiecomité van Vivendo.

Bij de actualisatie (termijn loopt tot alle informatie van alle kandidaten verkregen bij de actualisatie werd aangepast in het inschrijvingsregister) kan men zijn voorkeuren inzake ligging, type en maximale huurprijs wijzigen zonder dat de redenen worden beoordeeld op gegrondheid. Dit gebeurt zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

In het geval woongelegenheden voor het eerst worden aangeboden, kan de kandidaat-huurder zijn voorkeur inzake ligging uitbreiden naar de ligging van de woningen die voor het eerst worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

Bij het aanbieden van een woongelegenheden krijgt de kandidaat-huurder via het aanbodformulier de mogelijkheid om schrapping te vragen van de deelgemeente waarvoor hij werd aangeschreven (onder 'schrapping deelgemeente' wordt verstaan de schrapping van de unieke aanvraaglijn op het aanvraagformulier). De kandidaat-huurder dient op het aanbodformulier zijn reden op te geven, maar Vivendo oordeelt niet over de gegrondheid van de redenen.

De kandidaat-huurder kan op elk moment verzoeken om zijn voorkeur inzake maximale huurprijs te wijzigen. Dit is echter niet meer mogelijk vanaf het moment dat de kandidaat-huurder een eerste aanbod heeft gekregen. Wanneer de te betalen huurprijs hoger is dan het bedrag dat de kandidaat-huurder opgeeft, zal een weigering van deze woonst omdat de huurprijs hoger is dan gewenst, niet gezien worden als een weigering.

Het register wordt minstens in de oneven jaren geactualiseerd. Echter, de coronasituatie verstoort de werking grondig in 2021.

De Vlaamse Regering keurde daarom op 04/06/2021 het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van specifieke regels voor de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor het jaar 2021 en 2022, goed.

Concreet betekent dit dat de verplichte actualisatie wordt verschoven van 2021 naar 2022. Dit besluit wijzigt verder geen inhoudelijke bepalingen.

De termijnen die gelden bij de verplichte actualisatie blijven van kracht, alleen moeten ze in 2022 toegepast worden.

De Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen is samen met Wonen-Vlaanderen bezig met de opmaak van een centraal inschrijvingsregister (CIR). Dit CIR zal in werking treden op 1 januari 2023. De actualisatie in 2022 zal gekoppeld worden aan de overgang naar het CIR: het zal dus gebaseerd zijn op de inschrijvingsdossiers die uit de actualisatie in 2022 komen.

De VMSW werkt nu volop de verdere exacte werkwijze en de uitrol van het CIR uit.

3.1 De gegevens die geactualiseerd worden

Bij een actualisering komen de volgende aspecten aan bod:

- de kandidaat-huurders worden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde;
- de kandidaat-huurders worden gevraagd de correcte gezinssamenstelling door te geven;
- de kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid om hun voorkeuren te wijzigen.

Het is niet de bedoeling andere voorwaarden dan de inkomensvoorwaarde te controleren bij actualisering. Voor de andere inschrijvingsvoorwaarden werd geoordeeld dat het voldoende is dat ze op het moment van toewijzing terug worden afgetoetst. Zelfs als de kandidaat in kwestie bijvoorbeeld niet langer is ingeschreven in het bevolkingsregister is dat op zich geen reden van schrapping. Het kan wel indirect tot een schrapping leiden als de kandidaat geen ander adres (postadres, familie, OCMW,...) heeft opgegeven, waardoor de oproep tot actualisering onbestelbaar terugkeert.

Vivendo schrappt vanaf de actualisatie in 2011 de kandidaat-huurder als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, kan het zijn dat er discussie ontstaat wie het oorspronkelijk inschrijvingsnummer mag behouden en bijgevolg ook de plaats op de wachtlijst. Eveneens stelt de vraag zich of een eerdere weigering voor een valabel aanbod hierdoor komt te vervallen of niet. En moeten de inschrijvingsvoorwaarden terug afgetoetst worden?

Mogelijkheid 1: er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren

Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam. De woonbehoefte-voorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling. Een eventuele weigering en de gevolgen daarvan voor de huurpremie of een voorrangregel blijven behouden.

Mogelijkheid 2: beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren

Als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de referentiehuurder het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De woonbehoefte-voorwaarden dienen niet afgetoetst te worden. De gegevens in het inschrijvingsregister worden aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling. De wettelijke of feitelijke partner van, of persoon die wettelijk samenwoont met de referentiehuurder wordt opnieuw ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop deze persoon zich mee als kandidaat-huurder heeft opgegeven. De gegevens in het inschrijvingsregister moeten aangepast worden aan de nieuwe gezinssamenstelling. De woonbehoefte-voorwaarden worden niet terug afgetoetst. Het inschrijvingsnummer is dan het nummer dat gevormd is door de datum waarop hij/zij ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop hij/zij is ingeschreven. Wat de wettelijke of feitelijke partner, of persoon die er wettelijk mee samenwoont betreft, geldt de weigering maar voor zover die weigering gebeurde als di persoon al mede kandidaat was op moment van de ongegronde weigering.

4. Schraping kandidatuur

4.1 De reden en datum van schrapping

Als een kandidaatsstelling uit het inschrijvingsregister wordt geschrapt, wordt de reden van die schrapping in het inschrijvingsregister bewaard tot de eerstvolgende actualisatie. De schrapping gebeurt alleen bij Vivendo waar de schrappingsgrond zich voordoet, tenzij de verhuurders een gezamenlijk inschrijvingsregister hanteren. De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping.

4.1.1 Bij toewijzing

4.1.1.1 De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod

Als de kandidaat-huurder een aangeboden woning heeft aanvaard en kreeg toegewezen, wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister van Vivendo van wie de kandidaat-huurder het aanbod heeft aanvaard. De datum van schrapping is de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.

