

	HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERSNELDE TOEWIJZING
--	---

Datum procedure	01/01/2024		
Opgemaakt door	Bjorn Thienpont	Bijlagen	Nihil

Gezien en goedgekeurd door het bestuursorgaan VIVUS	
Inwerkingtreding procedure	01/01/2024

Verantwoordelijke procedure	Bjorn Thienpont
-----------------------------	-----------------

Inhoudstafel

1.	Versnelde toewijs.....	3
1.1.	Wie kan zich aanmelden voor een versnelde toewijs?	3
1.2.	Hoe gebeurt de aanmelding?	3
1.3.	Wat als er een pand vrij komt?	3
1.3.1.	De rationele bezetting.....	4
1.3.2.	Hoe lang zit de kandidaat al in de gestelde woonnood? Er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Bepaalde woonnoden krijgen voorrang en worden bepaald via punten.....	4
1.3.3.	De duur van de actieve begeleidingstrajecten: er wordt voorrang gegeven aan actieve begeleidingstrajecten van meer dan 6 maanden	5
1.3.4.	Het actueel besteedbaar inkomen	5
1.3.5.	Indien kandidaten evenveel punten hebben en in aanmerking komen voor eenzelfde type woning, wordt de voorrang bepaald aan de hand van de chronologie volgens het inschrijvingsnummer CIR	6
1.4.	Toewijzing met begeleiding	6
1.5.	Wat als een kandidaat een versnelde toewijzing weigert.....	7
1.6.	Stavingsstukken (6 maanden geldig):	7

1. Versnelde toewijs

Woonmaatschappij VIVUS wijst jaarlijks 20% van het gemiddeld aantal toewijzingen (exclusief mutaties) van de laatste 5 jaar versneld toe.

1.1. Wie kan zich aanmelden voor een versnelde toewijs?

Onderstaande kunnen aanmelden voor versnelde toewijs op voorwaarde dat men reeds ingeschreven is in het centraal inschrijvingsregister.

We onderscheiden 4 categorieën die kunnen aanmelden voor een versnelde toewijs:

- 1) Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden
- 2) Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
- 3) Kandidaat-huurder met geestelijke gezondheidsproblematiek die zelfstandig woont of gaat wonen
- 4) Kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont

1.2. Hoe gebeurt de aanmelding?

Aanmelding gebeurt door een welzijnsactor (OCMW, CAW, GGZ, VAPH, jongerenwelzijn, ...) werkzaam in het werkingsgebied van woonmaatschappij VIVUS.

Via één uniform sjabloon meldt de welzijnsactor een kandidaat-huurder aan om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijs. De aanmelding is 6 maanden geldig. Als er geen gepast aanbod vrij komt in deze periode krijgt de begeleidende dienst en de kandidaat-huurder een melding om hun dossier te actualiseren binnen de 15 dagen. Als dit niet gebeurt wordt de aanmelding voor versnelde toewijs geschrapt.

Bij aanmelding wordt het werkelijk inkomen en de woonnood gestaafd door de vereiste documenten (zie onder, elk attest moet voorzien zijn van datum vanaf wanneer de woonnood van toepassing is & welke reden hiertoe heeft geleid). De attesten zijn 6 maanden geldig. Deze attesten worden bij het sjabloon gevoegd en opgeladen in het dossier van de kandidaat in het centraal inschrijvingsregister. Als de woonnood in deze periode wijzigt, is het belangrijk dat dit onmiddellijk gemeld wordt aan woonmaatschappij VIVUS aangezien dit een invloed kan hebben op de versnelde toewijzing. Bij een wijziging wordt de aanmelding verlengd met 6 maanden.

Uitzondering voor een kandidaat in slechte huisvesting: de kandidaat-huurder kan zelf de attesten aanleveren via het centraal inschrijvingsregister (het sjabloon is in dit geval niet nodig, wel als kandidaat extra punten wenst voor actieve begeleidingstraject en inkomen).

