



Woonmaatschappij Providentia bv

Brusselsesteenweg 191 – 1730 Asse

+32 (0)2 452 72 43 | info@providentia.be | www.providentia.be

BTW: BE 0403 320 060

INFORMATIE DOOR U TE BEWAREN

INTERN HUURREGLEMENT

Aangepast Raad van Bestuur [15/01/2025]

1.	INSCHRIJVINGEN	5
1.1.	De inschrijvingsvoorwaarden	5
1.1.1.	De leeftijdsvoorwaarde	5
1.1.2.	De verblijfsvoorwaarde	5
1.1.3.	De inkomensvoorwaarde	6
1.1.4.	De middelentoets	6
1.1.5.	De eigendomsvoorwaarde	7
1.2.	Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst	8
1.2.1.	Op moment van inschrijving	8
1.2.2.	Op moment van toewijzing	8
1.2.3.	Na aanvang van de huurovereenkomst	9
1.3.	Gezinsbegrip	9
1.4.	Wijzigingen aan de gezinssituatie	9
1.5.	Woonwensen	10
1.6.	Wijzigingen van de aanvraag	10
1.7.	Ontdubbeling van de kandidatuur	10
1.8.	Validering door de kandidaat-huurder	11
1.9.	Actualisatie	11
1.9.1.	Jaarlijkse actualisatie	11
1.9.2.	Actualisatie wegens inactiviteit	12
2.	TOEWIJZINGEN	13
2.1.	Toewijzingssysteem	13
2.2.	De voorkeur van de kandidaat-huurder	13
2.3.	De rationele bezetting	13
2.3.1.	Gezinshereniging	14
2.3.2.	Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning	15
2.3.3.	Aangepaste woningen	15
2.4.	Instroommogelijkheden (pijlers)	15
2.4.1.	Algemene bepaling: Langdurige woonbinding	16
2.4.2.	Pijler1 - Standaardtoewijzingen	16
2.4.3.	Pijler 2 - Versnelde toewijzingen	17
2.4.4.	Pijler 3 - Specifieke doelgroepen	18
2.4.5.	Pijler 4 - Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels	20
2.5.	Bezichtiging van de woning	20
2.5.1.	Bezichtiging van een woonst met een bestaande huurder	21
2.5.2.	Bezichtiging van een leegstaande woning	21
2.5.3.	Bezichtiging van een woonst in een nieuwbouwproject	21
2.5.4.	Bezichtiging gebeurt niet fysiek	21

2.6.	Tijdelijk geen aanbod.....	21
2.7.	Vlabinvest.....	22
2.8.	Sociaal-Vlabinvest	22
2.9.	Weigering van de toewijzing door Providentia	22
2.10.	Garages, staanplaatsen en bergingen	23
3.	HERHUISVESTING VAN DE ZITTENDE HUURDER	23
3.1.	Algemene bepalingen en voorwaarden.....	23
3.2.	Vrijwillige mutatie	24
3.3.	Verplichte mutatie in kader van overbezetting	24
3.4.	Verplichte mutatie overbewoning.....	24
3.5.	Verplichte mutatie onderbezetting.....	25
3.5.1.	Weigering van het valabel aanbod	25
3.5.2.	Waarborg	26
3.6.	Verplichte mutatie in kader van renovatie.....	26
3.6.1.	De tijdelijke herhuisvesting	26
3.6.2.	De definitieve herhuisvesting	27
3.7.	Verplichte mutatie wegens einde van het hoofdhuurcontract.....	27
4.	DE HUUROVEREENKOMST	27
4.1.	Huurders en bijwoners	27
4.2.	Huurdersverplichtingen.....	28
4.2.1.	De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet	28
4.2.2.	De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen	29
4.3.	Reglement van inwendige orde	31
4.4.	Huurwaarborg.....	32
4.5.	Afrekening van de waarborg.....	32
4.6.	Plaatsbeschrijving en technische controle	33
4.7.	Einde van de huurovereenkomst.....	34
4.7.1.	Ontbinding van rechtswege.....	34
4.7.2.	Opzeg door huurder.....	35
4.7.3.	Opzeg door Providentia.....	35
5.	SPECIFIEKE BEPALINGEN.....	38
5.1.	Brandverzekering	38
5.2.	Onroerende voorheffing	38
5.3.	Huurlasten	38
5.4.	Verhaalprocedure	38
5.5.	Beroepschrift.....	39
6.	CONTACTGEGEVENS AFDELING TOEZICHT	40
7.	PRIVACYVERKLARING	40

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van De Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 1 januari 2021, verder genoemd: “het Besluit” (BVCW), voorziet in een intern huurreglement.

Het intern huurreglement werd als volgt gedefinieerd in het Besluit:

“Artikel 6.1:

3° intern huurreglement: een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit boek waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen, vastlegt, en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt;

De Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia heeft in de zitting van 11/12/2024 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

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

Het intern huurreglement geldt voor onbepaalde duur. Het is de bedoeling dat een evaluatie van het heersende intern huurreglement eventueel kan leiden tot bijsturing. Ook wijzigingen in de wetgeving zorgen ervoor dat wij op regelmatige basis ons intern huurreglement moeten aanpassen.

Het intern huurreglement wordt als volgt bekendgemaakt. Via onze website:
<https://www.providentia.be/downloadpagina>

Een afschrift van het intern huurreglement, en latere wijzigingen, worden Providentia onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

De in dit reglement vermelde bedragen gelden voor 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder en huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden: noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale teksten door van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Vlaamse Wooncode.

1. INSCHRIJVINGEN

De potentiële kandidaat-huurder dient aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals vermeld in het Besluit, Deel 3 'Inschrijvingsregister en inschrijvingsvoorwaarden', te voldoen.

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

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

De inschrijving gebeurt in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurders kunnen zich zelf inschrijven via het centraal inschrijvingsregister. Te vinden via de website: www.vlaanderen.be/sociaalhuren. Als er hulp nodig is bij de inschrijving, kunnen kandidaat-huurders terecht bij een begeleidingsinstantie, een woonwinkel/woonconsulent op de gemeente of het OCMW (in de gemeente waar de kandidaat-huurder gedomicilieerd is). Een overzicht staat op onze website

<https://providentia.paddlecms.net/centraal-inschrijvingsregister-cir>.

In uitzonderlijke gevallen kan de kandidaat ook een afspraak maken met de dienst klanten van Providentia.

1.1. De inschrijvingsvoorwaarden

- de leeftijd;
- de opname in het bevolkings- dan wel vreemdelingenregister;
- de hoogte van het inkomen;
- de hoogte van de beschikbare saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit.

1.1.1. De leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven als kandidaat-huurder of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Uitzondering:

Een persoon die de leeftijd van achttien jaar nog niet heeft bereikt, komt toch in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

Opgelet:

Als personen zich willen inschrijven voor een sociale assistentiewoning moet één van de kandidaat-huurders minstens 65 jaar oud zijn.

1.1.2. De verblijfsvoorwaarde

De toegang tot sociale woningen is gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermde personen kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest of een brief met een positieve beslissing van het

CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

Uitzondering:

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

1.1.3. De inkomensvoorwaarde

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

Uitzondering:

Beschikt geen van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidige inkomen genomen.

Het huidige inkomen wordt door Providentia vastgesteld op basis van inkomensgegevens van drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te krijgen van de huidige inkomenssituatie van de kandidaat-huurder. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige inkomenswijzigingen.

Het huidige inkomen wordt ook gehanteerd indien blijkt dat de som van het geïndexeerde referentie-inkomen van de kandidaat-huurders, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.

Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan Providentia autonoom beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

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

1.1.4. De middelentoets

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden. Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

De grenzen zijn volledig identiek aan de inkomensgrenzen.

Bij de inschrijving bewijst de potentiële kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde met een verklaring op erewoord. Concreet zal de potentiële kandidaat-huurder bij de inschrijving moeten verklaren in zijn digitaal dossier of het bedrag dat op de rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt van de toepasselijke categorie waartoe hij behoort. Als hij twijfelt of hij

voldoet, kan hij contact opnemen met de primaire verhuurder om een correcte inschatting te maken.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van stavingstukken.

De berekening van de beschikbare middelen is een momentopname. Er wordt geen rekening gehouden met schulden of toekomstige betalingen, net zoals er ook geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten.

Uitzondering:

Er zijn een aantal tegoeden van de (potentiële) kandidaat-huurder waarmee geen rekening wordt gehouden:

- tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd;
- tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
- negatieve saldi.

1.1.5. De eigendomsvoorwaarde

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

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

Providentia kan het eigen bezit van een eigendom nagaan middels een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ toepassing.

De inbreng van een eigendom in een vennootschap kan worden nagegaan door eerst op basis van het rijksregisternummer bij de ondernemingsdatabank (KBO) na te gaan of de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een functie (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder) heeft in een vennootschap. Via het KBO-nummer kan vervolgens informatie gevonden worden wat betreft de inbreng van eigendommen in de vennootschap.

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

Uitzondering

Er zijn een aantal uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen.

Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde. Providentia kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn. Die uitzonderingen kunnen ook toegepast worden op de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huurder worden.