4.1.1.2 De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden

Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden wordt de kandidatuur bij Vivendo die de toelatingsvoorwaarden heeft gecontroleerd, geschrapt. Als het aanvaarden van het aanbod geen aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning, wordt de kandidatuur niet geschrapt. De datum van schrapping is de datum waarop Vivendo de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

4.1.1.3 De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod

Als een kandidaat-huurder tweemaal een aanbod van een woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur ongegrond weigert, wordt zijn kandidatuur geschrapt bij Vivendo die het aanbod heeft gedaan.

Als de kandidaat-huurder dus gegronde redenen heeft om het aanbod te weigeren, wordt dat niet aangerekend als weigering en wordt dat ook niet vermeld in het inschrijvingsregister. De redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte. Als de vaste huurlasten de financiële draagkracht van de kandidaat-huurder te boven gaan, kan dat een gegronde reden vormen om een woning te weigeren.

De tweede niet gegronde weigering wordt ook alleen maar aangerekend als er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste niet gegronde weigering.

De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste niet gegronde weigering moet Vivendo de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren. De datum van schrapping is de datum waarop Vivendo na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt

4.1.1.4 De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod

Als een kandidaat-huurder tweemaal niet reageert bij een aanbod van een woning die voldoet aan zijn keuze wordt de kandidatuur geschrapt. De schrapping geldt maar als er minimaal drie maanden verstreken zijn ten opzichte van de eerste keer dat kandidaat-huurder niet heeft gereageerd. De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus. Als hij vervolgens bij een aanbod wederom niet reageert, wordt hij geschrapt. Na de

eerste keer dat de persoon niet heeft gereageerd, moet Vivendo de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren.

De datum van schrapping is de datum waarop Vivendo na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

4.1.2 Bij actualisering

4.1.2.1 De kandidaat-huurder voldoet niet aan inkomensvoorwaarde Als bij de actualisering van het inschrijvingsregister blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt de kandidatuur geschrapt bij Vivendo die de actualisering heeft uitgevoerd.
De kandidaat-huurder moet vijftien werkdagen de tijd hebben gekregen om aan te tonen dat hij met zijn huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. De datum van schrapping is de datum waarop Vivendo de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

4.1.2.2 De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd)
Als Vivendo de uitgebreide procedure voor actualisering van het inschrijvingsregister hanteert, wordt de kandidatuur uit zijn inschrijvingsregister geschrapt als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register. De kandidaat moet uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief, of een latere datum die Vivendo meedeelt, reageren. Na de herinneringsbrief is dat vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief. De datum van schrapping is ten vroegste de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief en ten laatste op 30 september van dat jaar.

4.1.3 Bij fraude

Als de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven, wordt de kandidatuur geschrapt bij Vivendo die de vaststellingen heeft gedaan. De datum van schrapping is de datum waarop Vivendo de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

4.1.4 Op verzoek van de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder daar schriftelijk om verzoekt, wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister van Vivendo tot wie hij zijn verzoek heeft gericht. Als kandidaat-huurders niet langer samen wensen te kandideren, maar wel hun inschrijving willen behouden, is er een aparte procedure bepaald (zie hierboven bij punt 3).

4.1.5 Bij het onbestelbaar terugkeren van de brief

Vivendo gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat deze brief is verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden. De datum van schrapping is de datum waarop de brief onbestelbaar terugkeert. Vivendo is niet verplicht alsnog een schrappingsbericht te versturen.

5. Standaard voorrang- en toewijzingsregels

Iedere kandidaat-huurder wordt op basis van chronologie ingeschreven. De sociale huurwoningen worden dan ook op basis van de chronologie toegewezen. Echter, voor sommige kandidaat-huurders is er een voorrang voorzien voor de toewijzing van een sociale huurwoning. Er zijn de voorrangregels die uniform toegepast worden in heel Vlaanderen, er zijn de versnelde toewijzingen op basis van de samenwerking wonen-welzijn of omwille van een bijzondere sociale omstandigheid, er zijn de gemeentelijke toewijzingsregels in het kader van de leefbaarheid, lokale binding of voor een bijzondere doelgroep, er zijn de optionele voorrangregels en tot slot hanteren de SVK's de gewogen prioriteiten (puntensysteem).

Als Vivendo geen toewijzing moet doen in het kader van herhuisvesting wegens renovatie of aanpak onderbezetting of op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard of op basis van het toewijzen aan een specifieke doelgroep, zal Vivendo de sociale woongelegenheid toewijzen door achtereenvolgens rekening te houden met :

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de optionele voorrangregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Elke gemeente kan beslissen dat rekening dient gehouden te worden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

Een overzicht van de gemeenten die een gemeentelijk toewijzingsreglement hebben opgesteld dat goedgekeurd werd door de Vlaamse Overheid, kan geraadpleegd worden op de website van Vivendo. Het ligt eveneens ter inzage op de maatschappelijke zetel van Vivendo.

5.1 De voorkeur van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. In dat geval komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten.

De kandidaat-huurder is niet verplicht een voorkeur op te geven. In dat geval geldt zijn inschrijving voor alle woningen van het patrimonium van Vivendo die hij rationeel kan bezetten.

De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

5.2 Rationele bezetting

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.

Het is de verantwoordelijkheid van Vivendo om via de rationele bezetting maximaal in te zetten op een efficiënte en effectieve inzet van middelen.

5.2.1 Rationele bezetting inzake fysieke toestand van de kandidaat-huurder

5.2.1.1 Trappen

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

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

5.2.1.2 Rolstoelgebruikers

Vivendo beschikt over woongelegenheden (zie bijlage 1 aan Intern Huurreglement) waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan rolstoelgebruikers.

Deze woongelegenheden zullen bij voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zelf (of een gezinslid) permanent rolstoelgebruiker is. Hiertoe dient betrokkene een doktersattest voor te leggen waaruit blijkt dat betrokkene of een gezinslid permanent rolstoelgebruiker is, evenals een attest van 66% handicap.

5.2.1.3 Vereiste 2 slaapkamers om medische redenen

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

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

5.2.2 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:

5.2.2.1 Argumentatie vanuit tekort aan aanbod van bepaalde woningtypes

Het aantal alleenstaande kandidaat-huurders bedraagt meer dan de helft van alle kandidaat-huurders die op het inschrijvingsregister vermeld staan, terwijl het patrimonium slechts uit 20% wooneenheden met 1 slaapkamer bestaat (studio's inbegrepen).

