

INTERN HUURREGLEMENT

WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND

Het intern huurreglement is een uitvoering van de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen, vastlegt en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt. Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van de diverse decreten met betrekking tot wonen en het BVR van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen leggen de oprichting van een toewijzingsraad en de toewijzingsregels vast. Het nieuwe toewijssysteem bestaat uit 4 pijlers (instroommogelijkheden) (zie verder onder punt 3.2.).

Het document werd op 05.03.2024 goedgekeurd door het bestuursorgaan van de Woonmaatschappij Meetjesland en treedt gelijktijdig in werking met het centraal inschrijvingsregister op 18 maart 2024.

Het intern huurreglement is openbaar en kan door iedereen worden opgevraagd.

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement later niet meer conform zijn met de vigerende regelgeving, worden deze bepalingen automatisch en zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuursorgaan vervangen door de van toepassing zijnde regelgeving.

Dit reglement heft met ingang van 18 maart 2024 alle voorgaande reglementen op die van toepassing waren bij de verhuurder en is van onbepaalde duur.

Voor een goed begrip van dit intern huurreglement dienen de erin voorkomende afkortingen worden gelezen als volgt :

Woonmee : Woonmaatschappij Meetjesland

KSZ: Kruispuntbank Sociale Zekerheid

VCW: Vlaamse Codex Wonen

BVCW: Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen

IHR: Intern huurreglement

HP: huurprijs

HL: huurlasten

Een afschrift van het IHR, en latere wijzigingen, worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

INHOUD

1. Inschrijving kandidaat-huurder.....	4
1.1. Inschrijvingsvoorwaarden: aan welke voorwaarden moet een kandidaat-huurder voldoen ?	4
1.2. Inschrijvingsprocedure: het centraal inschrijvingsregister	4
1.3. Schrapping kandidaat-huurder: wanneer wordt een kandidaat-huurder geschrapt?	5
1.4. Uitstel en weigering toewijzing	5
1.5. Actualisatie: hoe moet een kandidaat-huurder kandidaat blijven?	6
1.5.1. Jaarlijkse actualisering	6
1.5.2. Actualisering wegens inactiviteit	7
2. Toelatingsvoorwaarden	7
3. Toewijzingsregels.....	7
3.1. Beslissingsorgaan.....	7
3.2. Toewijzingsregels.....	8
3.2.1. Pijler 1: Standaardtoewijzingen - chronologie en lokale binding.....	8
3.2.2. Pijler 2: versnelde toewijzingen	8
3.2.3. Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen	14
3.2.4. Pijler 4: Interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels	15
3.2.5. Verhuren buiten het sociaal huurstelsel	16
3.3. Weigeren van een toewijzing door de verhuurder	16
3.4. Verhaal	17
4. Invulling rationele bezetting.....	17
4.1. Algemene principes.....	17
4.2. Uitzondering op de rationele bezetting	17
4.3. Afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing	19
4.4. Een ingehuurde woning en huursubsidie	19
4.5. Onderbezetting van een woning.....	19
4.6. Overbezetting van een woning.....	21
5. Bezichtiging woning door een kandidaat-huurder	22
6. Aanrekenen van de kosten en lasten	22
6.1. Verrekening huurlasten zonnepanelen	23
6.2. Verrekening huurlasten ingehuurde woningen.	23
6.3. Individuele facturatie	23
7. Overige bepalingen	24
7.1. Aanvraag bijwonen	24
7.2. Waarborgregeling (artikel 6.61 BVCW)	25

7.2.1.	Algemeen (art. 6.61, §1 BVCW)	25
7.2.2.	Waarborg geïndividualiseerde rekening (art. 6.61, §2 BVCW).....	25
7.2.3.	Keuzemogelijkheden.....	25
7.2.4.	Aanpassingen aan de reeds bestaande waarborgen (art 6.63 BVCW). 26	
7.3.	Toewijzing garages, autostandplaatsen en ruimtes	27
7.4.	Huisdieren	27
7.4.1.	Het houden van dieren	27
7.4.2.	Voederen.....	28
8.	Bijlagen	29
	Bijlage 1: Overzicht documenten om woonnood te staven.....	29
	Bijlage 2 begeleidingsovereenkomst bij versnelde toewijzing	31
	Bijlage 3 de berekening van het actueel besteedbaar inkomen	34

1. INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDER

Vooreerst wordt hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsregels uit het Toewijzingsreglement.

Het overzicht wordt louter en alleen ter informatieve titel van de kandidaat-huurder gegeven, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan een rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de regelgeving waarop dit IHR is gebaseerd welke de enige juridische referentie blijft ingeval van conflict. Het IHR is terug te vinden op de website van Woonmee.

De wettelijke keuzemogelijkheden zijn omschreven in het BVCW.

De kandidaat huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven, en in samenhang hiermee de maximale huurprijs.

Woonmee voorziet naast deze wettelijke keuzemogelijkheden 2 woningvoorkeuren die worden opgenomen in het CIR :

- Hoogste verdieping waar je wilt wonen?
- Zijn traptreden in het gebouw of de woning een probleem?

1.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN: AAN WELKE VOORWAARDEN MOET EEN KANDIDAAT-HUURDER VOLDOEN ?

Artikel 6.12 t.e.m. 6.14 BVCW bepaalt de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning. De voorwaarden kunnen volledig worden nagelezen in het BVCW.

1.2 INSCHRIJVINGSPROCEDURE: HET CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER

In het centraal inschrijvingsregister worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders, hun gezinsleden en in voorkomend geval de kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid, die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze (artikel 6.5 § 1 BVCW).

De regelgeving voorziet welke gegevens worden geregistreerd voor de administratieve verwerking van de kandidaturen en welke persoonsgegevens worden opgenomen in het CIR voor de toewijzing van een sociale huurwoning. (artikel 6.5 §2 BVCW) :

- Type woning waarvoor wordt gekandideerd rekening houdend met de rationele bezetting
- Ligging van de woning

- Reële HP en vaste HL die de kandidaat huurder maximaal kan betalen
- Specifieke woningvoorkeuren
- Actuele hoofdverblijfplaats
- Aanduiding onder welke toewijzingsregel de kandidaat ressorteert
- Aanduiding of de kandidaat voldoet aan de taalkennisverplichting
- Aantal weigeringen van een geldig aanbod met vermelding van datum
- Weigering van toewijs door de verhuurder met vermelding van reden en contactgegevens verhuurder
- Weigering van toewijs wegens uitstaande schuld
- Eventueel ingediend verhaal
- Eventuele schrapping van de kandidatuur

De stavingstukken voor deze gegevens worden bijgehouden in het CIR.

1.3 SCHRAPPING KANDIDAAT-HURDER: WANNEER WORDT EEN KANDIDAAT-HURDER GESCHRAPT?

Kandidaat-huurders worden geschrapt uit het inschrijvingsregister, indien één van de omstandigheden die deze schrapping tot gevolg heeft van toepassing is overeenkomstig artikel 6.8 BVCW.

Het bestuursorgaan beslist in toepassing van artikel 6.8 BVCW eveneens tot schrapping over te gaan:

- indien een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woongelegenheden,
- na actualisatie, op voorwaarde dat de verhuurder de briefwisseling verzendt naar het laatst gekende adres dat in het Rijksregister is vermeld,
- indien de kandidaat-huurder nalaat om zijn dossier te vervolledigen met de inkomstengegevens die nodig zijn om de voorwaarden bij actualisatie af te toetsen en die Woonmee niet op elektronische wijze kon bekomen;

tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen. Deze schrappingsgrond wordt vermeld in het inschrijvingsbewijs.

Tussen twee aanbiedingen van een woongelegenheden aan dezelfde kandidaat-huurder laat de verhuurder een periode van minimaal 3 maanden verstrijken die gerekend wordt vanaf de datum van effectieve weigering of uitblijven van reactie en het volgende aanbod, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht om uitgenodigd te worden. Als hij vervolgens het aanbod van een van die woningen weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

1.4 UITSTEL EN WEIGERING TOEWIJZING

Een kandidaat-huurder kan enkel nog omwille van gegronde redenen die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte tijdelijk niet uitgenodigd worden, ook al komt hij volgens de chronologie of de specifieke regels aan de beurt.