De uitzonderingen kan je nalezen in (art. 6.12 – 6.14, eerste lid BVC):

1.2. Het moment waarop de voorwaarden worden afgetoetst

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

1.2.1. Op moment van inschrijving

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

Tijdens het verwerken van de aanvraag worden de inschrijvingsvoorwaarden automatisch afgetoetst. Als blijkt dat aan de inschrijvingsvoorwaarden voldaan is, wordt een inschrijvingsnummer toegekend.

Als Wonen in Vlaanderen op grond van de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister niet kan beoordelen of de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, verwijst ze de potentiële kandidaat-huurder door naar zijn primaire verhuurder. De potentiële kandidaat-huurder moet zich vervolgens binnen een maand aanmelden bij de primaire verhuurder om zijn inschrijvingsdossier te laten beoordelen. Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet binnen die termijn meldt, wordt zijn aanvraagdossier uit het centraal inschrijvingsregister verwijderd. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt er geen inschrijvingsnummer toegekend en wordt de aanvrager gewezen op zijn verhaalrecht.

1.2.2. Op moment van toewijzing

Bij toewijzing van een sociale huurwoning worden de toelatingsvoorwaarden afgetoetst door de verhuurder die het aanbod doet. Concreet zullen tussen het moment dat de kandidaat-huurder reageerde op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst de voorwaarden worden nagegaan. Voor de middelentoets moet de kandidaat-huurder voldoen op de dag waarop de aanbodbrief werd bezorgd aan de kandidaat-huurder. Voor de andere voorwaarden is er geen specifieke datum vastgelegd. Die aftoetsing zal gebeuren in de fase tussen het reageren op de aanbodbrief en de ondertekening van de huurovereenkomst, en bijvoorbeeld niet op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

Als op basis van de gegevens met betrekking tot het inkomen blijkt dat hij niet aan de inkomensvoorwaarde voldoet, wordt hem schriftelijk meegedeeld dat er enkel een toewijzing kan plaatsvinden als hij binnen de door de verhuurder bepaalde termijn bewijskrachtige documenten voorlegt, waaruit blijkt dat zijn huidige inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Als vijftien werkdagen na deze mededeling de nodige gegevens nog niet worden doorgegeven, wordt zijn kandidatuur geschrapt.

1.2.3. Na aanvang van de huurovereenkomst

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

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

Andere personen die duurzaam of tijdelijk komen bijwonen, moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Een bijwoning die leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen uit de VCW zal worden geweigerd. Een woning is onaangepast als de woning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap.

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

De huurder is verplicht om iedere bijwoning (zowel duurzame als tijdelijke) te melden aan Providentia zodat Providentia kan nagaan of alle voorwaarden vervuld zijn.

De term 'duurzaam' staat tegenover 'tijdelijk'. Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als een huurder. Zie 'VIII'.

1.3. Gezinsbegrip

Als echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners samen een sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn ze ook verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en moeten ze dus samen voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

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

De andere gezinsleden dienen niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

1.4. Wijzigingen aan de gezinssituatie

De situatie van de kandidaat-huurder kan veranderen. Sommige gegevens kan Providentia zelf opzoeken, andere niet. Daarom verwacht Providentia dat de kandidaat-huurder elke adreswijziging en elke wijziging aan de gezinssituatie binnen de maand meedeelt.

Indien de kandidaat-huurder aangeeft zwanger te zijn, dan kan op vraag van de kandidaat-huurder rekening gehouden worden met het ongeborn kind. Om effectief in aanmerking te komen voor een grotere woning, moet het kind geboren zijn. Het is belangrijk dat de kandidaat-huurder ons iedere wijziging tijdig meldt.

Bij een aanpassing van de gezinssituatie zal Providentia nagaan of het aantal slaapkamers moet aangepast worden en wijzigen indien nodig..

1.5. Woonwensen

Het centraal inschrijvingsregister bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend. Voor meer gedetailleerde informatie kan de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot Providentia wenden. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

Providentia informeert de kandidaat-huurder voldoende over de ligging van zijn woningen, welke type woningen hij heeft en hoe de huurprijs wordt berekend, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke kosten. Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken. De kandidaat-huurder heeft met andere woorden een decretaal gewaarborgde keuzevrijheid. Hij moet zijn keuze niet motiveren.

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs en (vaste) huurlasten opgeven die hij wenst te betalen.

De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium. De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij daarvoor gegronde redenen aangevoerd worden die geen afbreuk doen aan de woonbehoefte.

In afwijking van het hogergenoemde kan de mantelzorger en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

Providentia schrijft de kandidaat-huurders in voor alle type woningen die zijn aangepast aan hun gezinssamenstelling. Ongeacht de keuze die zij in het centraal inschrijvingsregister maakten. De kandidaat-huurders kunnen de aanbiedingen wel geoorloofd weigeren als zij verwijzen naar de keuze die zij maakten in het CIR.

1.6. Wijzigingen van de aanvraag

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

1.7. Ontdubbeling van de kandidatuur

Als kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, gelden volgende regels:

Er blijft één kandidaat-huurder over die wenst te blijven kandideren

Als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden op zijn of haar naam.

Beide kandidaat-huurders wensen te blijven kandideren

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

1.8. Validering door de kandidaat-huurder

De primaire verhuurder verstuurt een afschrift van het inschrijvingsdossier, in voorkomend geval samen met de brief over de actualisering aan de kandidaat-huurders die het agentschap op elektronische wijze van de verhuurders heeft verkregen, met uitzondering van de kandidaat-huurders met wie de primaire verhuurder in het kader van het vervolledigen van hun inschrijvingsdossier in het centraal inschrijvingsregister al contact heeft gehad.

Het afschrift vermeldt de contactgegevens van de primaire verhuurder aan wie de kandidaat-huurder vragen kan stellen over het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder kan zijn inschrijvingsdossier aanpassen via de digitale toepassing.

De kandidaat-huurder bevestigt binnen dertig dagen vanaf de postdatum van de brief over de actualisering, vermeld in het eerste lid, dat hij ingeschreven wil blijven in het centraal inschrijvingsregister, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn. De voormelde bevestiging gebeurt via de digitale toepassing, of schriftelijk aan de primaire verhuurder.

Als de kandidaat-huurder niet binnen de termijn reageert, verzendt de primaire verhuurder een herinneringsbrief, waarin hij meedeelt dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt als hij niet reageert binnen vijftien dagen vanaf de postdatum van die herinneringsbrief. Als de kandidaat-huurder niet reageert, geldt de voormelde herinneringsbrief als schriftelijke melding van de schrapping. De voormelde primaire verhuurder hoeft de herinneringsbrief niet te versturen als het afschrift van het inschrijvingsdossier onbestelbaar terugkeert, op voorwaarde dat dat afschrift naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het rijksregister is verzonden, tenzij uit het inschrijvingsdossier van de verhuurder waar de kandidaat-huurder was ingeschreven en waarop het inschrijvingsdossier is gebaseerd, blijkt dat de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De primaire verhuurder schrapt de kandidaat-huurders die niet of niet tijdig hebben gereageerd, uit het centraal inschrijvingsregister.

1.9. Actualisatie

1.9.1. Jaarlijkse actualisatie

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum 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 blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen de vijf werkdagen op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap 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 het centraal inschrijvingsregister.

1.9.2. Actualisatie wegens inactiviteit

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap de primaire verhuurder binnen vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte. De primaire verhuurder verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap 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 vermeld in het centraal inschrijvingsregister.

De schrapping gebeurt op niveau van het dossier. Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder. Indien de persoon wil kandideren voor woningen bij een andere verhuurder, zal hij zich terug moeten inschrijven en opnieuw wachttijd opbouwen.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping:

Conform artikel 6.8 gaat Providentia over tot schrapping van een kandidatuur uit het CIR in de volgende gevallen:

- Bij toewijzing
 - De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod;
 - De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
 - De kandidaat-huurder weigert of reageert niet voor een tweede maal bij een valabel aanbod;
- Bij actualisering
 - Als een kandidaat-huurder bij de actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit, en hij nalaat te reageren op het verzoek van de primaire verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet;
 - Als de kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief geweest is in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden;
- De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven;
- Op schriftelijk verzoek van de kandidaat-huurder;
- Bij overlijden van de (laatst overgebleven) kandidaat-huurder.

De Raad van Bestuur besliste op 07 juli 2016 om de vraag naar een gelijkvloers enkel te aanvaarden indien er ons een medisch attest van een relevante gespecialiseerde arts wordt bezorgd met de specifieke vraag naar een woonst op het gelijkvloers omwille van medische redenen. Deze kandidaten zullen vanaf dan enkel aangeschreven worden voor woongelegenheden zonder trappen (gelijkvloers of toegankelijk via lift) en zullen geen weigering geregistreerd krijgen indien er toch trappen aanwezig zijn in het appartement of in de toegang naar het appartement.

“Net verhuisd” zijn is enkel een gegronde reden om te weigeren indien men niet langer dan een jaar geleden op de private huurmarkt een nieuwe huurovereenkomst heeft afgesloten.

2. TOEWIJZINGEN

Deel 4 'Toelatingsvoorwaarden en toewijzing' van het Besluit is hierbij van toepassing.

Conform het Besluit wordt de sociale huurwoon gelegenheid toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of personen die hij daartoe aanstelt zoals bepaald in het huishoudelijke reglement.

Het toewijzingssysteem dat door Providentia wordt toegepast, betreft het systeem bepaald in de artikelen 6.16 tem 6.21 van het Besluit.