Het hierna omschreven minimaal aantal bewoners voor een sociale woongelegheden wordt bepaald volgens het aantal slaapkamers en moet alleenstaanden toelaten voldoende kansen op huisvesting te verschaffen zonder dat daardoor de andere gezinsvormen aan kansen moeten inboeten.

De woning is onaangepast door overbevolking als het aantal bewoners het vooropgestelde aantal overschrijdt.

Enkel bij uitputting van kandidaat-huurders die voldoen aan de rationele bezetting voor de vrijgekomen woning, kunnen andere kandidaat-huurders in aanmerking worden genomen die niet aan deze rationele bezetting voldoen.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven (inslaping is hierbij geen vereiste inzake de bepaling van rationele bezetting). Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 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.

Als de gezinshereniging¹, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels vermeld in punt 5 van dit intern reglement.

5.2.2.2 Argumentatie vanuit dreiging van te grote bewonersdichtheid.

Teneinde de leefbaarheid binnen appartementsgebouwen te vrijwaren wordt ernaar gestreefd een te grote bewonersdichtheid te voorkomen. Daarom beslist Vivendo dat voor appartementen volgend maximaal aantal personen een appartement mag betrekken:

- een studio zal enkel toegankelijk zijn voor een alleenstaande
- een appartement met 1 slaapkamer zal enkel toegankelijk zijn voor een alleenstaande of een huurder met eventueel partner
- een appartement met twee slaapkamers zal bij voorrang toegewezen worden aan een huurder met eventueel partner en maximum één kind
- een appartement met drie slaapkamers zal bij voorrang toegewezen worden aan een huurder met eventueel partner met ten hoogste twee kinderen

5.2.2.3 Argumentatie vanuit een tekort aan woningen voor grote gezinnen

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

¹ De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Vivendo de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

5.2.2.4 Overzicht invulling rationele bezetting

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

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

⚠️ Opmerking: voor appartementen met 2 of meer slaapkamers mag er maximaal 1 slaapkamer in overschot zijn.

Voorbeeld: de referentiehurder met of zonder partner met 1 kind wordt toegelaten in een appartement met 3 slaapkamers.

De referentiehurder zonder kind(eren) wordt niet toegelaten in een appartement met 3 slaapkamers.

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

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

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

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

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



Algemene opmerkingen:

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

5.2.3 Over- en onderbezetting

5.2.3.1 Overbezetting

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

Vivendo heeft de verplichting om situaties van overbezetting tegen te gaan en weg te werken. Zo zal Vivendo toetredingen weigeren indien dit tot een overschrijding van de woningbezettingsnormen zou leiden (met uitzondering van echtgenoten of wettelijk samenwonenden, die niet geweigerd kunnen worden).

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. Vivendo beschikt echter wel over enkele zeer grote woningen met 6 slaapkamers voor 9 personen. Biedt ook dit geen oplossing of weigert de huurder systematisch om mee te werken aan een oplossing, dan wordt er overgegaan tot opzeg door Vivendo.

5.2.3.2 Onderbezetting

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

Aanpak onderbezetting

Vivendo engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van zijn patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen... In het licht van de voorziene schaalvergroting kan deze oefening enkel plaatsvinden als we ook rekening houden met de gevolgen hiervan voor de contextfactoren hierboven beschreven.

Vivendo vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

Vivendo heeft op de Raad van Bestuur (d.d. 26/11/2018) volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

- De eerste fase start met het in kaart brengen van de onderbezetting. Ook wordt een inventaris opgemaakt van het patrimonium, zowel naar typologie als naar verdeling over het werkgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met geplande renovatiewerken en nieuwbouwprojecten. Ook de diverse voorrangen worden geïnventariseerd. Ten slotte wordt de wachtlijst geanalyseerd om de lokale woonbehoefte naar typologie en ligging in kaart te brengen.
- Deze eerste fase leidt tot een globaal zicht op de onderbezetting van Vivendo en de mogelijkheden binnen de lokale context om hier aan te werken en een realistische timing in deze uit te werken.
- Vervolgens beslist de Raad van Bestuur naar aanleiding van deze eerste inventarisatie over een concrete timing en doelstellingen voor de aanpak van de onderbezetting. Dit kan bijvoorbeeld een quotum zijn van het aantal voorrangen in het kader van de onderbezetting tot [X] of [X%], al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid. Ook kan rekening

gehouden worden met geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten zoals in Oostkamp, Zedelgem, Loppem (Spreeuwenweg), de lokale woonbehoefte...

- Bij de volgende fasen worden dan concrete stappen gezet in functie van de overschrijding van de norm voor onderbezetting. In de aanpak kan een onderscheid gemaakt worden tussen de contracten van bepaalde (9 jaar) en onbepaalde duur. Ook dienen concrete afspraken gemaakt te worden inzake toepassing prioritair mutatie, vrijwillige aanbiedingen van woningen die niet voldoen aan alle criteria en 'valabele' aanbiedingen van woningen die voldoen aan de 3 criteria. Deze aanpak wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur en beschikbaar gemaakt voor de huurders door opname in het Intern Huurreglement (of eveneens via de website/Facebookpagina van Vivendo).
- In de tweede fase wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners groter is dan 2. De betrokken huurders - rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid - krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezette wonen, hoe Vivendo dit aanpakt en de mogelijke consequenties. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.
- In de derde en eventueel volgende fasen wordt werk gemaakt van onderbezettingen waarbij het verschil tussen slaapkamers en bewoners gelijk is aan 2. De betrokken huurders - rekening houdend met een eventueel quotum al dan niet globaal of lokaal of in de tijd gespreid - krijgen een brief waarin wordt uitgelegd waarom ze onderbezette wonen, hoe Vivendo dit aanpakt, en de mogelijke consequentie. Deze titel uit het Intern Huurreglement wordt meegestuurd ter info.