Woonmee aanvaardt de onderstaande redenen als “gegrond” overeenkomstig artikel 6.8 BVCW:

- de kandidaat-huurder is gedetineerd of geïnterneerd;
- de kandidaat-huurder verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling of toont gegronde medische redenen aan, dit wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist;
- de kandidaat-huurder neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, dit wordt aangetoond op basis van een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden of op basis van een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.
- de kandidaat-huurder heeft in het kader van een lopende huurovereenkomst, een opzegvergoeding en/of verdere contractuele huurdersverplichting;
- beslissing dagelijks bestuur (weigering met opschorting van toewijzing voor één jaar).

Deze vraag tot uitstel blijft maximum één jaar geldig en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden.

1.5 ACTUALISATIE: HOE MOET EEN KANDIDAAT-HUURDER KANDIDAAT BLIJVEN?

1.5.1 JAARLIJKSE ACTUALISERING

Volgens artikel 6.9 BVCW actualiseert het agentschap de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2° en 3°, van de VCW van 2021, minstens ieder jaar, behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder.

Als bij de actualisering, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, brengt het agentschap de primaire verhuurder op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

In de brief, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens vermeld:
1° de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
2° de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in punt 1° ;

3^e de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
4^e de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, tweede lid, 2^o.

1.5.2 ACTUALISERING WEGENS INACTIVITEIT

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing, vermeld in artikel 6.6, § 1, eerste lid.

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

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

2^e de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.8, § 1, eerste lid, 6^o.

De minister kan nadere regels voor de actualisering, vermeld in het eerste en vierde lid, vaststellen.

2. TOELATINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12 tot en met 6.14 BVCW.

Enkel de (hoofd)huurder en diens wettelijk of feitelijke partner die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst dienen te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden. Bijwoners zonder persoonlijk woonrecht moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De wettelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee wil bewonen, dient samen met de hoofdhuurder aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

De feitelijke partner dient na één jaar samenwoont eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen.

3. TOEWIJZINGSREGELS

3.1 BESLISSINGSORGAAN

De toewijzing van een sociale woongelegenheden gebeurt door het dagelijks bestuur van Woonmee aan de hand van het toewijzingsreglement en het huishoudelijk reglement van

de toewijzingsraad, beiden goedgekeurd door de toewijzingsraad en de gemeenteraden van het werkingsgebied.

In het dagelijks bestuur worden de toewijzingslijsten met vermelding van de reactie van de kandidaten spei op het aanbod, de reden waarom ze geen aanbod kregen, ... en ook aan welke kandidaat de woning kan toegewezen worden, (digitaal) goedgekeurd.

Voor de versnelde toewijzingen op basis van artikel 6.24 §2 BVCW verstrekt de Afdeling Wonen en samenleven een advies aan het beslissingsorgaan.

Het bestuursorgaan neemt op zijn vergadering kennis van de goedgekeurde lijst van toewijzingen.

3.2 TOEWIJZINGSREGELS

3.2.1 PIJLER 1: STANDAARTOEWIJZINGEN - CHRONOLOGIE EN LOKALE BINDING

Pijler 1 omvat de standaardtoewijzingsregels op basis van chronologie en lokale binding (artikel 6.23 §1 en 2 BVCW).

De verhuurder houdt achtereenvolgens rekening met :

- 1e Kandidaat-huurders die de laatste 15 jaar minstens 10 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 2e Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 3e Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in het werkingsgebied woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
- 4e Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
- 5e De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het CIR.

De verhuurder kan een absolute voorrang verlenen aan de kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of, in voorkomend geval, aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. De woonmaatschappij kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning
Deze voorrangsregel valt buiten de pijlers.

3.2.2 PIJLER 2: VERSNELDE TOEWIJZINGEN

3.2.2.1 TOEGEWEZEN CONTINGENT

Pijler 2 omvat de versnelde toewijzingen van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden en heeft een vast percentage van 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied (artikel 6.24 § 1 BVCW).

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood'.

Er wordt geduid op een spreiding doorheen het jaar van de toewijzingen door Woonmee.

Woonmee zal de versnelde toewijzingen spreiden over haar werkingsgebied.

Woonmee kiest welke panden er versneld worden toegewezen en kijkt dan wie er voor dit pand in aanmerking komt volgens het systeem van de 'objectieve criteria woonnood'.

Uitgangspunten bij de versnelde toewijzingen:

- Woonnood primeert (stap 1).
Documenten om dit te staven zie bijlage 1.
- Actueel inkomen
- Aanmelding en begeleiding (i.f.v. 'woonklaar' zijn; d.i. ook preventie van uithuiszettingen) door een professionele actor uit het werkingsgebied
- Kinderlast
- Chronologie

3.2.2.2 Verdeling van het percentage over de doelgroepen

Woonmee raamt voor de berekening van het vast percentage van 20%, vermeld in artikel 6.24 §1, het aantal toewijzingen die in het komende jaar per gemeente in het werkingsgebied zullen plaatsvinden. Deze berekening doet Woonmee aan de hand van het rekenblad van Wonen in Vlaanderen.

STAP 1: BASIS

(dreigend) dak- of thuisloos • Kandidaat-huurders zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang • Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders • Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel • Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden • Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn < 3 maanden.	20 punten
Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding.	17 punten

Geestelijke gezondheidsproblematiek.	15 punten
Wonen in slechte huisvesting • Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren • Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning	20 punten
Wonen in slechte huisvesting • Wonen in een overbewoonde woning.	10 punten

Opmerking

De 5de categorie uit de regelgeving 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard' wordt in dit voorstel niet opgenomen als aparte puntencategorie.

Binnen de 20% versnelde toewijzingen en los van bovenstaand puntensysteem kan de woonmaatschappij jaarlijks maximaal 1/5de gemotiveerde toewijzingen doen o.b.v. bijzondere omstandigheden van sociale aard, in het werkingsgebied.

STAP 2: ONDERSTEUNEND PROFESSIONEEL NETWERK

- ✓ Kandidaat-huurders die aangemeld worden door een welzijnsdienst uit het werkingsgebied en die al 6 maanden binnen het werkingsgebied aansluitend ondersteuning krijgen door een welzijnsdienst actief in het werkingsgebied, kunnen hiervoor 10 punten extra krijgen.
- ✓ Voor de kandidaat-huurders die aangemeld worden door het OCMW uit het werkingsgebied en die al 3 maanden verblijven in een noodwoning in het werkingsgebied, kunnen hiervoor 10 punten extra krijgen.

Voorwaarden:

- De welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat-huurder. Dit vanuit de visie dat de welzijnsorganisatie inschat dat de kandidaat-huurder 'woonklaar' is -> belang van kans op slagen, zeker in het kader van preventie uithuiszettingen en 3 jaar schrapping op de wachtlijst bij uithuiszetting is dit van groot belang.
- De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een verklaring op eer uit, deze geeft aan hoelang de kandidaat-huurder reeds opgevolgd wordt en welke maatschappelijk werker (+ backup) de contactpersoon is.
- Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in

het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar.

STAP 3: EXTRA PUNTEN VOOR KANDIDAAT-HUURDERS MET DE LAAGSTE INKOMENS

Motivatie:

De laagste inkomens hebben minste kans om een woning te vinden op de private huurmarkt.

- Alleenstaanden:
 - o Een inkomen tot en met 158 euro boven het leefloon: 10 punten
 - o Een inkomen tot en met 316 euro boven het leefloon: 5 punt
- Gezinnen:
 - o Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon: 10 punten
 - o Een inkomen tot en met 442 euro boven het leefloon: 5 punt
- Voorwaarden:
 - o Het gaat om het actueel besteedbaar inkomen
 - o De inkomensgrenzen worden mee aangepast aan de indexatie van het leefloon

STAP 4: KINDERLAST

Alleenstaande met kinderen ten laste

- ✓ Eén of meer kinderen onder de drie jaar: 10 punten
- ✓ Eén of meer kinderen onder de tien jaar: 7 punten

We nemen dit op volgens een cumulatief systeem, met andere woorden de punten voor ABI en kinderlast worden mee opgeteld met de punten voor woonnood en ondersteunend professioneel netwerk.

Zo wordt er niet enkel op woonnood geselecteerd (harde lijn), maar ruimer, ook inkomen en kinderlast worden mee gewogen in het geheel. Indien meerdere woonnoden van toepassing wordt de hoogste puntenscore in rekening gebracht.

STAP 5: CHRONOLOGIE

Indien er toch nog meerdere kandidaat-huurders in aanmerking komen voor een woning, dan wordt de voorrang bepaald a.d.h.v. chronologie. We kennen hier wel geen punten aan toe.