1.3. Wat als er een pand vrij komt?

Als er een pand vrij komt voor versnelde toewijs, is de rationele bezetting het eerste element om te bepalen welke kandidaten in aanmerking komen.

Op basis van de gezinsgrootte wordt bepaald of de kandidaat-huurder in aanmerking komt voor het pand. We gaan na over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot die ruimten moeten zijn.

Om de woninggrootte te bepalen, hebben wij een aantal normen vastgelegd die als volgt worden toegepast:

	WONING										APPARTEMENT									
	gelijkvloers					slaapkamers boven					gelijkvloers		met trap		met lift		voor rolstoel		studio	
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	6 slpk	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	2 slpk	3 slpk	1 slpk	2 slpk	1 slpk	2 slpk
aanvrager 65+ 	☒	☒									☒	☒			☒	☒				
aanvrager 65+ +1 pers 		☒										☒				☒				
rolstoelgebruiker 																	☒	☒		
Enkel aanvrager 	☒	☒									☒	☒		☒		☒	☒		☒	☒
aanvrager + 1 pers 		☒				☒						☒		☒		☒				☒
aanvrager + 2 pers 			☒			☒							☒			☒				
aanvrager + 3 pers 			☒	☒		☒	☒						☒			☒				
aanvrager + 4 pers 				☒				☒	☒	☒		☒								

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor er co-ouderschap of bezoekrecht is. De kandidaat-huurder kan ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen. Dit moet wel gestaafd worden. Er zal een duidelijk minimum/maximum gesteld worden hoeveel personen in het pand kunnen wonen.

Het dagelijks bestuur zal een rangschikking bepalen van het aantal kandidaten die in aanmerking komen r.h.m. volgende parameters:

1.3.1. De rationele bezetting

1.3.2. Hoe lang zit de kandidaat al in de gestelde woonneed? Er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Bepaalde woonnoden krijgen voorrang en worden bepaald via punten

(dreigend) dak- of thuisloos • KH zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang • Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders • Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel, de uitstroom erkende vluchteling lokaal opvang initiatief • 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	17 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 met op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, BVCW, minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur' • Wonen in een overbewoonde woning	17 punten
--	-----------

Kandidaten kunnen 3 punten extra krijgen na 3 maanden verblijf in tijdelijke opvang of in een instelling. De voorwaarden zijn:

- De kandidaat moet bij toewijzing nog steeds verblijven in tijdelijke opvang of in een instelling;
- Er moet sprake zijn van een afgesloten gebruikersovereenkomst/verblijfsovereenkomst tussen de kandidaat en de welzijnsorganisatie.

De 5^{de} categorie uit de **regelgeving** 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard' werd buiten het puntensysteem gehouden.

1.3.3. De duur van de actieve begeleidingstrajecten: er wordt voorrang gegeven aan actieve begeleidingstrajecten van meer dan 6 maanden

Kandidaat-huurders kunnen extra punten verkrijgen op basis van hun regionale verankering of lokale context. We benoemen dit als ondersteunend professioneel netwerk. Via deze puntencategorie zetten we in op het belang van beschikbaarheid van begeleiding voor bepaalde kandidaten in de regio.

Enkel de welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen, niet de kandidaat. De welzijnsorganisatie schrijft hiervoor een attest uit, dat volgende zaken aangeeft:

- Begindatum (intakegesprek) opstart begeleiding
- Frequentie contacten tussen cliënt en welzijn (= constructieve samenwerking)
- Datum laatste (fysiek) contact
- Context van de actieve begeleiding, om welke soort actieve begeleiding gaat het? Welke levensdomeinen? *mits toestemming van de kandidaat*
- Is er andere relevante info die de aanmelder wil meegeven aan de woonmaatschappij ifv veiligheid of begeleiding of kandidaat past bij voorkeur beter in een kleinschalig gebouw, ...
- Welke maatschappelijk werker is de contactpersoon

De aanvraag gebeurt via een uniform attest getekend door de welzijnsorganisatieverantwoordelijke en is enkel mogelijk als er een samenwerkingsprotocol is met de woonmaatschappij.