Voor de eerste toepassing van deze aanpak wordt volgende timing gehanteerd:

Fasering	Voorstel timing	Opmerkingen
Inventarisatie	01/01/2019	
Tweede fase	01/02/2019	
Derde fase	01/07/2019	na afwerking tweede fase
.....		

De timing na de inventarisatie betreft telkens de start van de communicatie naar de huurder. Het vervolg van de procedure is afhankelijk van de lokale context. De resultaten zijn vooral afhankelijk van het aantal geschikte kleinere woningen die ter beschikking komen.

De huurder die onderbezette 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 kan op basis van de inventarisatie ook trachten 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 volgens hierna vermelde definitie, maar wel de onderbezetting oplossen. Bij weigering zijn hier geen consequenties aan verbonden. Deze aanpak heeft Vivendo al toegepast met de bouw van een aantal nieuwbouwprojecten zoals in Beernem (Rollebaanstraat) en Eernegem (Sint-Annawijk).

Als de huurder die onderbezette woont zich niet op vrijwillige basis inschrijft in het register kan Vivendo een 'valabel' aanbod doen aan de huurder en dit dus zonder rekening te houden met voorkeuren naar type en ligging.

De woning die wordt aangeboden, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

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 vijf kilometer van de onderbezette woning
3. de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten

Als een 'valabel' aanbod twee maal geweigerd wordt heeft dit consequenties voor de huurder, afhankelijk van de startdatum van de typehuurovereenkomst. Een eventuele opzeg voor een typehuurovereenkomst van na 1 maart 2017, de toepassing van een onderbezettingsvergoeding voor een typehuurovereenkomst van voor 1 maart 2017.

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

Elk jaar worden de resultaten van de aanpak onderbezetting voorgelegd aan de Raad van Bestuur die in functie van de evaluatie de aanpak bijstuurt en deze openbaar maakt zoals hoger beschreven door opname in het Intern Huurreglement (of via de website/Facebookpagina van Vivendo),...

5.3 Absolute voorrangregels

De absolute voorrangregels moeten achtereenvolgens worden toegepast.

5.3.1 De beschikbare woning is aangepast aan de fysieke gesteldheid van de kandidaat-huurder

5.3.1.1 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 voorrangregel gebruik te maken, moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid.

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

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

5.3.1.2 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.

5.3.1.3 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.

5.3.1.4 De huidige sociale huurwoning is overbezet
De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Vivendo die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, VCW, krijgt een voorrang. Merk op dat dit niet hetzelfde is als de rationele bezettingsnorm die bepaald wordt door Vivendo zelf.

- 5.3.1.5 De kandidaat-huurder moet verplicht zijn sociale huurwoning verlaten
De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap of een ADL-woning, maar de persoon die daar nood aan had, woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang. De kandidaat-huurder die een sociale assistentiewoning bewoont, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning, is verplicht te verhuizen naar een andere sociale huurwoning, Hij krijgt een voorrang. Vivendo kan in bovenstaande gevallen een gemotiveerde afwijking toestaan op de verplichte verhuis.
- 5.3.1.6 De kandidaat-huurder oefende met succes het verhaalrecht uit
De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder en Vivendo volgt die beslissing, naar aanleiding van de hiernavolgende beslissingen:
- de beslissing van Vivendo om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
 - de beslissing van Vivendo om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder
- 5.3.1.7 De kandidaat-huurder moet verplicht zijn private woning verlaten
De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest, krijgt een voorrang. De Vlaamse Codex Wonen voorziet de volgende rechtsgronden:
- Art. 3.30, §2, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking
 - Art. 4.3 VCW betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is
 - Art. 5.25, 5.35, 5.41 en 5.46 VCW is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 4.3 VCW
 - Art. 5.88, tweede lid, VCW betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht
- 5.3.1.8 De kandidaat-huurder bewoont een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting
De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, krijgt een voorrang. De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting niet te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen. De voorrang is dus enkel mogelijk bij gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, als de woning onderbezet is of niet langer aangepast is aan de fysieke toestand van de bewoner. Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging en hij dus bij zijn inschrijving - of na de inschrijving indien dan pas de intentie was ontstaan - Vivendo op de hoogte heeft gebracht van zijn exacte gezinssamenstelling enerzijds, en anderzijds de gegevens heeft meegedeeld van de gezinsleden in het buitenland waarvoor er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting intern wil muteren, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven

keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven.

5.3.1.9 De kandidaat-huurder die in afwachting van zijn gezinshereniging een kleinere woning wordt aangeboden

De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan Vivendo de gegevens mee te delen van de gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden, en waarvoor de kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen. Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, bij voorrang toegewezen. Merk op dat deze voorrangsregel nauwe banden heeft met de voorrangsregel inzake rationele bezetting.

5.3.1.10 De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen

De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, op de datum waarop dat overeenkomstig in een proces-verbaal werd vastgesteld, krijgt een voorrang. Het proces-verbaal kan opgesteld worden door politieagenten en de officieren van gerechtelijke politie, of de ambtenaren van het agentschap Wonen Vlaanderen die aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Vivendo.

Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder Vivendo binnen de twee maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan : woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang.

Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

5.3.1.11 De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit
De kandidaat-huurder krijgt een voorrang als hij in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die

- ofwel onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet
- ofwel met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de VCW ongeschikt werd verklaard, voor zover die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of Binnenstructuur heeft

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed, of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed, of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt in ieder geval geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder verliest men na de toewijzing van een sociale woning deze voorrang bij de andere verhuurder.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij zijn voorrang. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Vivendo.

Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder Vivendo binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder kan hiervoor een verklaring op eer afleggen.

De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na de ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

5.3.1.12 De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige is
Als de kandidaat-huurder een ontvoogde minderjarige persoon is, krijgt hij een voorrang.

5.4 De optionele voorrangsregels

Behalve wanneer anders gestipuleerd in het toewijzingsreglement van de gemeente, zal Vivendo - na toepassing van de absolute voorrangsregels - voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

5.5 Chronologie van inschrijving

Iedere kandidaat-huurder kreeg bij inschrijving een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer (bijvoorbeeld 2020.03.10.001). Op basis van deze code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning.