3.3.2.3 AFSPRAKEN OMTRENT DE AANMELDING, COÖRDINATIE EN BEGELEIDING VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS

ALGEMEEN

De welzijnsorganisaties actief in het werkingsgebied kunnen kandidaat-huurders aanbrengen voor versnelde toewijzing. Belangrijk hierbij is dat de aanmelding pas gebeurt wanneer de kandidaat-huurder effectief klaar is om door te stromen naar het zelfstandig wonen in een sociale huurwoning.

De aanmelders zijn voorzien in art. 6.24 §2 van het BVCW, mits deze actief zijn in het werkingsgebied. Enkel in de gevallen die opgesomd worden in de wetgeving, kan de kandidaat-huurder zichzelf aanmelden. Woonmee bepaalt welke formaliteiten bij de aanmelding moeten worden nageleefd (o.a. uniform aanmeldingsformulier).

De coördinatie gebeurt door Woonmee, hiertoe aangeduid door de toewijzingsraad. De aanmeldingen voor versnelde toewijzingen worden bijgehouden. De begeleiding en/of de kandidaat-huurder worden erop gewezen dat iedere wijziging in hun situatie meteen gemeld moet worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de 'objectieve criteria woonnood'.

Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de 'objectieve criteria woonnood' gewijzigd werd, dan gaat het aanbod niet door.

Jaarlijks neemt Woonmaatschappij Meetjesland het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren. Dit houdt in dat de 'objectieve criteria woonnood' opnieuw bepaald zal worden. De actualisatie van de (door hen aangemelde) kandidaten en alle nodige documenten moeten door de aanmelder bezorgd worden. Indien het dossier onvolledig is, of indien er geen reactie kwam op het schrijven, zal de kandidaat-huurder geschrapt worden van de lijst voor versnelde toewijzingen. Indien dit samen valt met de tweejaarlijkse actualisatie, kan het niet reageren leiden tot de schrapping van het volledige inschrijvingsdossier.

Er wordt bij versnelde toewijzingen steeds een individuele begeleidingsovereenkomst opgesteld tussen (opgelegd aan) de huurder, (afgesloten met) de begeleidende instantie (erkende welzijnspartner actief in het werkingsgebied) en (opgesteld door) de verhuurder (de woonmaatschappij) voor een looptijd van minstens één jaar. Deze begeleidingsovereenkomst zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Bij éézijdige verbreking van de opgelegde begeleiding door de huurder, zal ook zijn huurovereenkomst worden ontbonden. Woonmaatschappij Meetjesland kan (afhankelijk van de individuele situatie van de kandidaat-huurder en in overleg met de aanmelder en/of begeleidende instantie) diversifiëren op vlak van intensiteit en looptijd van de individuele begeleidingsovereenkomst.

Indien de begeleiding (geheel of deels) niet mogelijk is door de aanmeldende dienst, is deze verantwoordelijk om te voorzien in een begeleiding via (of in samenwerking met) een andere specifieke dienst actief in het werkingsgebied (en vertaald/gespecificeerd in een begeleidingsovereenkomst).

PRAKTISCH

De aanmelder, mits actief in het werkingsgebied, die voorzien is in art. 6.24 §2 van het BVCW kan een versnelde toewijzing aanvragen via kandidaat@woonmee.be. De

aanmelder bezorgt het aanvraagformulier (beschikbaar op www.woonmee.be) samen met de documenten die de preciaire (woon)situatie van de kandidaat-huurder staven.

Woonmee behandelt de aanvraag pas als we alle nodige documenten ontvangen hebben.

Kandidaat-huurders die leven in preciaire omstandigheden (bijvoorbeeld een beperkt inkomen, een psychische kwetsbaarheid,...) én een hoge woonnood hebben kunnen prioritair een sociale woning toegewezen krijgen.

In welke omstandigheden kan de welzijnsorganisatie een versnelde toewijzing aanvragen?

- De kandidaat-huurder moet voldoen aan de voorwaarden sociale huur;
- De kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister (CIR)
- De kandidaat-huurder moet begeleid worden in de gemeente waarvoor de welzijnsorganisatie een versnelde toewijzing vraagt;
- De aanmelder is een hulpverlener bij een welzijnsorganisatie die actief is in het werkingsgebied.

Indien er geen inschrijving is in het CIR kan betrokkene zich opnieuw inschrijven.

Voor de beoordeling van de aanvraag voor een versnelde toewijzing is het van belang dat:

(1)DE KANDIDAAT-HUURDER DOORSTROOMKLAAR IS;

We willen de (kandidaat-) huurders maximale slaagkansen geven om van hun woning een duurzame thuis te kunnen maken. Zelfstandig wonen, al dan niet met ondersteuning of begeleiding, moet voor betrokkene passend te zijn. Als organisatie attesteer je dat betrokkene doorstroomklaar is en onderteken je de individuele begeleidingsovereenkomst. De aanmeldende welzijnsorganisatie blijft na toewijzing 1 jaar aanspreekbaar door de woonmaatschappij.

Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder de huurdersverplichtingen kan nakomen.

- Het betalen van de huur en bijkomende kosten ten laste van de huurder;
- Het onderhouden van de woning met de focus op het in stand houden van een veilige, propere en gezonde leefomgeving;
- Geen (geluids)overlast bezorgen (nabuurschap).

(2)DE KANDIDAAT-HUURDER ZICH BEVINDT IN EEN PRECAIRE (WOON)SITUATIE;

Om prioriteit te geven aan kandidaat-huurders in preciaire omstandigheden kijken we naar de volgende 4 criteria:

- De woonnood (stap 1)
Documenten om woonnood te attesteren zie bijlage 1
- De begeleiding die geboden wordt door een professionele actor die instaat voor het opvolgen van de voorwaarden uit de begeleidingsovereenkomst (stap 2)
De te gebruiken begeleidingsovereenkomst bij versnelde toewijzing zie bijlage 2
- Het actueel inkomen (stap 3)
Voor de berekening van het actueel besteedbaar inkomen zie bijlage

- Kinderlast (stap 4)

3.2.3 PIJLER 3: TOEWIJZINGEN AAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Pijler 3 omvat de toewijzingen van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (artikel 6.26 en 6.27 BVCW).

Maximaal 1/3 van het patrimonium van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied kan worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.

In pijler 3 wordt ook de lokale woonbinding bij de toewijzing van een sociale huurwoning toegepast.

3.2.3.1 KANDIDAAT-HUURDERS VANAF 65 JAAR

- Hiertoe worden 364 fysiek aangepaste woningen voorbehouden (bv. met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...)
 - 37 in Assenede
 - 139 in Eeklo
 - 84 in Evergem
 - 00 in Kaprijke
 - 18 in Maldegem
 - 5 in Sint-Laureins
 - 81 in Zelzate

Deze doelgroep valt binnen de doelgroepen voorzien in BVCW ('kandidaat-huurder vanaf 65 jaar')

- Lijst: zie bijlagen per gemeente

3.2.3.2 DE KANDIDAAT-HUURDER DIE ROLSTOELGEBRUIKER IS

- Voorrang aan effectieve rolstoelgebruikers
- Vervolgens (bij gebrek aan kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn): toewijzing o.b.v. een objectief criterium aan (zie punten FOD) kandidaat-huurders met een handicap: De kandidaat-huurder met een fysieke beperking of handicap.
 - 2 in Assenede
 - 6 in Eeklo
 - 2 in Evergem

- 00 in Kaprijke
- 14 in Maldegem
- 0 in Sint-Laureins
- 28 in Zelzate

➤ [Lijst: zie bijlagen per gemeente](#)

Deze doelgroep valt binnen de doelgroepen voorzien in BVCW ('kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap')

3.2.3.3 DE KANDIDAAT-HUURDER MET EEN FYSIEKE OF MENTALE BEPERKING EN PATIËNT BIJ EEN BEGELEIDENDE DIENST ACTIEF IN DE GEMEENTE

- 8 in Maldegem (in opbouw)

Voor deze doelgroep stelt de verhuurder als voorwaarde dat de begeleidende dienst een begeleidingsovereenkomst afsluit met de kandidaat-huurder.