1.3.4. Het actueel besteedbaar inkomen

Extra punten voor kandidaat-huurders met de laagste inkomens.

Alleenstaanden:

a) Een inkomen tot en met 158 euro boven het leefloon	3 punten
b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 316 euro boven het leefloon	1 punt

Gezinnen:

a) Een inkomen tot en met 253 euro boven het leefloon	3 punten
b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 442 euro boven het leefloon	1 punt

Let op:

- Het actueel besteedbaar inkomen wordt als volgt berekend:

⁸ Actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepskosten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden – besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, boek 6, deel 1, artikel 6.1

- in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden (een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling) of alimentatie die afbetaald moet worden.

Voor meer informatie neem je best contact op met woonmaatschappij VIVUS.

1.3.5. Indien kandidaten evenveel punten hebben en in aanmerking komen voor eenzelfde type woning, wordt de voorrang bepaald aan de hand van de chronologie volgens het inschrijvingsnummer CIR

Dit moet gestaafd worden met de juiste attesten en documenten.

De hoogst gerangschikte kandidaat komt in aanmerking voor de toewijs.

De begeleidende dienst en de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder worden per e-mail, telefonisch en per sms gecontacteerd om het pand al dan niet te bezichtigen binnen de 5 werkdagen. Indien geen reactie, dan vervalt het aanbod. De kandidaat-huurder kan na bezoek aan het pand 1 keer een aanbod weigeren. Bij een 2^{de} weigering wordt de aanmelding geschrapt en kan de kandidaat-huurder zich voor 1 jaar niet meer aanmelden voor een versnelde toewijs.

1.4. Toewijzing met begeleiding

Wat gebeurt er als je vroeger al huurder was van woonmaatschappij VIVUS, maar het voorgaande huurcontract werd opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming zoals burenruzie, onderhoud van de woning of het niet betalen van de huur?

Als een woning vrijkomt, en je staat bovenaan de lijst, kunnen wij in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat weigeren.

In plaats van de toewijzing te weigeren kunnen wij ook bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen.

De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst vastgelegd afgesloten tussen een externe welzijnsorganisatie, de kandidaat en de woonmaatschappij, die integraal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Indien de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd, kunnen wij het huurcontract opzeggen.

Zolang niet aan deze begeleidingsvoorwaarden voldaan is bij een effectieve toewijzing zal je niet meer kunnen aanmelden voor een versnelde toewijzing, en dat gedurende een door VIVUS te bepalen periode met een maximum van een jaar.

In die periode verwachten we dat het begeleidingspakket is vastgelegd en/of is opgestart. Als je vroeger voldoet aan die gestelde begeleidingsvoorwaarden wordt die periode ingekort.

Als jouw voorgaande huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, is de weigering / het opleggen van begeleidende voorwaarden niet van toepassing als:

- je tot een collectieve schuldenregeling bent toegelaten EN een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld
- je tot budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW (of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling) bent toegetreden EN 75% van je schuld hebt afbetaald
- als je ondertussen al jouw schulden hebt afbetaald

Ook als je nog geen huurder bent geweest van ons, kunnen wij argumenteren dat je een ernstige bedreiging vormt voor de 'fysieke of psychische integriteit' van andere bewoners of burens. Ook in dat geval kunnen wij jouw toewijzing weigeren of koppelen aan bijkomende begeleidingsvoorwaarden.

Je kan die problemen bij toewijzing vermijden, door reeds bij de aanmelding van versnelde toewijzing een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem daarvoor contact op met de dienst inschrijvingen en toewijzingen.

De beslissing om de toewijzing van de woning te koppelen aan die bijkomende voorwaarden / te weigeren wordt grondig gemotiveerd. Wij zullen jou die motivatie aangetekend bezorgen, en dat binnen de 14 dagen na de beslissing.