6. De toewijzing

Er zijn centraal, algemeen geldende toewijzingsregels opgesteld, maar sinds 1 januari 2008 kan de lokale overheid meer eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid. Zo kan er meer rekening gehouden worden met de lokale context qua doelgroepen en de binding die kandidaat-huurders hebben met de gemeente. In dat geval wordt er een gemeentelijk toewijzingsreglement opgesteld.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen enerzijds, en de sociaal verhuurkantoren anderzijds hanteren een aparte wijze van toewijzen. De andere verhuurders (OCMW's, Vlaams Woningfonds, gemeente) hebben de keuze tussen één van beide systemen. Ze moeten die keuze bekendmaken in het intern huurreglement.

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

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

Hiervan kan worden afgeweken en kan er een versnelde toewijzing plaatsvinden in het kader van een renovatie aan de sociale huurwoning, als er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn, of als de toewijzing gebeurt in het kader van de samenwerking tussen wonen en welzijn.

6.1 Werkwijze

6.1.1 Voorkeuren kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen, evenals het type en de ligging van de woongelegenheden waarvoor hij zich wil inschrijven. Inzake type heeft hij de keuze tussen appartementen en woningen (hij kan ook beide mogelijkheden aanduiden). Hij kan ook vragen om zich in te schrijven specifiek voor woningen of appartementen die aangepast zijn voor een welbepaalde doelgroep. Inzake ligging kan hij kiezen welke gemeente(n) en/of deelgemeente(n) zijn voorkeur wegdraagt.

De uitgesproken voorkeur met betrekking tot het type en de ligging mag niet leiden tot een te beperkte keuze. Daarenboven zal Vivendo die voorkeur weigeren als blijkt dat de voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft (tenzij het een aanvraag betreft voor woongelegenheden aangepast voor rolstoelgebruikers gezien dit aanbod beperkt is) of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt (in afwijking hiervan kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven).

6.1.2. Aanschrijven kandidaat-huurders bij vrijgekomen woonst

6.1.2.1 Deellijst

De mogelijkheden vernoemd in 6.1.1. houden in dat de toewijzing gebeurt middels een deellijst naargelang het type en ligging van de vrijgekomen woonst en de voorkeur van de kandidaat-huurder.

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

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

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

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

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

De deellijsten blijven drie maanden geldig.

6.1.2.2 Aanschrijving

Wanneer een kandidaat-huurder op hetzelfde moment chronologisch vooraan komt te staan voor meerdere woongelegenheden, wordt hij aangeschreven voor één woongelegenheden. Weigert hij deze woongelegenheden dan wordt dit - in het geval hij nog geen eerste weigering op zijn naam heeft - beschouwd als een eerste weigering, en wordt hij opnieuw aangeschreven wanneer op een later tijdstip een nieuwe deellijst wordt gedateerd en uitgeprint voor een andere vrijgekomen woonst.

Vivendo onderzoekt op het moment van de toewijzing de toelatingsvoorwaarden van de hoogst gerangschikte persoon die in volgorde komt voor de toewijzing. Wanneer daartoe gegevens vereist zijn die Vivendo niet op een geautomatiseerde wijze (Kruispuntbank) kan verkrijgen, dient de kandidaat-huurder deze aan Vivendo te bezorgen binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Wanneer daartoe een actie vereist is van de kandidaat-huurder, dient de kandidaat-huurder dit uit te voeren binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan antwoord of actie binnen de gestelde termijn wordt gelijkgesteld met een weigering, tenzij overmacht wordt aangetoond.

Met het oog op een vlotte toewijzingsprocedure zal meteen aan de 3 eerst gerangschikte kandidaat-huurders gevraagd worden binnen de 15 kalenderdagen de vereiste bewijsstukken binnen te brengen. Indien reactie binnen de 15 dagen doch een tekort van bewijsstuk(ken) zal nog 7 bijkomende kalenderdagen tijd worden gegeven om zich in regel te stellen. In geval geen van deze kandidaat-huurders interesse heeft zullen volgens dezelfde procedure de drie volgende chronologisch hoogst gerangschikte en geïnteresseerde kandidaten worden aangesproken.

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

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om de woongelegenheden van zijn voorkeur qua ligging en type toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van één van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door Vivendo op dat recht gewezen.

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

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

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

6.1.2.3 Nieuwbouw

Een woongelegenheden die voor het eerst in huur wordt aangeboden, kan pas worden aangeboden nadat de kandidaat-huurders op voldoende wijze op de hoogte werden gebracht en de kans hebben gekregen om zich hiervoor kandidaat te stellen. Vivendo informeert de kandidaat-huurders hierover maximaal bij de inschrijving en bij actualisatie. Mocht een nieuwbouwproject zich aandienen waarvan nog geen sprake was bij inschrijving of bij actualisatie, dan zal Vivendo dit zo snel mogelijk bekend maken door duidelijke affichering in het kantoor en eventueel door andere communicatie-middelen.

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

- De chronologisch hoogst gerangschikte kandidaat-huurders krijgen een (groen) aanbodformulier waarop dient aangegeven te worden of men al dan niet belangstelling heeft in de nieuwbouw. De gebruikelijke reactietijd van 15 dagen is hier van toepassing zoals vermeld staat in het intern huurreglement.
- Tezeldertijd zullen de vereiste bewijsstukken opgevraagd worden om na te gaan of zij voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Hierbij zal omwille van organisatorische redenen gevraagd worden de stukken binnen te brengen binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan ontvangst van de gevraagde bewijsstukken zal vooralsnog zonder gevolg blijven.
- Voor de eerste geïnteresseerde kandidaten die in aanmerking komen voor de nieuwbouw zal één bezoekmoment georganiseerd worden waarbij men zijn voorkeur voor een specifieke woongelegenheden kan opgeven (desgewenst zal men zijn voorkeur kunnen uitspreken in aflopende volgorde van voorkeur en een voorkeurrangorde kunnen uitspreken ten aanzien van meerdere (of zelfs alle) beschikbare

woongelegenheden), of aangeven dat hij/zij afziet van een keuzemogelijkheid door de bepaling dat het om het even is welke woongelegenheden de kandidaat-huurder wordt toegewezen. In dit laatste geval kan men later geen keuzemogelijkheid meer invoeren uit de resterende vrijstaande woongelegenheden.