Deze doelgroep valt binnen de doelgroepen voorzien in BVCW ('kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap')

➤ [Lijst: zie bijlagen per gemeente](#)

3.2.4 Pijler 4: INTERNE MUTATIES OM DWINGENDE REDENEN OF BIJZONDERE TOEWIJZINGSREGELS

De verhuurder kan ook woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen moeten worden ge(her)huisvest (artikel 6.28 BVCW).

We opteren ervoor om een absolute voorrang toe te passen in het kader van:

- sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang);
- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning (toepassing absolute voorrang);
- onderbezetting van de sociale huurwoning (toepassing absolute voorrang).

Het aantal hiervan kan men niet op voorhand voorspellen. De toe te wijzen woningen worden in eerste plaats aangewend om kandidaat-huurders met een absolute voorrang te huisvesten.

De andere voorrangen worden achtereenvolgens toegepast:

- Huurders die overbezet wonen;

- Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben;
- Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden;
- Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht);
- Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt;
- Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden.

Vrijwillige mutatie-aanvragen die niet binnen dit kader vallen, zullen moeten behandeld worden binnen de andere instroommogelijkheden.

3.2.5 VERHUREN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

Algemeen kan maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd, met uitzondering van de verhuringen in het kader van winteropvang, de verhuringen in het kader van leegstandsbeheer en de verhuringen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

3.3 WEIGEREN VAN EEN TOEWIJZING DOOR DE VERHUURDER

De toewijzing **kan** worden geweigerd aan kandidaat-huurders die huurder is of geweest is (artikel 6.29 BVCW):

- met wie Woonmee de huurovereenkomst beëindigde door een ernstige of blijvende tekortkoming in de huurdersverplichtingen;
- die een sociale woning bewonen of verlieten en van wie Woonmee kan aantonen dat zij ernstig of blijvend hun verplichtingen niet nakwamen.

Woonmee **kan** een kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning weigeren als hij een bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners, ongeacht of hij een ex-huurder is.

Bij beëindiging van het huurcontract na wanbetaling weigert Woonmee een nieuwe toewijzing zolang de schulden nog niet zijn afbetaald, behalve als:

- de kandidaat in collectieve schuldbemiddeling is en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld is;
- de kandidaat in budgetbeheer of budgetbegeleiding is en minstens 75% van de schulden zijn afbetaald.

De weigering **kan** maximaal voor één jaar. Bij een nieuwe gemotiveerde weigering na één jaar, moet Woonmee dit argumenteren.

De toewijzing **moet** geweigerd worden bij een versnelde toewijzing van een kandidaat-huurder die ex-huurder is van de verhuurder en wiens huurovereenkomst door rechterlijke tussenkomst werd beëindigd door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning.

3.4 VERHAAL

De kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing betreffende materies vermeld in artikel 6.30 BVCW kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. Hij kan hiertoe een verhaal indienen bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, t.a.v. de toezichthouder, Afdeling Toezicht, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel.

4 INVULLING RATIONELE BEZETTING

4.1 ALGEMENE PRINCIPES

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de woning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen (artikel 6.16, eerste lid, 2° BVCW).

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgesteld aantal bewoners, een lijst met de types (art. 6.16, tweede lid, BVCW). Zowel het aantal slaapkamers als de grootte van de slaapkamers zijn hierbij van belang. Een overzicht van de rationele bezetting is raadpleegbaar op het kantoor van Woonmee.

Volgend schema wordt als basis gebruikt:

		Aantal slaapkamers						
		0	1	2	3	4	5	6
Aantal personen	1	X	X	X				
	2 (koppel)		X	X				
	2 (alleenstaande + kind)			X	X			
	3			X	X			
	4				X	X		
	5				X	X	X	
	6				X	X	X	X
	7					X	X	X
	8					X	X	X

4.2 UITZONDERING OP DE RATIONELE BEZETTING

Er kunnen meerdere kinderen op één kamer slapen, indien de bezettingsnorm het toelaat.

De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven. 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.

Een zwangerschap

Bij de bepaling van het aantal slaapkamers voor de kinderen wordt rekening gehouden met ongeborn kind(eren) vanaf 3 maand zwangerschap. De kandidaat-huurder dient dan wel een attest van de arts voor te leggen. De toewijzing van een woning aangepast aan de toekomstige gezinssituatie kan pas na de geboorte.

Een gezinshereniging

Als een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden, gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen. De potentiële kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend (art. 6.3/3, eerste lid, BVCW).

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend (art. 6.3/3, tweede lid BVCW).

Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling (art. 6.3/3, derde lid, BVCW). De kandidaat-huurder heeft dan voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 6° BVCW.

Na de gezinshereniging wordt een woning, aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie', toegewezen (artikel 6.28, eerste lid, 5° BVCW). Ieder onredelijk voordeel in wachttijd valt hierbij automatisch weg. Op het ogenblik dat er een voorrang ontstaat voor een grotere woning, is de wachttijd hiervoor al doorlopen. Dit dus om te voorkomen dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om vervolgens, na de gezinshereniging, door een voorrangsmutatie voor een aangepaste woning in aanmerking te komen, zonder de wachttijd te hebben doorlopen.

Zolang de aanvragende persoon nog niet is gehuisvest door de verhuurder stelt er zich geen probleem.

Hij schuift op de wachtlijst voor een grotere woning. Is de aanvragende persoon wel al gehuisvest dan schrijft hij zich terug in op de wachtlijst op het moment dat het gezin overkomt en genieten ze van de toepasselijke voorrangregel. Als de aanvragende persoon op het moment van gezinshereniging een sociale woning betreft die te klein is om het ganse gezin te huisvesten, kan het gezin maar intrekken van zodra er een afdoende grote woning werd toegewezen. De woning is te klein als ze niet beantwoordt aan de minimale bezettingsnorm van de VCW.

4.3 AFWIJKEN VAN DE RATIONELE BEZETTINGSNORM BIJ TOEWIJZING

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezettingsnorm:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden (art. 6.16, vijfde lid BVCW);
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbewoning van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning (art. 6.16, zesde lid BVCW);

4.4 EEN INGEHUURDE WONING EN HUURSUBSIDIE

De verhuurder kan voor een ingehuurde woning bij de invulling van de rationele bezetting ook rekening houden met de voorwaarden waaraan de woning moet voldoen om een huursubsidie te kunnen krijgen (art. 5.166, §2 BVCW). Hij kan dat doen voor een deel of voor het volledige patrimonium. (art. 6.16, derde lid, BVCW).

4.5 ONDERBEZETTING VAN EEN WONING

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één.

Er mag maximaal één slaapkamer meer zijn dan het aantal bewoners, waarbij een koppel telt als één persoon om de onderbezetting van een woning te berekenen.

Een koppel in kader van toepassing van de onderbezettingsregels zijn :

- gehuwde partners;
- feitelijke partners met een verklaring op eer;
- wettelijk samenwonenden (tenzij ze met een verklaring op eer aantonen dat ze geen koppel zijn, dit hoeft niet voor familieleden).

Alle huurders van Woonmee die volgens de regelgeving onderbezet wonen, worden verzocht zich in te schrijven voor een woning die beantwoordt aan hun actuele gezinssamenstelling.

Weigert de zittende huurder zich in te schrijven, dan wordt hij van rechtswege opgenomen in het inschrijvingsregister voor een woning in één van onze regio's die voldoende groot is voor de huidige gezinssamenstelling en die gelegen is binnen een straal van 15 km rond zijn huidige woning of in dezelfde gemeente als huidige woning.

De huurder met een huurcontract van onbepaalde duur betaalt een onderbezettingsvergoeding vanaf een eerste passend aanbod wordt geweigerd tenzij dit aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. In dat geval moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning minstens 3 maanden verlopen en wordt pas een onderbezettingsvergoeding aangerekend na het tweede aanbod.

De onderbezettingsvergoeding wordt sinds 2024 afgestemd op het inkomen van de huurder en bestaat uit een percentage van de reële huurprijs (15%) met een minimum van 37 euro (geïndexeerd bedrag voor 2024) per overtallige slaapkamer (art. 6.57, tweede lid BVCW). De huurders die begin 2024 reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, blijven deze betalen. Indien ze een nieuw aanbod weigeren zal de onderbezettingsvergoeding worden berekend volgens de nieuwe berekeningswijze.