2.1. Toewijzingssysteem

Het toewijzingssysteem bevat vier instroommogelijkheden.

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden.

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

2.2. De voorkeur van de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder een voorkeur heeft opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs, maximale vaste huurlasten of andere specifieke woningvoorkeuren, komt de kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de woningen die voldoen aan zijn voorkeur en die hij rationeel kan bezetten.

Bij een aanpassing van de gezinssituatie zal Providentia nagaan of het aantal slaapkamers moet aangepast worden. De kandidaat wordt hiervan op de hoogte gebracht.

2.3. De rationele bezetting

Rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van deze personen.

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

Providentia heeft invulling gegeven aan de rationele bezetting van het patrimonium.

Een overzicht van het bestaand patrimonium van Providentia is terug te vinden op onze website. Het patrimonium van Providentia is samengesteld uit appartementen en woningen van de hiernavolgende types.

Providentia voorziet in:

- één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner
- één slaapkamer per kind of per 2 kinderen tot de leeftijd van 25 jaar.
- één slaapkamer per bijkomende volwassene of bijkomend koppel.
- elke slaapkamer moet worden gebruikt, ongeacht of ze door 1 of 2 gezinsleden wordt gebruikt. Voor de aanvrager en zijn/haar partner wordt sowieso één slaapkamer voorzien;
 - o met uitzondering:
 - Alleenstaande personen zonder kinderen, kunnen zich ook inschrijven voor een type 2/3 (2slaapkamers geschikt voor maximum 3 personen)
 - Koppels zonder kinderen, kunnen zich ook inschrijven voor de types 2/3 (2slaapkamers geschikt voor maximum 3 personen)
 - en 2/4 (2slaapkamers geschikt voor maximum 4 personen).
- Studio's worden enkel toegewezen aan alleenstaande personen. Indien er later een partner bijkomt, wordt dit niet als te klein beschouwd.

Providentia kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders en zijn gezinsleden met een specifieke fysieke gesteldheid. Woongelegenheden die zijn aangepast voor rolstoelgebruikers worden bij voorrang aan deze personen toegewezen.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een bezoekrecht met overnachting van meer dan 8 dagen per maand, op jaarbasis berekend, heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden tot zolang er recht is op gezinsbijslag en zij de leeftijd van 25 jaar nog niet bereikt hebben, voor zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de kandidaat-huurder of een gezinslid zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal worden toegewezen nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

Providentia schrijft de kandidaat-huurders in voor alle type woningen die zijn aangepast aan hun gezinssamenstelling. Ongeacht de keuze die zij in het centraal inschrijvingsregister maakten. De kandidaat-huurders kunnen de aanbiedingen wel geoorloofd weigeren als zij verwijzen naar de keuze die zij maakten in het CIR.

2.3.1. Gezinshereniging

Als een kandidaat-huurder of één van zijn 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. 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. Er zal dan

een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels. Na de gezinshereniging wordt een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' toegewezen.

2.3.2. Duurzaam verblijf in de sociale huurwoning

Een persoon moet voldoende duurzaam in de sociale huurwoning verblijven om deel uit te maken van het gezin. Voor het bepalen van de woonbezettingsnorm uit de VCW wordt enkel rekening gehouden met de personen die op 'voldoende duurzame wijze' in dezelfde woning samenwonen. Enkel zij behoren tot het 'gezin' volgens de definitie van de term 'gezin' volgens de VCW. Een persoon moet minstens acht dagen per maand in de sociale woning verblijven om te kunnen spreken van een duurzaam verblijf. Enkel dan behoort de persoon tot het gezin. Als de persoon minder dan acht dagen in de sociale huurwoning verblijft, kan de bijwoning niet geweigerd worden.

Om de rationele bezetting te beoordelen, wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Onafhankelijk van het aantal nachten/dagen dat een kind deeltijds verblijft in de woning, wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met die kinderen, tenzij de huurder van dat recht afziet. Er moet wel sprake zijn van (minstens) één overnachting per maand van de kinderen vooraleer de kinderen in aanmerking kunnen worden genomen voor de rationele bezetting.

De mogelijkheid tot afwijken van de rationele bezettingsnorm bij toewijzing

Providentia wijkt af van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen gelden;
- 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 gelden voor de toe te wijzen woning;
- als een huurder moet herhuisvest worden in kader van onderbezetting. In dat geval wordt een woning toegewezen waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders en gezinsleden, niet groter is dan 1.

2.3.3. Aangepaste woningen

Een woning die door daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, kan alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft. Er moet dus cumulatief aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid. De kandidaat-huurder of het gezinslid met een fysieke handicap of beperking kan niet automatisch aanspraak maken op deze voorrang. Er moet bij de toewijzing van de woning een verband zijn tussen de specifieke kenmerken van de woning en de aard van de fysieke handicap of beperking. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven.

2.4. Instroommogelijkheden (pijlers)

Er zijn 4 instroommogelijkheden (pijlers):

- Pijler 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding, eventuele mantelzorg en chronologie.
- Pijler 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare omstandigheden.
- Pijler 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.
- Pijler 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels

2.4.1. Algemene bepaling: Langdurige woonbinding

Providentia geeft voorrang aan kandidaat-huurders die een lokale woonbinding hebben. Er wordt rekening gehouden met de volgende langdurige woonbinding (cascade):

- 1e. Kandidaat-huurders die de afgelopen 20 jaar minstens 10 jaar onafgebroken 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.

Deze langdurige woonbinding is van toepassing op alle pijlers, met uitzondering van pijler 2 ‘versnelde toewijzingen’.

Overgangsmaatregel ‘lokale binding’ (n.a.v. invoegtoeslag wijzigingen BVCW 1.01.2024):

De huidige strengere bindingsvoorwaarden (zie bijlage 2) zullen toch nog maximaal 3 jaar gelden of tot wanneer een nieuw toewijzingsreglement werd opgemaakt.

Alleen de strengere bindingsvoorwaarden zoals in de lokale toewijzingsreglementen zullen nog maximaal 3 jaar gelden of tot wanneer een nieuw reglement werd opgemaakt.

Vanaf 1 januari 2024 is voorrang voor mantelzorg generiek geregeld en wordt deze niet meer toegepast in de context van een lokaal toewijzingsreglement.

Vanaf 1 januari 2024 vervallen de bindingsfactoren ‘werken in de gemeente’ en ‘schoolgaande kinderen in de gemeente’ in bestaande lokale toewijzingsreglementen, aangezien de nieuwe regelgeving deze bindingsfactoren niet heeft behouden.

In bijlage wordt een overzicht gegeven van de gemeenten die al of niet beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement met de omschrijving van de toe te passen voorrang.

2.4.2. Pijler1 - Standaardtoewijzingen

Artikel 6.23 BVCW regelt de standaard toewijzingsregels. Bij een standaard toewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder houdt de verhuurder achtereenvolgens rekening met:

- de langdurige woonbinding
- het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

2.4.3. Pijler 2 - Versnelde toewijzingen

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het werkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen.

De doelgroepen voor versnelde toewijzing zijn voorzien in art. 6.24 §2 en art. 6.25 van het BVCW. De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met ‘objectieve criteria woonnood’. We kiezen ervoor om deze werkwijze toe te passen.

Er wordt geduid op een evenwichtige spreiding doorheen het jaar en het werkingsgebied van deze toewijzingen door Providentia. Providentia 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’.

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden door Providentia als volgt verdeeld over het jaar:

- minimaal 4/5 (“onderling evenwichtig”) o.b.v. het puntensysteem ‘objectieve criteria woonnood’ in bijlage 2;
- maximaal 1/5 o.b.v. ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’.

In de toewijzingsraad van het werkingsgebied van Providentia werden de hiernavolgende afspraken gemaakt omtrent de aanmelding, coördinatie en begeleiding van kandidaat-huurders.

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.

In overleg met de aanmelders wordt bepaald welke formaliteiten bij de aanmelding moeten worden nageleefd. Hiertoe wordt een “comité versnelde toewijzingen” opgericht en een uniform aanmeldingsformulier ter beschikking gesteld door Providentia. In de “comité versnelde toewijzingen” worden ook praktische afspraken gemaakt i.f.v. de toewijs en begeleiding.

De behandeling van de aanmeldingen o.b.v. bovenstaand systeem, na voorbereiding van de aanmeldende organisatie, gebeurt door Providentia, die hiertoe wordt aangeduid door de toewijzingsraad. De coördinatie gebeurt door Providentia, 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 moeten worden. Dit kan namelijk invloed hebben op de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard'. Wanneer er een aanbod versneld wordt gegeven, en het blijkt dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' gewijzigd werden, dan gaat het aanbod niet door.

Jaarlijks neemt Providentia het initiatief om de aanmeldingen voor versnelde toewijzingen te actualiseren. Dit houdt in dat de 'objectieve criteria woonnood' en/of 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' opnieuw bepaald zullen 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.

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, kunnen stappen worden ondernomen om ook zijn huurovereenkomst te ontbinden.

Providentia 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).

De begeleidingsovereenkomst wordt niet verplicht voor toegewezen kandidaten die geen ondersteuningsnood hebben.

2.4.4. Pijler 3 - Specifieke doelgroepen

Voor het werkingsgebied van Providentia werden specifieke doelgroepen afgebakend waaraan Providentia bij (absolute) voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen voorbehoudt.

- Kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie waardoor ze geen trappen kunnen doen.
 - Hiertoe worden 250 woongelegenheden zonder trappen bij voorrang toegewezen (dus niet op adres voorbehouden):
 - Mits een medisch attest afgeleverd door een gespecialiseerde arts
 - Cascade: 1° aan zittende (kandidaat-)huurders; 2° aan andere kandidaat-huurders
 - De kandidaat-huurder met een mentale beperking of handicap
 - Hiertoe worden de volgende woningen voorbehouden*:
 - Dilbeek: 4 daartoe aangeduide huurappartementen op het gelijkvloers in het appartementsgebouw in de Muzelaan 2;
- de kandidaat-huurder die op datum van toewijzing beschikt over een Persoonsvolgend budget, of in aanmerking komt voor Rechtstreeks

- Toegankelijke Hulp (RTH) en in die zin begeleid wordt door een vergunde zorgaanbieder (VAP), zoals MFC Levenslust vzw en MPC Sint-Franciscus.
- Asse: 4 daartoe aangeduide huurappartementen op de “PIVO-site”; de kandidaat-huurder die op datum van toewijzing ondersteund wordt door een door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap erkende dienst inclusieve ondersteuning of dienst beschermd wonen zoals Vzw Medisch Pedagogisch Centrum Sint-Franciscus.
 - Met verdere begeleiding (zie hierboven)
- De kandidaat-huurder met een handicap van minstens 66%
 - Hiertoe worden de volgende woningen voorbehouden*:
 - Asse: 21 huidige SVK-woningen fysiek aangepast aan huurders met een fysieke beperking of handicap “Klein Veldeke”.
 - Als er geen kandidaten zijn, worden deze woningen toegewezen aan kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap die op datum van toewijzing ondersteund begeleid worden door een door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) erkende dienst inclusieve ondersteuning of dienst beschermd wonen zoals Vzw Medisch Pedagogisch Centrum (MPC) Sint-Franciscus, of in aanmerking komt voor Rechtstreeks Toegankelijke Hulp (RTH) en in die zin begeleid wordt door een vergunde zorgaanbieder (VAP)
 - Met verdere begeleiding (zie hierboven)
 - Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar
 - Hiertoe worden de volgende woningen voorbehouden:
 - Lindendries Asse
 - In Ternat zijn enkele panden voorbehouden in Begonialaan, Lijsterlaan en Mezenlaan.
 - Als er geen kandidaten zijn worden deze toegewezen aan kandidaten met een beperkte stapfunctie. Mits een medisch attest afgeleverd door een gespecialiseerde arts.
 - Kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn
 - Hiertoe worden volgende woningen voorbehouden:
 - Als er geen kandidaten zijn worden deze toegewezen aan kandidaten met een beperkte stapfunctie. Mits een medisch attest afgeleverd door een gespecialiseerde arts

*Adressenlijst in bijlage 4.

Overgangsmaatregel ‘doelgroepen’ (n.a.v. invoegetreiding wijzigingen BVCW 1.01.2024):

De bestaande lokale toewijzingsreglementen (bijlage 3) kunnen nog maximaal 3 jaar worden toegepast na inwerkingtreding van het gewijzigde BVCW of tot wanneer een nieuw toewijzingsreglement in voege treedt.

In bijlage wordt een overzicht gegeven van de gemeenten die al of niet beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk toewijzingsreglement met de omschrijving van de toe te passen voorrang.

2.4.5. Pijler 4 - Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Voor het werkingsgebied van Providentia werd beslist om huurders die muteren in de volgende situaties absolute voorrang te geven op het moment van toewijzing. Als er een geschikte woning vrij is, krijgen zij als eerste het aanbod:

- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid, van het Besluit VCW gehershuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in artikel 6.65, eerste lid, van het Besluit VCW.

Vervolgens wordt er achtereenvolgens voorrang gegeven aan kandidaat-huurders in de onderstaande zes situaties.

- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de VCW van 2021;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- de kandidaat-huurder die onder de toepassing van artikel 6.30, zesde lid, van het Besluit VCW valt;
- de kandidaat-huurder die conform artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, vierde lid, van het Besluit VCW, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.3/3, derde lid, van het Besluit VCW.

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

2.5. Bezichtiging van de woning

Indien een woning wordt aangeboden aan een kandidaat-huurder, zal de kandidaat-huurder het recht hebben om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De wijze van bezichtiging kan op 3 verschillende manieren georganiseerd worden en zal specifiek vermeld worden in de aanbodbrief. Er is slechts 1 mogelijkheid om de aangeboden of vergelijkbare woonst te bezichtigen.

2.5.1. Bezichtiging van een woonst met een bestaande huurder

In dit geval spreken wij met de bestaande huurder van de woonst een datum en tijdstip af waarop de bezichtiging kan doorgaan. De kandidaat-huurder kan zich hierbij rechtstreeks aanmelden aan de woonst op het tijdstip vermeld in de brief.

2.5.2. Bezichtiging van een leegstaande woning

Bij een leegstaande woning kan de bezichtiging op 2 manieren georganiseerd worden:

- ofwel zal de kandidaat-huurder op onze kantoren een sleutel kunnen komen afhalen op een door Providentia bepaalde datum en tijdstip, vermeld in de brief, mits betaling van een waarborg;
- ofwel zal een medewerker van Providentia aanwezig zijn op een door Providentia bepaalde datum en tijdstip en kan de kandidaat-huurder zich rechtstreeks aanmelden aan de woonst op het tijdstip vermeld in de brief.

2.5.3. Bezichtiging van een woonst in een nieuwbouwproject

De kandidaat-huurder zal bij een nieuwbouwproject uitgenodigd worden op een door Providentia vastgelegde datum en tijdstip voor een kijkdag in een woonst vergelijkbaar met het aangeboden type.

2.5.4. Bezichtiging gebeurt niet fysiek

Een woning bezichtigen hoeft niet louter fysiek te verlopen, dit kan bijvoorbeeld ook door middel van een fotoreeks, op plan of andere evenwaardige digitale middelen die de woning voldoende weergeven en gelijkwaardig zijn aan een bezichtiging ter plaatse.

2.6. Tijdelijk geen aanbod

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

Dat verzoek kan op ieder moment gedaan worden, ofwel naar aanleiding van een aanbod van een sociale huurwoning. De kandidaat-huurder kan op ieder moment vragen om terug in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Providentia aanziet volgende situaties als gegronde redenen:

- Langdurige hospitalisatie of revalidatie
- Detentie:
- Aangaan private huurovereenkomst in de voorbije 12 maanden.

Er wordt verwacht dat er steeds een bewijs voorgelegd wordt. De kandidaat-huurder die omwille van een andere reden tijdelijk geen aanbod wenst, kan steeds een verzoek indienen. Providentia onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag.

Voor Vlabinvestwoningen en garages gelden specifieke inschrijvings- en/of toewijzingsregels.

2.7. Vlabinvest

Voor Vlabinvestprojecten wordt de Vlabinvestvoorrang verleend op basis van de criteria inzake maatschappelijke, economische of socio-culturele bindingen uit de streek en na toekenning van deze voorrang door de leidende ambtenaar van Vlabinvest, na advies van het Beoordelingscomité en dit conform het BVR van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Pandenbeleid voor Vlaams-Brabant en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.

2.8. Sociaal-Vlabinvest

Voor de gemengde projecten (Sociaal-Vlabinvest) genieten de sociale kandidaat-huurders van een bijkomende voorrangregeling met betrekking tot een maatschappelijke, economische en/of socio-culturele binding, zoals voorzien in artikel 4, derde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Pandenbeleid voor Vlaams-Brabant en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.

De kandidaat-huurder die van deze voorrang gebruik wenst te maken dient dit schriftelijk aan te vragen bij onze woonmaatschappij met de nodige bewijsstukken.

2.9. Weigering van de toewijzing door Providentia

Het Besluit voorziet dat de verhuurder de toewijzing van een woning gemotiveerd kan weigeren aan:

1. De kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, 2° van de Vlaamse Codex Wonen (**niet gemelde bijwoning die leidde tot overbezetting**);
2. De toewijzing kan ook geweigerd worden als de kandidaat-huurder de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij **ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is**, zonder dat Providentia het initiatief heeft genomen om de huurovereenkomst te beëindigen. Alle vormen van **domiciliefraude** vallen hieronder. Wat wanbetaling betreft, is er een specifieke regeling.
3. Een versnelde toewijzing van een woning wordt door Providentia geweigerd wanneer de kandidaat-huurder eerder een huurovereenkomst had met Providentia die is beëindigd door een gerechtelijke uitspraak wegens **ernstige overlast of ernstige verwaarlozing** van de sociale huurwoning. Niettemin heeft Providentia de discretionaire bevoegdheid om, na overleg in de toewijzingsraad, om billijkheidsredenen toch de versnelde toewijzingsprocedure toe te passen.
4. Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens **wanbetaling** aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

5. In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, door een beslissing van de Raad van Bestuur, wordt het aanbieden van een woning tijdens een periode van twaalf maanden na de weigering opgeschort.

2.10. Garages, staanplaatsen en bergingen

Garages, staanplaatsen en bergingen kunnen los van de huurovereenkomst verhuurd worden. We maken daarbij een onderscheid tussen garages die zich in de woning bevinden en deze die een afzonderlijke toegang hebben. Daar waar ze een onderdeel uitmaken van de woning worden ze verrekend in de basishuurprijs.