- Wie niet aanwezig kan zijn op dat bezoekmoment zal schriftelijk zijn voorkeur kunnen uitspreken (of aangeven dat hij/zij afziet van keuze). Bij het aanschrijven hieromtrent zal een plan van de woongelegenheden worden meegestuurd. Indien de kandidaat-huurder zonder voorafgaande verwittiging niet aanwezig is op het bezoekmoment, dan zal dit beschouwd worden als een weigering van het aanbod.
- Ten aanzien van wie een voorkeurnummer(s) opgeeft dat ingenomen blijkt door een chronologisch hoger gerangschikte kandidaat-huurder(s), zal overlegd worden met deze kandidaat-huurder welke voorkeur hij heeft van de nog openstaande woongelegenheden. Heeft hij geen voorkeur dan zal Vivendo zijn dossier linken aan de nog vrijstaande woongelegenheden met het laagste huisnummer.
- Valt iemand uit de boot omdat hij niet aan de toelatingsvoorwaarden voldoet of omdat hij bij bezoek geen interesse heeft in de woongelegenheden, dan wordt nagegaan of de gegevens omtrent de toelatingsvoorwaarden van de volgende kandidaat met interesse nog steeds up-to-date zijn (desgevallend worden zijn gegevens geactualiseerd) en wordt hij uitgenodigd om de woongelegenheden te bezoeken van die kandidaat waarvan de procedure werd stopgezet (mochten gelijktijdig meerdere kandidaten uit de boot vallen kan de chronologisch eerste kandidaat zijn eerste voorkeur uitspreken uit de resterende appartementen).

6.2 Inschrijving en toewijzing van garageboxen en standplaatsen

6.2.1 Inschrijving

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

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

6.2.2 Toewijzing

6.2.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2.2. 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.

6.2.3 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.

6.2.4 Beëindiging huurovereenkomst van garageboxen en standplaatsen

6.2.4.1 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.

6.2.4.2 Opzeg door Vivendo

6.2.4.2.1 Opzeg wegens huurachterstand

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

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

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

6.3 Weigering tot toewijzing

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

- 1° van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. Het niet naleven van de huurdersverplichting dat hij de sociale huurwoning moet betrekken, alsmede er zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en er moet gedomicilieerd zijn, worden gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.
- 2° die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is

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

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, zal Vivendo de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan zal Vivendo, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling, en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen er is en een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling werd opgesteld, dan kan Vivendo de toewijzing niet weigeren.

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

In plaats van de toewijzing te weigeren kan Vivendo de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. 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 hoofdstuk 8 van dit Intern Huurreglement).

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.

6.4. Versnelde toewijzing voor daklozen, begeleid zelfstandige jongeren en personen met een geestelijke gezondheidstoestand

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen aan Vivendo :

- het OCMW voor een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere die door het CAW wordt begeleid;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem .

Voor de toepassing van het sociaal huurstelsel wordt onder dakloze beschouwd, de persoon die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld.

6.4.1 De begeleidingsovereenkomst

In het belang van de kandidaat-huurder kan als voorwaarde voor een toewijzing, van de aanvrager geëist worden dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als hij (een deel van) de begeleidingsnood zelf niet kan invullen.

Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, dienen de begeleidende maatregelen in een overeenkomst tussen huurder en aanvrager opgenomen te worden. Vivendo kan zelf de inhoud niet dicteren, maar wel met de aanvrager de nodige afspraken maken over de aard van de begeleiding. Vivendo blijft verantwoordelijk voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Andere, meer specifieke en meer gespecialiseerde hulpverlening moet verstrekt worden door de welzijns- en of gezondheidssector.

Uit de overeenkomst tussen huurder en begeleidende instantie moet blijken dat de begeleidingstermijn is afgebakend en dat de persoon binnen die termijn in staat kan geacht worden zelfstandig te wonen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om die kandidaat-huurders te laten toewijzen van wie kan verwacht worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een context van zelfstandig wonen, te midden van andere huurders, en zich kan houden aan zijn huurdersverplichtingen.

Als blijkt na afloop van die termijn dat er extra ondersteuning nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd.

6.4.2 Weigeringsgronden van Vivendo

Vivendo kan een verzoek van een erkende dienst alleen weigeren als:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen
- de aanvrager de begeleiding niet kan garanderen
- Vivendo al 5% heeft toegewezen via deze weg
- de kandidaat-huurder tot een gemeentelijke doelgroep behoort, waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald

Het aandeel van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen over de 5 voorgaande jaren. Met de toewijzingen omwille van herhuisvesting omwille van renovatie wordt geen rekening gehouden. Het staat Vivendo vrij om meer dan 5% toe te wijzen op basis van deze samenwerking. Vivendo kan,

samen met de aanvragers, afspraken maken over de verdeling van het percentage, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

Vivendo deelt zijn gemotiveerde beslissing binnen een maand na de aanvraag mee aan het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan de dakloze of aan het CAW of de gezondheidsinstelling van waaruit de aanvraag komt.

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

De aanvragen voor de versnelde toewijzingen worden voorgelegd op het maandelijks Directiecomité van Vivendo. De selectie van de aanvragen gebeurt door een onafhankelijk overlegorgaan (in casu de commissie Versnelde Toewijzingen) die de aanvragen verzamelt en selecteert volgens opgelegde criteria.

7. Bepalingen tijdens de huurovereenkomst

7.1 Wie is huurder

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huurder en bijwoner.

De referentiehurder, de echtgenoot en wettelijke partner van de referentiehurder zijn de huurders. Een feitelijke partner wordt na één jaar bijwonen ook huurder als hij samen met de referentiehurder aan de inschrijving- en toelatingsvoorwaarden voldoet.