Bij een huurder met een huurovereenkomst van bepaalde duur, die voor de tweede maal een valabel aanbod weigert, zal de huurovereenkomst niet worden verlengd bij het einde van de 9-jarige huurperiode of één van de verlengde periodes als die huurder nog steeds onderbezet woont.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden vermeld in art. 6.65, tweede lid, 2°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding, vermeld in het tweede lid. De verhuurder vermeldt dit in de aanbodbrief.

Werkwijze

Woonmee maakt per kwartaal een lijst op van alle onderbezette woningen en appartementen en controleert of deze huurders opnieuw zijn ingeschreven op de wachtlijst.

Alle huurders die volgens artikel 6.65 BVCW onderbezet wonen en zich niet opnieuw ingeschreven hebben voor een woning die beantwoordt aan hun actuele gezinssamenstelling, worden gecontacteerd in kader van de onderbezetting. De huurders worden gefaseerd gecontacteerd, waarbij volgende prioriteiten worden gelegd:

- ✓ gemeentes die in ons werkingsgebied vallen
- ✓ panden noodzakelijk voor herhuisvesting
- ✓ panden met 4 of meer slaapkamers en bouwjaar > 1980
- ✓ panden met 3 slaapkamers en bouwjaar > 1980

De huurders worden telefonisch gecontacteerd door een medewerker van Woonmee om hen in te lichten over de regelgeving betreffende onderbezetting. De verschillende opties worden met de huurder besproken voordat ze opnieuw op de wachtlijst van kandidaat-huurders ingeschreven worden. Deze opties zijn een vrijwillige of niet vrijwillige inschrijving. Indien een huurder ouder is dan 75 jaar of zwaar ziek is, dan kan ervoor gekozen worden de huurder niet opnieuw in te schrijven als kandidaat-huurder om

billijkheidsredenen. De huurder wordt gevraagd om zich vrijwillig in te schrijven voor een mutatie wegens onderbezetting.

De huurders ontvangen een brief met uitleg en de vraag om binnen een periode van 1 maand in te schrijven voor een andere sociale woning via het CIR of persoonlijk bij Woonmee.

Zijn keuze mag ook gemeente overschrijdend zijn, waarbij voor de mutatie in kader van onderbezetting enkel een valabel aanbod geldt. Deze inschrijvingen worden geactualiseerd.

Indien een huurder zich niet vrijwillig inschrijft, dan dwingt Woonmee de inschrijving af door de huurder als kandidaat in te schrijven in het CIR. Alle kleinere woningen waarvoor de huurder in aanmerking komt worden aangeduid, rekening houdend met leeftijd, fysieke beperkingen, ligging ten opzichte van de huidige woning en de drukte op dat segment van de woningmarkt. Deze categorie van huurders krijgt de prioriteitscode ON (onvrijwillige inschrijving) en verschijnen bovenaan de toewijslijsten. Deze kandidaat-huurders moeten hun inschrijvingsfiche niet ondertekenen en worden niet geschrapt bij de actualisatie.

Er zal gewerkt worden met een ritssysteem 4 (ON) – 4 (ONV) – 4 (KH) indien op een toewijslijst zowel huurders die onderbezet wonen als gewone kandidaat-huurders voorkomen.

Eerst 4 onderbezette huurders die onvrijwillig werden ingeschreven (ON) daarna vier kandidaten onderbezette huurders die vrijwillig werden ingeschreven (ONV) en vervolgens vier gewone kandidaten (KH).

Er wordt volgend op een toewijs, een eerste weigering of een tweede weigering opgetekend als de huurder niet wenst te verhuizen. Na een eerste weigering krijgt de kandidaat-huurder de code ON1. De kandidaat-huurders met ON1 komen na de kandidaat-huurders met de code ON zodat er voldoende tijd is (minstens 3 maanden) tussen het eerste aanbod en het tweede aanbod maw alle kandidaten met de code ON moeten een eerste aanbod ontvangen vòòr een KH met de code ON1 een tweede aanbod kan ontvangen.

Na weigering kan een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend. Na 2 weigeringen van een valabel aanbod, wordt de kandidaat-huurder geschrapt van de wachtlijst.

Huurders die beschikken over een huurovereenkomst van bepaalde duur, worden (opnieuw) gecontacteerd voor een inschrijving in kader van onderbezetting, zodra zij 7 jaar huurder zijn, zodat ze tijdig kunnen worden herhuisvest.

4.6 OVERBEZETTING VAN EEN WONING

Indien een huurder moet worden herhuisvest ten gevolge van een wijziging in zijn gezinssamenstelling na de inhuring (geboorte, toegestane bijwoning) en indien deze wijziging ertoe bijdraagt dat de woonbezettingsnorm overschreden is, zal aan zijn inschrijving de verhoogde voorrang wegens overbezetting worden toegekend.

Woont de huurder overbezet maar heeft deze geen actieve inschrijving in het register, dan zullen we hem aanmanen zich in te schrijven. Wanneer de huurder aan onze oproep geen gevolg geeft, zullen wij hem oproepen in verzoening. In het kader van overbezetting

wordt volle medewerking verwacht van de huurder aan de herhuisvesting. Indien de huurder zijn medewerking weigert, wordt dit beschouwd als een tekortkoming aan de huurdersverplichtingen en kan dit leiden tot de opzeg van de huurovereenkomst.

Aan de zittende huurders met een voorrang ten gevolge van de overbezetting, zal een eerste valabel aanbod worden voorgesteld rekening houdende met de wensen en voorkeuren van de huurder. Wanneer een huurder niet reageert binnen de vooropgestelde termijn (15 kalenderdagen) of niet instemt met het eerste aanbod, zal aan hem een tweede aanbod worden voorgesteld na tenminste een periode van 3 maanden. Na herhaald weigeren wordt de huurder opgeroepen bij de vrederechter en zal nog een allerlaatste voorstel tot toewijs worden opgemaakt. Wanneer ook dit laatste voorstel wordt geweigerd, zal de huurovereenkomst worden opgezegd.

5 BEZICHTIGING WONING DOOR EEN KANDIDAAT-HUURDER

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

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning (fysiek) te bezichtigen.

Bij de toewijzing tracht Woonmee een inschatting te maken van de mogelijke aanvaarding van een aanbod. Naargelang deze inschatting wordt in principe naar de eerste 5 kandidaat huurders een aanbodbrief gestuurd met de te bezichtigen leegstaande woning, de datum en het uur. Naast deze brief worden de kandidaat-huurders ook telefonisch verwittigd. De kandidaat-huurder moet binnen de 15 dagen reageren op onze aanbodbrief via een bijgevoegd antwoordformulier.

Indien het om een bewoonde woning gaat, worden de kandidaat-huurders gevraagd om binnen de 15 dagen een afspraak te maken met de huidige bewoner of opgegeven contactpersoon, om de aangeboden woning te bezichtigen. Indien de kandidaat-huurders de huidige bewoner niet kunnen bereiken, wordt gevraagd dit te melden aan Woonmee.

6 AANREKENEN VAN DE KOSTEN EN LASTEN

De al dan niet doorrekening van kosten met betrekking tot huurlasten en collectieve verwarming wordt bepaald in lijn met de bijlage 27 van het BVCW (art. 6.59 BVCW).

De huurder betaalt kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen. Deze voorafbetalingen worden vastgesteld op basis van de reële kosten van het voorbije kalenderjaar of de bij opmaak van de aan te rekenen voorschotten reeds gekende kostprijs. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

Jaarlijks gaan we over tot een individuele afrekening van de kosten en lasten. De afrekening gebeurt eveneens volgens de regels opgenomen in de bijlage 27 van het BVCW.

De huurders ontvangen van Woonmee jaarlijks een overzicht van de totale kosten per uitgavepost en de gedane voorafbetalingen over het jaar waarop de afrekening van toepassing is.

Het overzicht moet minimaal de volgende informatie bevatten:

- de totale kostprijs, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- de kostprijs specifiek voor de huurder;
- de al betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- de gehanteerde verdeelsleutel indien van toepassing (vb. ingehuurd appartement)

De voorafbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend staat opgenomen op de huurprijsberekening die telkens in de maand december wordt bezorgd aan de huurder voor het komende jaar.

De informatie over de gehanteerde verdeelsleutel kan aan ieder huurder apart of algemeen gebeuren, bv. in het huurcontract of op de huurprijsberekening.