Bij de toewijzing van afzonderlijke garages en ondergrondse parkeerplaatsen wordt achtereenvolgens voorrang verleend aan:

- Mutatie binnen het complex
- Huurder uit gebouw zonder garage
- Huurder uit wijk zonder garage
- Eigenaar uit gebouw zonder garage
- Eigenaar uit wijk zonder garage
- Huurder uit gebouw met garage
- Huurder uit wijk met garage
- Eigenaar uit gebouw met garage
- Eigenaar uit wijk met garage
- Woont in onmiddellijke omgeving
- Woont niet in de onmiddellijke omgeving

Het type van huurovereenkomst is afhankelijk van het type huurder, alsook het type huurcontract (onbepaalde of bepaalde duur). In gemengde projecten met Vlabinvest zal voorrang gegeven worden aan huurders die huren via Vlabinvest. Huurders die geen huurder zijn bij Providentia vallen onder de private huurwetgeving.

3. HERHUISVESTING VAN DE ZITTENDE HUURDER

3.1. Algemene bepalingen en voorwaarden

Om te kunnen muteren moet de huurder ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en kan de toewijzing geweigerd worden indien bij de huurder terzake ernstige tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld (zie IV).

De vastgestelde voorwaarden om te muteren binnen onze woonmaatschappij zijn:

- de huidige woongelegenheden dient in goede staat te zijn. Op basis van een huisbezoek wordt een provisoire plaatsbeschrijving met kostenraming gemaakt. Een woning is niet in goede staat als de geraamde kosten meer dan de huidige geldende huurwaarborg bedragen;

- een nieuwe huurwaarborg betalen (zijnde 2 x de referentiehuis met een maximum zoals bepaald in artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen);
- plaatsbeschrijvingskosten betalen.

Het is niet mogelijk om op hetzelfde moment onderworpen te zijn aan 2 huurovereenkomsten bij Providentia. Het huidige contract stopt de dag vóór het nieuwe contract ingaat. De huurder krijgt evenwel de mogelijkheid het nieuwe pand vóór ingang van het contract te betreden om de verhuus te organiseren. Op vraag van de huurder kan de opzeg in het huidige pand wel verlengd worden. Indien hierdoor tegelijkertijd 2 huurwoningen bezet zijn door de huurder, zal een bezettingsvergoeding aan de huurder worden aangerekend.

3.2. Vrijwillige mutatie

Elke huurder van Providentia kan een mutatie vragen. Sommige kunnen een prioriteit krijgen via pijler 4.

3.3. Verplichte mutatie in kader van overbezetting

Huurders wonen overbezet wanneer zij het maximum aantal inwoners bepaald door de bezettingsnormen van de Vlaamse Wooncode overschrijden. (Deel D van het technisch verslag)

Huurders van Providentia waar sprake is van overbezetting moeten door Providentia verplicht herhuisvest worden naar een andere woonst, conform de bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen (artikelen 1.3 ; 3.1; 3.24 tem. 3.29; 3.32 tem. 3.33; 6.20; 6.33).

Huurders die overbezet wonen kunnen een herhuisvesting niet weigeren. Eén van de huurdersverplichtingen is namelijk dat huurders moeten instemmen met een verhuus naar een andere woonst als ze in een overbezette woning wonen.

Bij een verplichte herhuisvesting in kader van overbezetting zal er geen nieuwe huurwaarborg betaald moeten worden. De oude huurwaarborg wordt in dat geval overgedragen op het nieuwe pand. Eventuele kosten naar aanleiding van de plaatsbeschrijving in het oude pand worden wel doorgerekend aan de huurder.

De kosten voor de plaatsbeschrijvingen blijven evenwel aangehouden.

Overbezetting die tot stand kwam door volgende situaties zal nooit aanleiding geven tot mutatieprioriteit:

- als meerderjarige personen na de start van de huurovereenkomst komen bijwonen
- door wijziging van de gezinssamenstelling waaraan Providentia op generlei wijze goedkeuring verleende.

3.4. Verplichte mutatie overbewoning

Een huurder woont overbewoond als de burgemeester hierover een besluit heeft opgemaakt.

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);

3.5. Verplichte mutatie onderbezetting

Sinds 1 januari 2024 wordt een koppel aanzien als 1 persoon. Een koppel zonder kinderen kan hierdoor niet langer in een woning/appartement met 3 slaapkamers blijven wonen.

Gehuwden worden automatisch aanzien als een koppel, feitelijk of wettelijk samenwonenden dienen een verklaring op eer te hebben als zij zich niet als koppel wensen te definiëren.

Een valabel aanbod:

- De woning heeft een juiste grootte.
- De woning ligt maximaal 15 kilometer van de huidige woning.

Providentia moet slechts 1 valabel aanbod doen om de bezettingsvergoeding aan te rekenen, tenminste als het aanbod binnen een straal van 15 km ligt. Om de opzeg te kunnen geven aan het einde van een 9-jarige overeenkomst zijn echter wel 2 weigeringen nodig, met daartussen minstens 3 maanden.

Het bedrag van de onderbezettingsvergoeding wijzigt vanaf 01/01/2024 voor nieuwe onderbezettingsvergoedingen.

Deze zal 15% van de reële huurprijs bedragen, met een minimum van *€ 38,00 (bedrag voor 2025) per kamer.

Huurders die vandaag al onderbezettingsvergoeding aangerekend krijgen, kunnen enkel een bedrag aangerekend krijgen op basis van de reële huurprijs na een nieuw valabel aanbod.

3.5.1. Weigering van het valabel aanbod

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs (met een minimum van 37 euro in 2024 per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt). Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 15 km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

Voor de bepaling van de onderbezetting van een woning wordt in principe geen rekening gehouden met personen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven aangezien ze op basis van de 'achtdagenregel' niet beschouwd worden als gezinsleden. Daartegenover staat echter de specifieke regeling voor kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Voor het bepalen van de rationele bezetting bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt met die kinderen rekening gehouden. Met andere woorden voor kinderen die minder dan acht dagen per maand in de woning verblijven, wordt in die situaties een slaapkamer voorzien, tenzij de kandidaat-huurder van dat recht afziet. Dit zou dus als gevolg kunnen hebben dat een huurder onderbezet woont vanaf de start van de huurovereenkomst, wat niet logisch is. Om deze twee bepalingen coherent te kunnen toepassen, wordt bij het bepalen van de onderbezetting rekening gehouden met de kinderen die op regelmatige basis in de sociale huurwoning verblijven (co-ouderschap,

omgangsrecht of kinderen met bezoekrecht), ook al zijn ze volgens de ‘achtdagenregel’ geen gezinsleden. In alle andere situaties wordt een persoon die minder dan acht dagen in de sociale woning verblijft niet meegenomen voor de berekening van de onderbezetting.

3.5.2. Waarborg

Bij een verhuis omwille van onderbezetting zal er geen nieuwe huurwaarborg betaald moeten worden. De oude huurwaarborg wordt in dat geval overgedragen op het nieuwe pand. Eventuele kosten naar aanleiding van de plaatsbeschrijving in het oude pand worden wel doorgerekend aan de huurder. De kosten voor de plaatsbeschrijvingen blijven evenwel aangehouden.

Een huurwaarborg kan enkel overgezet worden als je verhuist binnen het eigen patrimonium van Providentia.

3.6. Verplichte mutatie in kader van renovatie

Huurders van Providentia waarvan de woonst noodzakelijk gerenoveerd of verkocht moet worden, moeten door Providentia verplicht herhuisvest worden naar een andere woonst, conform de bepalingen van het Besluit (artikel 6.43) en de Vlaamse Codex Wonen (artikels 6.20 en 6.33).

Huurders die verplicht herhuisvest worden in kader van renovatie of verkoop van een woning, kunnen een herhuisvesting niet weigeren. Eén van de huurdersverplichtingen is namelijk dat huurders moeten instemmen met een verhuis als sloop-, renovatie- of aanpassingswerken in de woning noodzakelijk zijn of als de woning verkocht wordt.

Bij een verplichte herhuisvesting in kader van noodzakelijke renovatie zal er geen nieuwe huurwaarborg betaald moeten worden. De oude huurwaarborg wordt in dat geval overgedragen op het nieuwe pand. Eventuele kosten naar aanleiding van de plaatsbeschrijving in het oude pand worden wel doorgerekend aan de huurder.

De kosten voor de plaatsbeschrijvingen blijven evenwel aangehouden.

Een huurder die tijdelijk of definitief herhuisvest moet worden in kader van renovatie, zal na ondertekening van zijn nieuwe huurovereenkomst een premie van € 275,00* in 2015 ontvangen. Dit per verhuisbeweging.

3.6.1. De tijdelijke herhuisvesting

De tijdelijke herhuisvesting kan in een woning van Providentia, in een mobiele woonunit, in een private huurwoning, in een woonst van een andere verhuurder of bij derden.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning of de locatie van de mobiele woonunit wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning of van de mobiele woonunit en de waarborgregeling. Bij de tijdelijke herhuisvesting moet de rationele bezettingsnorm van Providentia niet gevolgd worden.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden en eventueel vervangingsbouw keert de huurder terug naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als de huurder weigert terug te keren, kan Providentia de huurovereenkomst opzeggen. Providentia en de huurder kunnen ook overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van Providentia. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurder overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

3.6.2. De definitieve herhuisvesting

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen.