In die brief wordt ook vermeld waar je terecht kan als je het niet eens bent met die beslissing.

1.5. Wat als een kandidaat een versnelde toewijzing weigert

Indien een kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien je niet geïnteresseerd bent, wordt dat aanzien als een weigering.

Als je op basis van de uitnodiging laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en die woning voldoet aan jouw vraag, wordt dit aanzien als een weigering, tenminste indien het puntenaantal en de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning.

Bij een tweede weigering wordt je geschrapt van het centraal inschrijvingsregister.

Als de kandidaat-huurder voor een tweede maal niet reageert, wordt hij geschrapt uit het centraal inschrijvingsregister. Indien de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, wordt de kandidaat-huurder sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Bij een eerste weigering of niet reageren wordt er contact genomen met de welzijnsorganisatie om te bekijken of de kandidaat het dossier wil wijzigen of de aanmelding tot versnelde toewijzing wil schrappen. Bij een tweede weigering of tweede niet reageren wordt de kandidaat geschrapt van het centraal inschrijvingsregister.

1.6. Stavingsstukken (6 maanden geldig):

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

A. de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft	<i>attesten: verslag politie (wijkagent), straathoekwerk, ticket nachtopvang, ,...</i> <i>Een referentieadres bij OCMW kan een indicatie zijn maar is niet voldoende als bewijs.</i>
--	---

	Geen woonst door brand tenzij verblijf in crisiswoning.
B. de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft interpretatie: het woordje EN is belangrijk. Als iemand de instelling moet verlaten mag hij niet over een woonrecht elders beschikken. vb. tijdelijke korte opvang in instelling maar huurovereenkomst voor onbepaalde duur, komt niet in aanmerking. Als iemand zelf zijn huurovereenkomst opzegt omwille van opname in instelling komt hij wel in aanmerking. Een dom/ref adres in voorziening kan sterke indicatie zijn dat er geen woonrecht elders is. Periode woonnood start vanaf vrijlating detentie/ontslag instelling en geldig voor 6 maanden.	attesten: verblijfsattest instelling/ gevangenis met vermelding einddatum opvang in combinatie met 'geen woonrecht' elders (vorige UHZ/ stopzetting contract)
C. de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel de uitstroom erkende vluchteling lokaal opvang initiatief valt hier ook onder moet gaan over 'tijdelijke' opvang van 3 of 6 maand die mogelijk 1 keer* verlengd kan worden * mits motivatie kan hiervan afgeweken worden bijv. er is geen gepast aanbod binnen een ruime woonstkeuze, de kandidaat heeft zelf de nodige inspanningen gedaan om elders woonrecht te vinden (private huurmarkt, woonclub, familie of vrienden, ...)	attesten: verblijfsattest begeleidende dienst met vermelding startdatum opvang, verblijfsovereenkomst
D. de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden interpretatie: het woordje EN is belangrijk. Zelf HC opzeggen komt niet in aanmerking voor verlies woonrecht. Woning verlaten oww partnergeweld, nakende ES, relatiebreuk valt wel onder deze categorie als de KH minstens 1 jaar duurzaam in de woning heeft verbleven. Opvang telt voor 1 jaar.	attesten: sociaal verslag, uhz, ontvangen opzeg, verkoop eigendom, ...
E. 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	attesten: ontvangen opzegbrief, compromis/akte, vonnis ontbinding huurovereenkomst

en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.	
---	--

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

A. <i>Integrale jeugdhulp</i>	<i>Attest erkende BZW</i>
-------------------------------	---------------------------

Cat. 4: de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont (minstens 6 maanden gewoond) en de woning is gelegen in het werkingsgebied.

A. de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die: a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet; b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur.	Besluit OO & TV
B. de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.	Overbewoondverklaring, gezinssamenstelling in combinatie PB Alle KH's moeten mee verhuizen, overbewoning enkel door natuurlijke aangroei
C. de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld ongeschikte woning: een woning met minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid.	PV