Het saldo wordt naargelang het geval aan de huurder aangerekend of terugbetaald. Hetgeen via aparte vergoedingen aan zittende en vertrokken huurders moet aangerekend worden voor herstellen van zaken die stuk zijn of van huurschade, wordt geregeld in het ZieZo!-boekje, waarvan elke huurder in het bezit werd gesteld. Het ZieZo! boekje wordt tevens toegelicht en meegegeven bij de ondertekening van het huurcontract.

Volgens artikel 6.60, §5 werkt de verhuurder een specifieke regeling verder uit in het intern huurreglement.

6.1 VERREKENING HUURLASTEN ZONNEPANELEN

Afhankelijk van het aantal gezinsleden bespaar je per jaar een bedrag. Schijnt de zon, dan gebruik je de goedkoopste elektriciteit. Na afloop van elk jaar krijg je van Woonmee de afrekening met de berekening van je persoonlijk verbruik.

6.2 VERREKENING HUURLASTEN INGEHUURDE WONINGEN.

De afrekening van de huurlasten voor de ingehuurde panden worden afzonderlijk behandeld. De ontvangen kosten van de eigenaar worden doorgerekend aan de onderhuurder (huurder van Woonmee). De voorschotten worden per pand vastgelegd. De periode van jaarlijkse afrekening (voorschotten versus kosten) is afhankelijk van ontvangst van de facturatie van de eigenaar of syndicus van een gebouw

6.3 INDIVIDUELE FACTURATIE

Herstellingen ten laste van de huurder die worden uitgevoerd door Woonmee worden individueel doorgerekend. Er is een materiaalkost en uurloontarief met een minimum van 15 minuten en verplaatsingskost. Jaarlijks wordt het uurloontarief herzien. Er wordt geen btw aangerekend voor de sociale huurder.

Bij niet aanwezigheid van de huurder op het afgesproken tijdstip wordt enkel een forfaitaire verplaatsingskost aangerekend.

7 OVERIGE BEPALINGEN

7.1 AANVRAAG BIJWOONSTEN

Als duurzaam bijwoner in de zin van de VCW wordt beschouwd de persoon die minimaal 8 dagen per maand in de sociale huurwoning verblijft. (M.B 20.04.2020).

Voor aftoetsing van de woonbezettingsnormen uit de VCW wordt enkel rekening gehouden met personen die op duurzame wijze samenwonen in de sociale woning. Een verblijf van minder dan 8 dagen per maand in de woning leidt niet tot een onaangepaste woning.

Minderjarige kinderen die in kader van een regeling bezoekrecht, 1 weekend om de 14dagen bij één van de ouders verblijven, worden niet meegeteld voor de woonbezettingsnorm van de woning.

Als tijdelijke bijwoner in de zin van de VCW wordt beschouwd de personen die lopende een procedure omtrent zijn/haar verblijfsstatuut in België in het bezit is van een geldig (tijdelijk) verblijfsdocument en in afwachting van deze beslissing over hun verblijfsrecht in België tijdelijk bijwonen (asielzoekers).

Voor tijdelijke bijwoners die geen asielzoeker zijn, beoordeelt de verhuurder eenzijdig of het tijdelijk karakter van de bijwoning wordt aanvaard aan de hand van de intentie bij melding van de tijdelijke bijwoning, en controleert of de intentie om aan een tijdelijke situatie tegemoet te komen is voldaan vb. :

Tijdelijke (crisis)opvang van kinderen in de sociale huurwoning.

Indien de intentie niet wordt nageleefd, is de bijwoning duurzaam en stelt de verhuurder, huurder hiervan in kennis.

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op indien de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten. Met behoud van de toepassing van artikel 6.79§2 BVCW heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 6.53 BVCW als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting te allen tijde terugvorderen als blijkt dat dit niet het geval is geweest (artikel 6.46 lid 3 BVCW).

Bijwoners die overblijven in de woning nadat de laatste huurder overlijdt waardoor de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden (artikel 6.35 BVCW):

De overblijvende bewoners kunnen met de verhuurder een bezettingsovereenkomst afsluiten van 6 maanden. Dit tijdelijk recht om de woning te betrekken kan tijdens de

duurtijd van de overeenkomst verlengd worden om billijkheidsredenen en nooit langer zijn dan maximaal 5 jaar.
De billijkheidsredenen worden beoordeeld door het dagelijks bestuur.

7.2 WAARBORGREGELING (ARTIKEL 6.61 BVCW)

7.2.1 ALGEMEEN (ART. 6.61, §1 BVCW)

De waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van het boek 6 - BVCW. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

7.2.2 WAARBORG GEÏNDIVIDUALISEERDE REKENING (ART. 6.61, §2 BVCW)

Woonmee beslist in afwijking van §1, dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De waarborgen worden doorgestort aan de VMSW.

7.2.3 KEUZEMOGELIJKHEDEN

Er zijn verschillende keuzemogelijkheden betaling waarborg. Woonmee verkiest dat de waarborg in handen van de verhuurder wordt gestort waarbij de mogelijkheid wordt geboden om gebruik te maken van een afbetalingsplan.

De waarborg bedraagt maximaal twee maal de basishuurprijs, beperkt tot € 1.167,00 voor het jaar 2024 (jaarlijks te indexeren).

De huurder heeft het recht om zijn waarborg samen te stellen via :

- Een schriftelijke garantie van de waarborg door het bevoegde OCMW in afwachting van een éénmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag, binnen de 18 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst. Deze schriftelijke garantstelling en de voorwaarden worden bevestigd in een door het OCMW en Woonmee te ondertekenen document.
- Een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW. Deze schriftelijke borgstelling en de voorwaarden worden bevestigd in een door het OCMW en Woonmee te ondertekenen document.
- De gespreide betaling van de huurwaarborg aan Woonmee. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden.
De eerste betaling is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs en moet bij de ondertekening van de huurovereenkomst betaald worden.
Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd aan de huurder als hij van de betaalfaciliteit in schijven wil gebruik maken. Dit is als compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder meebrengt (15 euro

voor 2024 – kan jaarlijks aangepast worden).

Het saldo van de waarborg zal samen met een administratieve vergoeding in maximaal 18 maanden moeten worden samengesteld. De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en –lasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en –lasten.

Het betalingsplan moet worden toegevoegd als bijlage bij de huurovereenkomst, dat de huurder voor kennisname ondertekent.

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan de creditrente, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid van het BVCW 2021. Woonmee bezorgt een overzicht aan de huurder van zijn waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. Het saldo wordt aan de rechthebbende(n) terugbetaald. Woonmee bezorgt aan de vertrokken huurder of diens erfgenamen een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen. Bij overlijden van de huurder rechtvaardigen de erfgenamen hun aanspraken door officiële documenten die ze afleveren aan Woonmee.

De eindafrekening gebeurt binnen de drie maanden na de beëindiging van het huurcontract. Een afrekening van de kosten en lasten kan later volgen waarbij gestreefd wordt naar voldoende voorafbetalingen zodat een terugbetaling kan volgen. Indien op het moment van de eindafrekening het duidelijk is dat er een tekort zal zijn, kan Woonmee als reserve een stuk van de waarborg inhouden.

7.2.4 AANPASSINGEN AAN DE REEDS BESTAANDE WAARBORGEN (ART 6.63 BVCW)

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

De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de creditrente van de R/C bij de VMSW.

De waarborgen van vóór 01.01.2008 die nu op een geïndividualiseerde rekening per huurder staan, zullen ook onder het systeem "in handen van de verhuurder gestort" vallen en zoveel mogelijk geplaatst worden op een rekening van Woonmee bij de VMSW.

7.3 TOEWIJZING GARAGES, AUTOSTANDPLAATSEN EN RUIMTES

De toewijzing van afzonderlijke garages/carports en/of parkeerplaatsen gebeurt in chronologische volgorde, met achtereenvolgens voorrang voor aanvragen door:

- sociale huurders in het gebouw zelf (sommige autostaanplaatsen kunnen hiertoe beperkt worden)
- sociale huurders in de onmiddellijke omgeving
- sociale huurders in de wijk
- sociale huurders in de gemeente
- niet sociale huurder

De garages kunnen enkel verhuurd worden aan niet sociale huurders bij gebrek aan sociale huurders. Indien er geen garage beschikbaar is voor de sociale huurder kan de opzeg (opzegperiode = 2 maanden) betekend worden aan de niet sociale huurder.