3.7. Verplichte mutatie wegens einde van het hoofdhuurcontract

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning.

De definitieve toewijzing kan enkel als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet inzake rationele bezetting.

4. DE HUUROVEREENKOMST

4.1. Huurders en bijwoners

De huurovereenkomst wordt ondertekend door Providentia en de huurder(s) bij aanvang van de huurovereenkomst.

De andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen de huurovereenkomst niet en worden beschouwd als bijwoner(s). De identiteit van de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst, in de aanhef van de typehuurovereenkomst en type-onderhuurovereenkomst.

Door de vermelding van hun identiteit hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld.

Als er na aanvang van de huurovereenkomst nieuwe bijwoners in de woning komen wonen, dan moeten de huurders dit uiteraard ook nog melden. Het is niet nodig om in dat geval een addendum aan de huurovereenkomst op te maken. Ook voor huurovereenkomsten van voor 1 januari 2023 is het niet nodig om een addendum aan de bestaande huurovereenkomst te voegen. De nieuwe bepaling dat de duurzame bijwoners moeten opgenomen worden in de huurovereenkomsten, geldt enkel voor huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 januari 2023.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een

woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen), en hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de referentiehurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen, en hoeft de huurovereenkomst bijgevolg niet te ondertekenen.

Enkel de huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de huurlasten en de eventuele vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft. 'Hoofdelijk en ondeelbaar' betekent dat iedere huurder voor het geheel kan worden aangesproken. De bijwoners kunnen dus niet aansprakelijk gesteld worden.

Alleen als de huurovereenkomst wordt gesloten met een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst, moet de minderjarige de huurovereenkomst bij aanvang ondertekenen.

Bijwoning is niet vrijblijvend. Er moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Er moet steeds vooraf een aanvraag ingediend worden bij Providentia, zodat de bijwoning onderzocht kan worden.

Er zijn twee vormen van bijwoning

Een duurzame bijwoning heeft tot doel om voor een lange periode in de woning te komen wonen. Indien de bijwoning gaat over een feitelijke partner, een wettelijke samenwoner of een echtgenoot, zullen eerst de toetredingsvoorwaarden gecontroleerd worden. Indien aan alle voorwaarden voldaan is, kan Providentia toestemming tot bijwoning geven. Er moet dan een bijvoegsel bij de huurovereenkomst ondertekend worden en de huurprijs zal opnieuw berekend worden.-> doen we niet!

Een tijdelijke bijwoning is een bijwoning voor een beperkte periode en heeft niet de intentie om duurzaam te zijn. De tijdelijke bewoner is geen huurder. De maximale bezettingsnorm van de woning mag niet overschreden worden. Ook voor deze vorm van bijwoning heb je toestemming van Providentia nodig. De tijdelijke bijwoning kan maximaal voor 3 maanden toegestaan worden, maximaal te verlengen tot 6 maanden. Er kan ook bekeken worden of de tijdelijke bijwoning omgezet moet worden naar een duurzame bijwoning.

4.2. Huurdersverplichtingen

Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet de huurder van een sociale huurwoning een aantal zeer specifieke huurdersverplichtingen naleven.

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

4.2.1. De verplichtingen vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet

Betalingsverplichting

De huurder betaalt de huurprijs en de kosten en lasten op de overeengekomen termijn. De huurders zijn tegenover Providentia hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. Providentia kan de duurzame en tijdelijke bijwoners die geen huurder zijn, niet aanspreken voor het betalen van de huurprijs.

Gebruik van het goed als goed huisvader

De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming of het een bestemming geeft die nadelig is voor Providentia, kan Providentia, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden. De huurder is ertoe gehouden Providentia op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van Providentia vallen.

Onderhouds- en herstellingsplicht

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet tenzij hij aantoont dat Providentia zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van Providentia.

Teruggaveverplichting door de huurder

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan. De huurder moet het goed teruggeven zoals hij het, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van Providentia.

4.2.2. De verplichtingen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen

➤ In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren

De huurders van een sociale huurwoning moeten in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

➤ Alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) en die bijwoning melden aan Providentia

Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

➤ Alleen toestaan dat zijn echtgenoot of wettelijke samenwoner komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

Zowel de echtgenoot als de persoon die wettelijk wenst samen te wonen met de huurder na de aanvang van de huurovereenkomst, kunnen slechts komen bijwonen in de sociale huurwoning als ze samen aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. Als dat het geval is, zullen ze van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zullen ze de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de huurder moeten worden opgezegd. De huurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

- Alleen toestaan dat zijn feitelijke partner blijft inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

Een feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, zal na 1 jaar feitelijk samenwonen, samen met de huurder moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om te kunnen blijven wonen. Als dat het geval is, zal hij ook van rechtswege huurder worden (persoon met eigen woonrecht). Is dat niet het geval zal hij de woning moeten verlaten, zo niet zal de huurovereenkomst van de huurder moeten worden opgezegd. De huurder mag immers niet toelaten dat de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden, blijft bijwonen.

- De elementen meedelen die nodig zijn voor de huurprijsberekening als Providentia hierom verzoekt

Om een correcte huurprijs te berekenen, is de huurder verplicht de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening mee te delen als Providentia hierom verzoekt. Doet de huurder dit niet, dan wordt aan hem maximaal de basishuurprijs aangerekend tot op het moment dat Providentia een correcte huurprijs kan berekenen. Providentia dient wel eerst zelf de noodzakelijke gegevens op te vragen bij de bevoegde diensten. Zo kan Providentia zicht krijgen op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

- Beschikken over een basistaalvaardigheid Nederlands

Vanaf 1 januari 2023 werd het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1. De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst. Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen. Een huurder kan vrijgesteld zijn of kan uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

- De leefbaarheid niet in het gedrang brengen

Iedere huurder moet ervoor zorgen dat de sociale huurwoning op zodanige wijze bewoond wordt dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat er geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

- De begeleidingsovereenkomst respecteren

Voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst heeft ondertekend in het kader van zijn toewijzing, moet hij de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst.

- Instemmen met een verhuizing

De huurder moet instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- als Providentia dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;
- als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid, VCW) bewoont;

- als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij Providentia een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Providentia een gemotiveerde afwijking toestaat;
- als de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet.

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

Alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB. Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen, beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel. Het gaat om:

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

Deze verplichting geldt voor alle huurders vanaf 1 januari 2023, dus ook voor zittende huurders. Elke nieuwe huurder moet op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten aan de huurdersverplichting voldoen. Providentia gaat, voor het sluiten van de huurovereenkomst, na of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en informeert de kandidaat-huurder hierover. Zo kan deze laatste ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen voordat de huurovereenkomst start.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Providentia een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt Providentia de toezichthouder, die een administratieve geldboete kan opleggen.

4.3. Reglement van inwendige orde

Providentia voegt een reglement van inwendige orde toe aan de huurovereenkomsten. Het reglement maakt integraal deel uit van de overeenkomst en moet de huurder de bepalingen hiervan naleven. Wijzigingen die aangebracht worden aan het reglement van inwendige orde zullen ter kennis worden gesteld van de huurders, die ook de nieuwe bepalingen moeten naleven.

4.4. Huurwaarborg

De huurder moet bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen stellen. De basis voor de berekening van de waarborgsom is steeds de basishuurprijs voor de eigen sociale huurwoningen en de contractuele huurprijs voor de ingehuurde woningen. Het bedrag van de huurwaarborg wordt volgens de wetgeving vastgelegd en opgenomen in het huurcontract.

In uitvoering van artikel 6.61 heeft Providentia beslist dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Vanaf 01/01/2023 worden de huurwaarborgen doorgestort naar de rekening courant van de VMSW. De verdere bepalingen van artikel 6.61, 6.62 en 6.63 van het Besluit worden toegepast.

VEERLE GAAT AANGEPASTE VERSIE BEZORGEN

Conform art. 6.61 heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. Hij betaalt hiervoor een administratieve vergoeding (van € 16 in 2025) bij aanvang van de huurovereenkomst. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voordat de termijn van achttien maanden is afgelopen.

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die de huurder ondertekent voor kennisname.

Bij ondertekening van de huurovereenkomst, met afsluiting van een afbetaalplan voor de huurwaarborg, dient de huurder naast de administratieve vergoeding en de eerste schijf van de waarborg ook de eerste maand huishuur te betalen. Ook de kosten van plaatsbeschrijving dienen op dat moment betaald te worden, net als bij elke andere reguliere verhuring.

De ontvangen huurwaarborg wordt in handen van Providentia gestort. De intresten behoren toe aan de huurder.

4.5. Afrekening van de waarborg

Eventuele gemaakte kosten (bv. schade aan de woning) of schulden bij Providentia (bv. achterstallige huur) worden afgehouden van de waarborg. Providentia bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

In principe wordt de waarborg aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor vastgestelde schade niet haalbaar is.

In het geval van een uitbetaling van de huurwaarborg, streven we naar een zo snel mogelijke terugbetaling aan de huurder.

De verplaatsingskosten en de kosten voor het opmaken van de plaatsbeschrijving worden aangerekend aan de huurder.

Providentia bepaalt de aan te rekenen huurschade op basis van forfaitaire bedragen waar mogelijk (deze zijn opgenomen in de algemene prijslijst).