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

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

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

7.2 De huurwaarborg

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een waarborg gesteld. De waarborgregeling² 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.
- Gespreide betaling van de waarborg aan Vivendo
- Sedert 1 maart 2014 heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen aan Vivendo samen te stellen. De eerste schijf van de huurwaarborg (1 maand huurprijs zonder huurlasten) moet vooraf betaald worden. De rest wordt verdeeld over maximaal 18 maanden. Voor deze afbetaling is er ook een administratieve kost verschuldigd.

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

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

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

² Waarborgregeling vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek Intern Huurreglement (goedgekeurd Raad van Bestuur 25/01/2023)

7.3 Verzekering 'Afstand van verhaal': principes en communicatie

7.3.1 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 herstellingskost blijkt € 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.

7.3.2 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 woongelegenheden

7.3.3 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.

7.3.4 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.

7.4 Duur en betaling van de huur

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

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

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

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

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

7.5 Huurlasten

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

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

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

7.6 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.

7.7 Nieuwe huurdersverplichting sedert 1 januari 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.

7.7.1 Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

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

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

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

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

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

Het gaat dan om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

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

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

8. Einde van de huurovereenkomst

8.1. 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.

8.2 Opzeg van rechtswege

8.2.1 Als de laatste huurder overlijdt

Als de laatste huurder overlijdt, wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden voor de nog overblijvende bijwoners op het einde van de tweede maand volgend op het overlijden.

De bijwoners kunnen 6 maanden uitstel verkrijgen op het verlaten van de woning.

Op die manier hebben ze nog de tijd om een andere woning te zoeken.

Er dient hiervoor een bezettingsovereenkomst opgemaakt te worden. Deze overeenkomst regelt de voorwaarden, de wederzijdse verbintenissen zoals o.a.: de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, ...

8.2.2 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.

8.2.3 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.

8.3 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:

8.3.1 Het niet langer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde

Het gaat om de volgende situaties

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

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

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

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

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

De opzeggingstermijn is zes maanden .

Let wel op!

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

8.3.2 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.

8.3.3 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.

8.3.4 Doelgroepafbakening en bezettingsgraad woning -> contracten bepaalde duur

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

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

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

Op beide opzeggingsgronden bestaan er uitzonderingen.

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

De procedure ziet eruit als volgt:

- In art. 6.29 § 2 en 6.30 § 2 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen staat voor welke omstandigheden de huurder Vivendo kan verzoeken om de opzegging, vermeld in art. 6.29 §1 en 6.30 § 1 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen, in te trekken.
- Vivendo vermeldt in welke vorm en binnen welke termijn de beroepsmogelijkheid ingediend moet worden op de brief waarop er gemeld wordt dat er niet ingegaan kan worden op het verzoek van de huurder.
- De huurder moet een aangetekende brief sturen naar de toezichthouder binnen een termijn van 30 dagen die begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van Vivendo als hij beroep wil instellen tegen de beslissing van Vivendo.
- In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.
- De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder
- De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en Vivendo binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift
- Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt

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

9. Verhaal

9.1 Tegen welke beslissingen kan er verhaal worden ingediend?

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

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

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Beroepschrift bij toezichthouder

9.4.1 Tegen welke beslissing kan er een beroepschrift worden ingediend?

De huurder kan een beroepschrift 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.

9.4.2 De meldingsplicht van de beroepsmogelijkheid

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

9.4.3 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 beroepschrift. 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.

10. Bijlagen

De bijlagen³:

1. Woongelegenheden specifiek aangepast voor rolstoelgebruikers
2. Geldende procedures binnen Vivendo
3. Huisdierenreglement

³ De bijlagen 1 en 2 zullen worden aangepast na voorlegging en goedkeuring door het Directiecomité.
Intern Huurreglement (goedgekeurd Raad van Bestuur 25/01/2023)

Bijlage 1: aantal woonegelegenheden specifiek aangepast voor rolstoelgebruikers (overzicht dd. 17/04/2012)

Ligging van de woning		Type woning	Aantal
Sint-Andries, Steentje	Steentje 30-1 Steentje 30-2 Steentje 30-3 Steentje 30-4 Steentje 30-5 Steentje 30-6	Woning met 1 slaapkamer	6
Sint-Michiels, Veeweide	Veeweide 5 Veeweide 7 Veeweide 37 Veeweide 39 Veeweide 69 Veeweide 71	Gezinswoningen met 3 slaapkamers.	6
Sijsele, Nieuwe Weg	Nieuwe weg 2 Nieuwe weg 2 A Nieuwe weg 2 B Nieuwe weg 4 A Nieuwe weg 4 B Nieuwe weg 4 C	Gezinswon. 3 slpks Gezinswon. 3 slpks Gezinswon. 3 slpks Gezinswon. 2 slpks Gezinswon. 3 slpks Gezinswon. 2 slpks	6
Oedelem, Herfststraat	Herfststraat 5 Herfststraat 12	Bejaardenwon. 1 slpk Bejaardenwon. 1 slpk	2
Sint-Andries, Ter Woestijne	Molensteenstraat 27/0001 Molensteenstraat 27/0101 Molensteenstraat 27/0201 Molensteenstraat 29/002 Molensteenstraat 29/0102 Molensteenstraat 29/0202	Appartement met 2 slaapkamers	6
Oostkamp, Rijkswachtkazerne	Kortrijksestraat 73 bus 0101 Kortrijksestraat 73 bus 0201	Appartement met 2 slaapkamers	2
Totaal			26

Bijlage 2: Geldende procedures binnen Vivendo (goedgekeurd door de Raad van Bestuur dd. 27/10/2010)

1. Toewijzingen, gemotiveerde weigeringen, beoordelen van de begrippen “zwaarwichtige of grondige redenen” en “uitzonderlijke omstandigheden”

Mede op basis van de bepalingen van het Toezichtsbesluit geldt volgende procedure:

- Aan het Directiecomité worden de toewijzingen 1x per maand ter goedkeuring voorgelegd
- De eenvoudige standaardtoewijzingen worden bekrachtigd door minstens 2 leden van het Directiecomité
- Voorafgaand aan de start van het tweede deel van het Directiecomité (dat in de eerste helft van de maand plaatsvindt) komt het Directiecomité samen waar de volgende zaken (overzicht niet limitatief) worden beslist:

- Resterende toewijzingen
- Versnelde toewijzingen
- Gemotiveerde weigeringen van toewijzing
- Het beoordelen van zwaarwichtige redenen inzake schrappingsgronden
- Het beoordelen van uitzonderlijke omstandigheden binnen de context van een eventueel onherstelbaar ontwricht karakter van huwelijk
- Gebeurlijke interpretatie- en beoordelingsvragen inzake toewijzingen
- Ingediende verhalen bij Agentschap Inspectie RWO
- Aanvragen om tijdelijk geen aanbod van woonst te krijgen.

Een kandidaat-huurder kan een wachttijd (maximaal 6 maand) aanvragen waarbinnen hij om medische redenen geen aanbodformulier voor een sociale woning krijgt. De aanvraag dient schriftelijk te gebeuren en wordt vergezeld van een recent (= maximaal 1 maand oud) medisch attest. Het voornoemde medisch attest dient te bevestigen dat de kandidaat-huurder omwille van medische redenen niet kan verhuizen en dient een tijdsduur te vermelden waarop de onmogelijkheid tot verhuis vermeld staat (maximale termijn die kan aangevraagd worden is 6 maand).

Verlenging van de periode is nadien mogelijk mits een nieuwe schriftelijke aanvraag van de kandidaat-huurder en een nieuw recent doktersattest zoals hoger omschreven.

Eenmaal de wachtperiode loopt kan men geen verkorting vragen van de aangevraagde wachtperiode.

Wanneer aan voornoemde voorwaarden voldaan is, voert de administratie van Vivendo dit automatisch uit.

- De agendapunten van het Directiecomité worden uiterlijk 3 kalenderdagen vóór de vergadering aan de Toezichthouder meegedeeld.
- De toewijzingen worden definitief, indien er binnen de wettelijk vastgestelde termijn geen verzet is van de Toezichthouder.
- De beslissing wordt schriftelijk (of eventueel via e-mail) meegedeeld aan de persoon die het dossier aanhangig heeft gemaakt en/of de betreffende huurder/kandidaat-huurder, desgevallend volgens de bepalingen van hoofdstuk 9 van het Intern Huurreglement.

2. Schrappingen uit het inschrijvingsregister

Het Intern Huurreglement omschrijft duidelijk in welke precieze gevallen een kandidaat-huurder dient geschrapt te worden uit het inschrijvingsregister. Dit geldt als een administratieve handeling in uitvoering van de wetgeving. Binnen deze context gebeuren deze schrappingen - voor zover ze uitgaan van Vivendo - door een minstens door de Algemeen Directeur of ander gemandateerd persoon ondertekende brief gericht aan de kandidaat-huurder volgens de bepalingen van hoofdstuk 9 van dit Intern Huurreglement. Enkel wanneer er zwaarwichtige redenen in overweging kunnen genomen worden waardoor kan afgezien worden van de schrappingsgrond (cfr. hoofdstuk 4 van het Intern Huurreglement) zal de bespreking hiervan voorgelegd worden in het Directiecomité (zie hoger).

3. Ontbindingen huurovereenkomst

Beslissingen omtrent een ontbinding van een huurovereenkomst uitgaande van Vivendo gebeuren in de Raad van Bestuur van Vivendo. De Raad van Bestuur beslist hierbij ofwel de huurovereenkomst te ontbinden met een brief volgens de bepalingen van hoofdstuk 8 van dit Intern Huurreglement, ofwel geeft zij de opdracht dat er een procedure wordt opgestart bij de rechtbank dat de huurovereenkomst wordt ontbonden mits akkoord van de vrederechter.

Bijlage 3: Huisdierenreglement Vivendo

Het houden van storende en gevaarlijke huisdieren is niet toegelaten in een woonst van Vivendo. Wanneer je een aanbod aanvaardt, dien je in regel te zijn met het huisdierenreglement. Als je niet in regel bent en je besluit om je ook niet meteen in regel te stellen, kan je geen woning van Vivendo huren. Dit is dan een ongegronde weigering van het aanbod.

Hieronder kan je de belangrijkste zaken terugvinden uit ons huisdierenreglement.

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 (geen hoogrisicohonden)
- 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 hoogrisicohonden!

Sommige honden zijn agressiever dan andere. Honden die in het verleden werden gekweekt als vechthond zijn bijvoorbeeld van nature nog steeds veel agressiever. Dit zijn 'hoogrisicohonden' en zij mogen niet als huisdier worden gehouden in een woonst van Vivendo. Het gaat hierbij om deze rassen:

Akita	Bull Mastiff
Alano	Bull Terrier
American Bulldog	Cane Corso
American Pitbull Terriër	Dogo Argentino & dogo Canario
American Staffordshire Terrier & Staffordshire Bull Terrier	Fila Brasileiro
Andere Pitbull en Bully soorten	Kaukasische & Zuid-Russische
Anatolische herder	Owcharka
Bandog	Rottweiler
Boerboel	Tosa

Dierenwelzijn

Honden en katten moeten verplicht worden **gechipt**: 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. Dit moet gebeuren voor ze 5 maanden oud zijn.

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.

<i>Woon je in een huis of appartement met tuin, terras of koertje groter dan 25m²?</i>		
	Ja	Neen
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 2 honden.

Chantal woont in een appartementje met klein terras en haar 2 katten. Ze wil graag nog een konijn. 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 onder andere overlast door dieren als er sprake is van:

- geluidsoverlast (bvb. constant geblaf/gehuil,...)
- beschadigingen aan iemand anders eigendom
- uitwerpselen die blijven liggen
- geurhinder
- uitbreken van dieren
- agressie
- loslopende honden in de algemene delen



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.