Bij een schaarste aan garages, kan de huurder enkel een garage huren, indien hij beschikt over een wagen. Hij dient bij zijn aanvraag van het huren van een garage aan Woonmee een bewijs te bezorgen van zijn verzekering. Woonmee behoudt zich het recht om nadien ook tussentijds een controle te doen hierop. Indien een sociale huurder reeds een garage heeft zal bij een tweede aanvraag de voorrang worden gegeven aan andere sociale huurders, tenzij de lijst uitgeput is.

7.4 HUISDIEREN

7.4.1 HET HOUDEN VAN DIEREN

Woonmee bepaalt dat er geen huisdieren mogen worden gehouden die schade berokkenen aan of rond de woongelegenheden of die overlast veroorzaken aan burens door lawaai of welke andere reden ook. Per wooneenheid mogen er maximum 2 ongevaarlijke huisdieren zijn.

Woonmee zal in de appartementen hier extra op toezien. Kandidaat-huurders met huisdieren worden enkel ingeschreven voor appartementen waar huisdieren toegelaten zijn. Voor appartementen met een gemeenschappelijke inkom worden kandidaat-huurders met huisdieren niet ingeschreven. Voor de huurders die op het moment van fusie huurder waren van cvba Wonen mag het aantal huisdieren niet vermeerderen.

Het houden van huisdieren in appartementen wordt in wezen niet toegelaten. In uitzonderlijke gevallen kan er toelating gevraagd worden. Deze aanvraag tot toelating wordt beoordeeld door het team woonbegeleiders met akkoord van het managementteam. Mocht er toelating gegeven zijn voor het houden van huisdieren let er

dan op dat de gemeenschappelijke delen niet bevuild worden en dat er geen lawaaihinder veroorzaakt wordt.

Verder dienen ook alle andere geldende wettelijke bepalingen gerespecteerd te worden (dierenwelzijn, identificatie, registratie of sterilisatie, beperking voor bedreigde diersoorten, ...).

7.4.2 VOEDEREN

Etensresten voederen aan dieren (vogels,) in en rond de gebouwen is verboden. Dit trekt ongedierte aan. De kosten van de bestrijding hiervan moeten de daarvoor verantwoordelijke huurders betalen.

Het intern huurreglement kan op ieder moment worden gewijzigd na voorlegging en goedkeuring door het bestuursorgaan.

BIJLAGE 1: OVERZICHT DOCUMENTEN OM WOONNOOD TE STAVEN

1. De kandidaat-huurder die dak- of thuisloos is of dat dreigt te worden	
De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft,	• Verslag van de politie • Attest van een erkende dienst / officiële instantie die heeft vastgesteld dat een persoon niet over huisvesting beschikt (vb. straathoekwerk, nachtopvang)
De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft	• Attest van de instelling/gevangenis met vermelding van de datum wanneer de kandidaat-huurder de instelling kon of moest verlaten voor zover de kandidaat-huurder nog dezelfde woonnood heeft. • Attest sociale dienst
De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	• Attest van verblijf in een opvang • Attest van welzijnsactor (vb. sociaal verslag OCMW)
De kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden	• Attest sociale dienst of wijkagent • Ivm verlies woonrecht: vb. vonnis gerechtelijke uithuiszetting, documenten (van inleiding) van de echtscheiding, proces-verbaal van de politie of sociaal verslag bij intrafamiliaal geweld, besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid van de woning, opzeg huurcontract door verhuurder, wettelijke opzeg via aangetekend schrijven, kopie van authentieke verkoopakte waarin datum opgenomen is waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten, documenten van onteigening woning met vermelding concrete datum waarop woonrecht eindigt,.... • Ivm opvang bij vrienden / familie: vb. verklaring op eer van de persoon waar de kandidaat-huurder verblijft (niet van de kandidaat- huurder zelf) of van de begeleidingsdienst. Hierbij is de verklaring dat het een tijdelijk verblijf betreft belangrijk (een verblijf langer dan een jaar wordt als een duurzaam verblijf beschouwd).

	<i>Dus 1 of meerdere documenten dat de aanleiding van de dakloosheid én het tijdelijk verblijf staft.</i>
De kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	• Wettelijke opzeg via aangetekend schrijven, met vermelding datum waarop de kandidaat-huurder de woning moet verlaten • Documenten van onteigening van de woning, met vermelding datum waarop woonrecht eindigt • Kopie van authentieke verkoopakte, met vermelding datum waarop kandidaat-huurder woning moet verlaten • <i>Als de opzeg is verstreken kunnen de punten toegekend blijven als de eigenaar verder blijft aandringen op stopzetting van het huurcontract.</i>
2. Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.	• Attest organisatie voor bijzondere jeugdzorg met verklaring woonbegeleiding • Verslag erkende dienst of OCMW met verklaring woonbegeleiding
3. Geestelijke gezondheidsproblematiek van een kandidaat-huurder die zelfstandig woont of gaat wonen	• Attest begeleidende welzijnsorganisatie actief in de geestelijke gezondheidszorg
4. Wonen in slechte huisvesting 4.1. Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen én dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren 4.2. Wonen in een onbewoonbare (art. 135 NGW) of ongeschikte (art. 3.12 of 3.16 VCW) woning 4.3. Wonen in een overbewoonde woning.	4.1. Proces-verbaal van woninginspectie, pv politie met stakingsbevel 4.2. Besluit tot onbewoonbaarverklaring (o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of artikel 3.12 of 3.14-3.16 VCW) En verklaring op eer van kandidaat-huurder dat de gebreken niet ten laste van hem worden gelegd 4.3. Besluit tot overbewoning o.b.v. artikel 3.24 - 3.28 Vlaamse Codex Wonen.

BIJLAGE 2 BEGELEIDINGSOVEREENKOMST BIJ VERSNELDE TOEWIJZING

1. Deze begeleidingsovereenkomst wordt gesloten tussen:

De (kandidaat-)huurder: xxx, enerzijds, hierna de huurder genoemd;

en de Begeleidingsdienst: xxx, contactpersoon xxx, anderzijds,, hierna de begeleidingsdienst genoemd;

Xxx, kandidaat-huurder bij Woonmaatschappij Meetjesland, komt volgens de toewijzingslijst in aanmerking voor de woning gelegen te xxx.

Volgens het intern huurreglement van Woonmaatschappij Meetjesland en artikel 6.24 Besluit Vlaamse Codex Wonen, legt Woonmaatschappij Meetjesland een begeleidingsovereenkomst op bij deze toewijzing, aangezien kandidaat-huurder xxx toegewezen wordt in het kader van een versnelde toewijzing.

2. De partijen komen het volgende overeen:

2.1 Duur van de begeleiding:

Begeleidingsdienst xxx start met (woon)begeleiding voor huurder xxx. De begeleiding loopt gedurende een termijn van 1 jaar en kan verlengd worden. Deze overeenkomst gaat in op xx/xx/20xx en loopt tot xx/xx/20xx, tenzij een verlenging noodzakelijk is.

De duur van de begeleiding kan eventueel ingekort worden, maar enkel als hierover een akkoord is van de huurder, de begeleidingsdienst en Woonmaatschappij Meetjesland.

De huurder en de begeleidingsdienst komen om de x maanden samen voor een tussentijdse evaluatie, waarbij de eerste evaluatie na 1 maand verhuring doorgaat in de woning. Tijdens deze evaluatie wordt nagegaan of de begeleidingsafspraken worden nagekomen en welke werkpunten er zijn voor de volgende periode. Van deze evaluatie wordt een verslag opgemaakt, waarin de werkpunten worden opgesomd. Deze verslagen worden ondertekend door de huurder en de begeleidingsdienst en maken deel uit van deze begeleidingsovereenkomst.

2.2 Wie doet wat?

De begeleiding wordt in eerste instantie opgenomen door begeleidingsdienst X. Na evaluatie kan besloten worden om een andere begeleidingsdienst aan te stellen voor de begeleiding of om bijkomende begeleiding te voorzien door een andere begeleidingsdienst.

De begeleidingsdienst zorgt ervoor dat er op regelmatige basis een begeleidingscontact plaatsvindt. Dit contact zal plaatsvinden op vooraf afgesproken tijdstippen, bij voorkeur bij de huurder thuis, of op locatie (sociaal huis, administratief centrum OCMW, ...).

Als de huurder op een afgesproken tijdstip niet aanwezig kan zijn, verwittigt hij de begeleidingsdienst en wordt er meteen een nieuwe afspraak gemaakt.