Wanneer de huurwaarborg niet voldoende is voor de huurschade en huurachterstal zal Providentia de huurschade proberen recupereren. In eerste instantie wordt een gewone brief verstuurd. Daarna wordt een aangetekende brief gestuurd. Vervolgens kan de betrokkene opgeroepen worden in verzoening. In allerlaatste instantie kan een raadsman aangesteld worden.

Als de laatste huurder overlijdt, moeten de personen die zich aandienen als erfgenamen een akte van bekendheid, opgemaakt door een notaris of een vrederechter, bezorgen.

Er wordt 10% intrest gerekend op het openstaand bedrag op moment van de afrekening van de huurwaarborg.

4.6. Plaatsbeschrijving en technische controle

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door Providentia of een door Providentia aangestelde onafhankelijke deskundige bij aanvang én bij beëindiging van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan de maximaal toegelaten wettelijke kost (van 41 euro in 2025), tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de Plaatsbeschrijving tussen huurder en Providentia. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt voor de ingenottreding of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De huurders worden van de plaatsbeschrijving op de hoogte gebracht. Enkel bij overmacht, of wanneer de huurder de annulering minstens 24 uur vooraf meldde, wordt er geen administratiekost aangerekend.

De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst wordt opgemaakt binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst. De huurders worden van de plaatsbeschrijving op de hoogte gebracht. Indien de plaatsbeschrijving niet kan doorgaan, door afwezigheid van de huurder, wordt een bezettingsvergoeding betaald. Indien de tweede poging eveneens niet kan doorgaan, worden stappen gezet betreft het leeghalen van de woning. Een huurder kan ook een volmacht geven aan een derde als hij zelf niet aanwezig kan zijn op de plaatsbeschrijving.

Wanneer Providentia doorkrijgt dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden, wordt een technische controle uitgevoerd door Providentia. Op het einde van de maand waarin de opzeg een einde neemt, zal er een plaatsbeschrijving bij uittrede opgemaakt worden. Bij garages is er enkel sprake van een plaatsbeschrijving bij uittrede.

De technische controle (voorplaatsbeschrijving) wordt uitgevoerd door Providentia. Het doel van de technische controle is om de staat van de woning vast te stellen zodat we zicht krijgen op welke herstellingen en renovaties er moeten gebeuren alvorens er een nieuwe huurder in kan. Herstellingswerken die ten laste zijn van de huurder worden ook doorgegeven zodat de vertrekkende huurder de kans krijgt om dit in orde te brengen voor het einde van de opzeggingstermijn. Op die manier kunnen de eventuele kosten voor herstellingswerken na de uittrede zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Indien een huidige huurder aangeeft dat hij wenst te verhuizen naar een andere woning binnen het werkingsgebied van Providentia (mutatie), wordt er ook een technische controle (mutatiebezoek) uitgevoerd. Providentia meldt aan de zittende huurder dat de huidige woning in

orde moet zijn vooraleer hij een nieuwe woning kan huren. Dit houdt in dat eventuele huurschade hersteld moet zijn omdat herstellingskosten ook kunnen leiden tot achterstal.

De technische controle verloopt kosteloos.

4.7. Einde van de huurovereenkomst

4.7.1. Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden:

1. als de laatste huurder overlijdt

De huurovereenkomst eindigt op het einde van de tweede maand na het vernemen van het overlijden van de laatste huurder.

Indien er nog een bijwoner inwoont die een bezettingsovereenkomst wil aanvragen, dan eindigt de huurovereenkomst op het einde van de maand die volgt na het vernemen van het overlijden van de laatste huurder. In dat geval start de bezettingsovereenkomst onmiddellijk de maand hierop volgend. Indien er nog een bijwoner inwoont, heeft deze het recht om -obv een bezettingsovereenkomst- de woning te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Deze periode is om billijkheidsredenen verlengbaar tot 5 jaar.

Een aanvraag tot verlenging omwille van billijkheidsredenen moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

- de aanvraag wordt ingediend door het OCMW en is gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst met het betrokken OCMW;
- de bijwoner schrijft zich in op de wachtlijst voor het huren van een sociale woning op zijn/haar naam. Indien zij tweemaal een aanbieding van een sociale woonst weigeren, zal de bezettingsovereenkomst worden stopgezet;
- de veiligheid van de bezetter moet in het gedrang zijn.

De aanvraag tot verlenging omwille van billijkheidsredenen wordt door de Raad van Bestuur van Providentia goed- of afgekeurd.

De bijwoner dient steeds een bezettingsovereenkomst te ondertekenen vanaf de tweede maand na het vernemen van het overlijden van de laatste huurder, ongeacht de termijn (6 maanden tot maximaal 5 jaar). In deze bezettingsovereenkomst zullen de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen worden opgenomen.

Bij de start van de bezettingsovereenkomst zal een nieuwe plaatsbeschrijving van intrede georganiseerd worden. En moet een nieuwe huurwaarborg betaald worden. Bij het einde van de bezettingsovereenkomst volgt een plaatsbeschrijving van uittrede.

2. ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;

3. als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit

De huurovereenkomst eindigt op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

4.7.2. Opzeg door huurder

Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt geldt een opzeggingstermijn van drie maanden.

In volgende gevallen is er een uitzonderlijke opzeg van 1 maand:

- de huurder toont aan, met een attest, dat hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum of een assistentiewoning krijgt toegewezen;
- de huurder maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.

In deze gevallen heeft de huurder de mogelijkheid om te kiezen voor een opzegtermijn van 1 maand tot 3 maanden.

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de laatste huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog een andere huurder in de woning verblijft, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege beëindigd en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van Providentia werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt Providentia de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die Providentia vastlegt, maar in ieder geval voor dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

4.7.3. Opzeg door Providentia

Nieuwe huurovereenkomsten ondertekend vanaf 01.03.2017 hebben een beperkte duur van negen jaar. Na de eerste negen jaar verlengt Providentia de overeenkomst telkens automatisch voor drie jaar tenzij er een opzeggrond is.

De opzeggronden zijn:

- **Opzeg wegens het niet langer voldoen aan de inkomensvoorwaarde** (woonbehoefte): De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

- **Opzeg wegens het bewonen van een onderbezette woning (passendheid van de woning):** De huurovereenkomst van bepaalde duur neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.

Indien de huurder zich in één van deze situaties bevindt, wordt de huurovereenkomst niet verlengd en krijgt de huurder de opzeg. De opzeg wordt verstuurd zes maanden voordat de huurovereenkomst verstrijkt. De huurder kan vragen de opzeg in te trekken. Wanneer Providentia dit weigert, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder.

Huurovereenkomsten ondertekend voor 01.03.2017 blijven van onbepaalde duur. Ook wie al huurder was voor 01.03.2017 en nadien verhuist naar een woning in ons patrimonium of naar een woning van een andere sociale verhuurder door een renovatie, krijgt opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Krachtens artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen kan Providentia de huurovereenkomst opzeggen in volgende gevallen. In dit geval dient Providentia steeds het desbetreffende OCMW op voorhand te informeren, teneinde opzegging van het contract te voorkomen (art. 6.19 Vlaamse Codex Wonen).

- **Het niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde**

De huurder voldoet niet langer aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situatie:

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

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

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

In de eerste drie gevallen moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Hij kan Providentia vragen om die termijn te verlengen. Daarvoor moet hij gegronde redenen hebben. Als hij niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst alsnog opgezegd. Volgens het Arrest nr 260.645 van 17 september 2024 moeten verlengingen van deze termijn toegestaan worden.

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

De opzeggingstermijn is zes maanden.

Opgelet:

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

- Ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen

Bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

Het niet naleven van de volgende huurdersverplichtingen worden beschouwd als ernstige tekortkomingen:

- de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats hebben of er gedomicilieerd zijn;
- toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen of die bijwoning niet heeft gemeld aan Providentia;
- toestaan dat een persoon die alleen maar mag bijwonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, in de sociale huurwoning bijwoont terwijl ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of als de bijwoning leidt tot een woning die onaangepast is of een woning die niet voldoet aan de normen;
- de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid in het gedrang komt of dat er overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Om de uithuiszetting te vermijden, kan Providentia de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen die gekoppeld zijn aan de begeleiding, worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

- Fraude

Als de huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, en daardoor onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden.

Wederverhurlingsvergoeding: Als de huurovereenkomst wordt ontbonden door de vrederechter betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de basishuurprijs of contractuele huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhurling nodig is, rekening houdend met de

toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, onverminderd de vergoeding van de schade die door wangebruik werd veroorzaakt.

5. SPECIFIEKE BEPALINGEN

5.1. Brandverzekering

Voor woningen in eigendom

Providentia sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder. Providentia rekent de kosten daarvan door bij de maandelijkse huurlasten.

Voor ingehuurde woningen:

Providentia sluit voor een ingehuurde woning een brandverzekering af die geen clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden niet is uitgebreid ten voordele van de huurder.

Elke huurder moet dus verzekerd zijn tegen brand in zijn huurwoning. Dat staat in de toelichting bij de huurovereenkomst die aan de huurder wordt bezorgd.

5.2. Onroerende voorheffing

De korting op de onroerende voorheffing wordt pas in rekening gebracht voor die huurders die er recht op hebben en wanneer Providentia deze zelf ontvangt. De huurder krijgt een korting op de onroerende voorheffing wanneer deze de reeds gekregen sociale korting overschrijdt.