De (kandidaat-)huurder aanvaardt de begeleiding van de begeleidingsdienst en indien nodig ook de begeleiding van andere partners. De huurder gaat respectvol om met alle begeleiders.

2.3 De begeleidingsdienst zet zich in om de begeleiding zo optimaal mogelijk uit te bouwen. In overleg worden de doelstellingen en de inhoud van de begeleiding bepaald. De doelstellingen en begeleidingsafspraken zijn de volgende:

2.3.1 Wat betreft hygiëne en onderhoud van de woning

De huurder onderhoudt de woning behoorlijk. Om dit te garanderen, aanvaardt de huurder dat er om de x weken een poetsdienst komt, indien dit gewenst wordt door de huurder, de begeleidingsdienst of de woonmaatschappij. Als uit de begeleidingsbezoeken blijkt dat de huurder zelf inspanningen doet om de woning proper te houden, kan de poetsdienst in onderling overleg afgebouwd worden. De huurder ontvangt bij ondertekening van het huurcontract het reglement van inwendige orde en toelichting daarover. De huurder respecteert dit reglement.

Er wordt met de bewoners een beurtrol afgesproken voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen (indien van toepassing). De huurder engageert zich om die beurtrol strikt na te leven. Hij laat geen afval of persoonlijke spullen achter in de gemeenschappelijke delen. Hij aanvaardt ook dat om de x weken een poetsdienst de gemeenschappelijke delen poetst.

2.3.2 Wat betreft respect voor de omgeving

De huurder veroorzaakt geen geluidsoverlast en respecteert de rust van de burens en medebewoners op ieder moment van de dag (24h/24h).

De huurder is zelf verantwoordelijk voor eventuele hinder door bezoekers.

Klachten van de burens of medebewoners, die te maken hebben met overlast, kunnen leiden tot een vervroegde tussentijdse evaluatie zoals bepaald in punt 1.

2.3.3 Wat betreft de huurbetalingen/ schulden aan de woonmaatschappij

De huurder betaalt stipt zijn huur aan Woonmaatschappij Meetjesland. Om dit te verzekeren start hij een procedure voor een collectieve schuldenregeling / doet hij een aanvraag voor budgetbegeleiding/budgetbeheer bij het OCMW/instantie x.

Voor de schulden die de huurder heeft bij Woonmaatschappij Meetjesland, worden de volgende afspraken gemaakt:

- Som x wordt in één keer afgelost uiterlijk op xx/xx/20XX.
- Het resterende bedrag wordt afbetaald in maandelijkse schijven van x euro. Dat betekent dat de volledige schuld is afgelost op xx/xx/20XX.

2.3.4 Wat betreft problematiek xxx (psychiatrische problemen, verslaving, agressie, ...)

De huurder engageert zich om te werken aan problematiek xxx. Wat dat betreft worden de volgende afspraken gemaakt:

- trajectbegeleiding bij OCMW

De huurder zet de nodige stappen om te voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van leefloon. Hij deelt ook alle wijzigingen in zijn verblijfssituatie, financiële situatie en gezinstoestand mee aan het OCMW, de Woonmaatschappij en begeleidingsdienst x.

De huurder verleent zijn medewerking aan het sociaal en financieel onderzoek van het OCMW.

De huurder verleent zijn medewerking aan de trajectbegeleiding van het OCMW.

- **begeleiding XXX**

De huurder verleent zijn medewerking aan de gespecialiseerde begeleiding van begeleidingsinstantie xxx. (vb. psychiatrische thuiszorg).

2.4 De huurder weet:

- dat er een dossier wordt opgemaakt waarbij hij/zij inzagerecht heeft.
- dat er beroepsgeheim is binnen de begeleidingsdienst.
- dat er binnen de Woonmaatschappij een klachtenprocedure bestaat en hoe hij er gebruik van kan maken.

2.5 De huurder geeft toestemming aan de begeleiders om de nodige informatie door te geven aan Woonmaatschappij Meetjesland, opdat het wonen zo optimaal mogelijk kan verlopen.

De begeleidingsdienst bespreekt op voorhand met de (kandidaat-)huurder welke informatie wordt doorgegeven.

2.6 Het niet-naleven van de begeleidingsovereenkomst:

Het nakomen van de afspraken, vermeld in deze begeleidingsovereenkomst, is een huurdersverplichting van de huurder.

Woonmaatschappij Meetjesland kan de huurovereenkomst opzeggen bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen en dit in overeenstemming met artikel 6.33 Vlaamse Codex Wonen.

Hierbij verklaren de twee partijen dat zij de begeleidingsovereenkomst hebben gelezen en goedgekeurd op xx/xx/20xx. Deze begeleidingsovereenkomst wordt als bijlage toegevoegd aan het (onder)huurcontract tussen de Woonmaatschappij en huurder X.

Gelezen en goedgekeurd,
begeleidingsdienst X
(Handtekening)

Gelezen en goedgekeurd,
(Kandidaat-)huurder X
(Handtekening)

BIJLAGE 3 DE BEREKENING VAN HET ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN

De woonmaatschappij berekent het actueel besteedbaar inkomen (ABI) aan de hand van het inkomen van 3 opeenvolgende maanden in een periode van 6 maanden voorafgaand aan de vraag tot versnelde toewijzing.

Afhankelijk van de inkomensbronnen moeten volgende documenten afgeleverd worden:

Leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming (FOD)	Woonmee raadpleegt het KSZ.
Pensioen	Woonmee raadpleegt het KSZ.
Werkloosheidsuitkering	Woonmee raadpleegt het KSZ. Attest(en) waarop het nettobedrag van de uitkering vermeld staat. Dit voor 3 opeenvolgende maanden (niet ouder dan 6 maanden voor de aanvraag versnelde toewijzing).
Andere inkomstenbronnen zoals o.m. inkomen uit arbeid, RIZIV- uitkeringen, beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven via Europese instelling,...	Documenten die het inkomen van 3 opeenvolgende maanden weergeven (niet ouder dan 6 maanden voor de aanvraag versnelde toewijzing) met vermelding van het nettobedrag van het inkomen vermeld.
Schuldaflossing via schuldbemiddelaar (wordt in mindering gebracht)	Verklaring door schuldbemiddelaar met het bedrag van de schulden dat maandelijks wordt afgelost voor dezelfde 3 maanden als het inkomen dat werd aangetoond. Jaarafrekening van de schuldbemiddelaar Let op: bij bovenstaande bedragen breng je de effectief afgeloste schulden in rekening, niet de kosten voor de schuldbemiddeling zoals erelonen, werkingskosten e.d..
Betaalde alimentatie voor partner of kinderen (wordt in mindering gebracht)	Een vonnis, officiële regeling of verklaring van beide partners alsook een bewijs van effectieve betaling van de alimentatie voor dezelfde periode als waarvoor het inkomen wordt aangetoond.
Ontvangen partneralimentatie	Het bedrag dat ontvangen wordt dient meegedeeld te worden op het aanvraagformulier. Dit geldt niet voor alimentatie ontvangen voor de kinderen.

Welke inkomens worden buiten beschouwing gelaten?

Het gaat hier doorgaans om niet- belastbare inkomsten:

- De integratietegemoetkoming (IT) voor personen met een handicap
- Daarenboven worden volgende toelages vrijgesteld:
 - Financiële hulpverlening door OCMW (bv. OCMW- huurtoelage, stookolietussenkomst, schooltoelage,...). Of deze tussenkomsten al dan niet gecontinueerd worden na intrek in een sociale woning zal afhangen van het sociaal onderzoek;
 - Het groeipakket;
 - Het onderhoudsgeld of het voorschot op de termijn van het onderhoudsgeld ontvangen ten gunste van ongehuwde kinderen ten laste van de betrokkene voor zover deze laatste hun opvoedt;
 - De productiviteits- of aanmoedigingspremies voorzien en betaald door de verschillende bevoegde overheden in het kader van de individuele beroepsopleidingen (IBO) in ondernemingen, tijdens een periode van maximum zes maanden;
 - De premies en toelagen van de Gewesten voor verhuizing, installatie en huur die aan de betrokkene worden toegekend (Gewestelijke huur- en installatiesubsidie)
 - Het bedrag van de studietoelagen die de specifieke studiekosten dekken en die door de Gemeenschappen aan de betrokkene zijn toegekend te zijnen gunste of ten gunste van de kinderen die hij ten laste heeft.
 - De mantelzorgpremie toegekend door de Vlaamse Gemeenschap;
 - ...