5.3. Huurlasten

De huurlasten worden toegepast conform art. 6.59 van het Besluit. De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, § 1, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse afbetalingen. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen en afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd.

Bij de jaarlijkse afrekening van de huurlasten zullen eventuele tegoeden verrekend worden met openstaande schulden t.a.v. Providentia.

5.4. Verhaalprocedure

De verhaalprocedure wordt toegepast volgens art 6.30 van het Besluit.

Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;

De termijnen om een verhaal in te dienen samen met de te volgen procedure, worden vermeld in artikel 6.30 van het Besluit.

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

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift of vanaf de indiening via de digitale toepassing geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Providentia en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene of vanaf de indiening via de digitale toepassing. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent Providentia de nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat Providentia de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt Providentia op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als Providentia vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute voorrang.

Als er binnen dertig dagen nadat Providentia de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Providentia wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Providentia.

De kandidaat-huurder kan een prioriteit binnen pijler 4 toegekend krijgen.

5.5. Beroepschrift

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

De termijnen om een beroepschrift in te dienen samen met de te volgen procedure, worden vermeld in artikel 6.66 van het Besluit.

De huurder moet een aangetekende brief sturen aan de toezichthouder. In die brief moet hij uitleggen waarom hij het niet eens is met Providentia. De brief moet verstuurd worden binnen een termijn van 30 dagen. Die termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van de beslissing van Providentia. De datum van afgifte op de post van de aangetekende brief geldt als datum van indiening.

De huurder kan ook vragen om gehoord te worden en kan zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman, een huurdersbond of een vertrouwenspersoon. Als hij vertegenwoordigd wil worden door een huurdersbond of vertrouwenspersoon, dan is een schriftelijk mandaat nodig. Als er hoorzitting is, wordt de beslissingstermijn van de toezichthouder verlengd tot 60 dagen.

De opzeggingstermijn wordt opgeschort bij een beroepsprocedure. De opschorting begint vanaf de datum van indiening van het beroepschrift. De opschorting eindigt wanneer de toezichthouder het beroep onontvankelijk of ongegrond heeft verklaard. Het einde van de opschorting vindt plaats op de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder.

De toezichthouder moet zijn beslissing met een aangetekende brief tegelijk aan de huurder en Providentia verzenden. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt). Deze termijn wordt berekend vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van afgifte op de post van het beroepschrift. De datum van afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

De toezichthouder kan één keer de termijn met 30 dagen verlengen. Dat is mogelijk wanneer er tijdelijk een grote toestroom van beroepschriften is of wanneer de toezichthouder te maken krijgt met onvoorziene

omstandigheden. Door het verlengen van de termijn wordt het mogelijk om een rechtsgeldige beslissing te maken. De toezichthouder moet de beslissing om de termijn te verlengen tegelijk aan de huurder en Providentia verzenden. Hij moet dat doen binnen de oorspronkelijke beslissingstermijn van 30 dagen (60 dagen als er een hoorzitting gehouden wordt).

De opzegging moet worden ingetrokken als de toezichthouder zijn beslissing niet verzendt binnen de vastgelegde termijn.

6. CONTACTGEGEVENS AFDELING TOEZICHT

Afdeling Toezicht, Wonen-Vlaanderen

Postadres:

Koning Albert II-laan 15 bus 253,

1210 Brussel

7. PRIVACYVERKLARING

Providentia heeft een privacyverklaring opgesteld. Iedere huurder krijgt de privacyverklaring op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst. Ook de kandidaat-huurders die zich inschrijven, krijgen een exemplaar. In de privacyverklaring worden de rechten van de algemene verordening gegevensbescherming toegelicht.

Bijlage 1:

**OVERZICHT BESCHIKBARE SOCIALE HUURWOONGELEGENHEDEN
IN ONS PATRIMONIUM**

Moet nog vernieuwd

Bijlage 2:

**OVERZICHT GOEDGEKEURDE (INTER)GEMEENTELIJKE
TOEWIJZINGSREGLEMENTEN**

AFFLIGEM	(Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland)	goedgekeurd MB 14/11/2011
ASSE	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant)	goedgekeurd MB 13/11/2009
BEVER	(Woonwinkel Pajottenland)	goedgekeurd MB 18/06/2011
DILBEEK	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant)	goedgekeurd MB 13/11/2009
GALMAARDEN	(Woonwinkel Pajottenland)	goedgekeurd MB 18/06/2011
GOOIK	(Woonwinkel Pajottenland)	goedgekeurd MB 18/06/2011
HERNE	(Woonwinkel Pajottenland)	goedgekeurd MB 18/06/2011
LIEDEKERKE	(Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland)	goedgekeurd MB 14/11/2011
MERCHTEM		goedgekeurd MB 07/07/2010
OPWIJK	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant)	goedgekeurd MB 13/11/2009
ROOSDAAL	(Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland)	goedgekeurd MB 14/11/2011
WEMMEL		goedgekeurd MB 09/04/2015

**Interlokale vereniging regionaal woonbeleid NOORD-PAJOTTENLAND:
AFFLIGEM – LIEDEKERKE – ROOSDAAL – TERNAT(*)**

Goedgekeurd MB 14/11/2011 – Gewijzigd MB 30/05/2013

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurlers die **sinds hun geboorte** wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurlers **die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;**
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurlers **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn, of geweest zijn** van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurlers **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn, of geweest zijn** van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband “Regionaal woonbeleid Noord-Pajottenland” (zijnde de gemeenten: Affligem, Liedekerke, Roosdaal en Ternat).

Intergemeentelijk toewijzingsreglement NOORD-WEST BRABANT:

ASSE – DILBEEK – KAPELLE-OP-DEN-BOS – LONDERZEEL – MEISE –

Goedgekeurd MB 13/11/2009 – Gewijzigd MB 14/11/2015 – Gewijzigd MB 28/04/2015

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan kandidaat-huurlers die **sinds hun geboorte wonen in de gemeente** waar de toe te wijzen woning gelegen is **OF** aan de kandidaat- huurlers die **minimaal 10 jaar in de gemeente** waar de toe te wijzen woning gelegen is, **wonen of gewoond hebben.**
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurlers die **in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest** zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ tenslotte zal er voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurlers **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn** of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband “Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant (zijnde de gemeenten Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk).

Intergemeentelijk toewijzingsreglement voor:

BEVER – GALMAARDEN – GOOIK – HERNE - LENNIK(*) en PEPINGEN(*)

Goedgekeurd MB 18/06/2011 – Gewijzigd MB 05/06/2018 (SVK's werden uitgesloten uit het toepassingsgebied)

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn, van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn, van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband “Woonwinkel Pajottenland” (zijnde gemeenten Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik en Pepingen).

Toewijzingsreglement MERCHTEM

Goedgekeurd MB 07/07/2010

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Merchtem wonen;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders die minimaal 10 jaar in Merchtem wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die de laatste 3 jaar in Merchtem wonen;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn, of geweest zijn van Merchtem;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die 1 jaar in Merchtem wonen.

Toewijzingsreglement WEMMEL

Goedgekeurd MB 09/04/2015

- ⇒ er zal eerst voorrang worden gegeven aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Wemmel wonen;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minsten tien jaar inwoner zijn of zijn geweest van de gemeente Wemmel;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar in Wemmel wonen of gewoond hebben.

OVERZICHT TOEWIJZINGSREGLEMENTEN voor DOELGROEPEN

ASSE “PIVO-site” – personen met een handicap

Voorwaardelijk goedgekeurd door de Minister op 20/06/2013; na de gevraagde aanpassingen op 14/01/2014 toelating gekregen tot uitvoering.

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

- ⇒ de kandidaat-huurder die op datum van toewijzing ondersteund wordt door een door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap erkende dienst inclusieve ondersteuning of dienst beschermd wonen zoals Vzw Medisch Pedagogisch Centrum Sint- Franciscus.

Opmerking: De voorrangsregel voor de doelgroep is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Asse, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium. Hij geldt enkel op de 4 daartoe aangeduide huurappartementen van Providentia in het project op de PIVO-site.

DILBEEK (GROOT-BIJGAARDEN) - “Muzelaan”

Goedgekeurd MB

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

- ⇒ De kandidaat-huurder die op datum van toewijzing beschikt over een Persoonsvolgend budget, of in aanmerking komt voor Rechtstreeks Toegankelijke Hulp (RTH) en in die zin begeleid wordt door een vergunde zorgaanbieder (VAP), zoals MFC Levenslust vzw en MPC Sint-Franciscus.

Opmerking: De voorrangsregel voor de doelgroep is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Dilbeek, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium. Hij geldt enkel op de 4 daartoe aangeduide sociale huurappartementen van Providentia. De huurappartementen bevinden zich op het gelijkvloers in het appartementsgebouw gelegen te Dilbeek in de Muzelaan 2, met appartementen nummers 002, 004, 005 en 006.

ASSE – “Lindendries”

Goedgekeurd MB

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

- ⇒ De kandidaat-huurder die op datum van toewijzing 65 jaar of ouder is

Opmerking: De voorrangsregel voor de doelgroep is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Asse, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium. Hij geldt enkel op de 55 daartoe aangeduide sociale huurappartementen van Providentia, in het complex “Lindendries” te Asse.

¹ In deze gemeente heeft Providentia geen sociale woningen (*).