



## INTERN HUURREGLEMENT

Het interne huurreglement <sup>1</sup> is een document waarin de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, verder BMH genoemd concrete regels vastlegt.

Het volledige geconsolideerde Besluit van de Vlaamse Regering (hierna BVR genaamd) wordt als bijlage bij dit intern huurreglement gevoegd. Het intern huurreglement ligt met zijn bijlagen ter inzage in de maatschappelijke zetel van de BMH, Handboogstraat 2 bus 13, 8000 Brugge.

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

De bepalingen van het Intern Huurreglement werden bekrachtigd door de Raad van Bestuur op 9 november 2015 en zijn voor wat betreft de bepalingen van het lokaal toewijzingsreglement, dat werd goedgekeurd in de Gemeenteraad van de Stad Brugge op 26 januari 2016, in voege getreden na ontvangst van de goedkeuring door de Vlaamse Minister van Wonen met brief van 9 mei 2016.

Om bij te dragen tot het goed begrip van dit reglement van inwendige orde verwijzen wij naar de definities van volgende begrippen in het artikel 1 van het BVR:

1. agentschap Inspectie RWO
2. dakloze
3. huurder
4. inkomen
5. intern huurreglement
6. kandidaat-huurder
7. meerderjarig
8. minderjarig
9. minister
10. mantelzorger
11. persoon ten laste
12. rationele bezetting
13. referentiehurder
14. sociale assistentiewoning
15. toezichthouder
16. verhuurder
17. Vlaamse Wooncode
18. VMSW
19. welzijns- of gezondheidsvoorziening

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, meer bepaald artikel 12, 17, 18, 20, 21, 33, 37 en 50.

## **1. INSCHRIJVINGSREGISTER**

Om in aanmerking te komen voor het huren van een sociale wooneenheid dient de kandidaat-huurder zich te laten inschrijven in het inschrijvingsregister. Dit gebeurt aan de hand van :

- inschrijvingsformulieren
- de nodige bewijsstukken (inkomsten, eventuele attesten invaliditeit, enz...)

De inschrijvingsformulieren die de BMH aan de kandidaat-huurder bezorgt, moeten door de kandidaat-huurder volledig ingevuld terug aan de BMH afgeleverd worden, samen met de noodzakelijke bewijsstukken.

De BMH geeft er de voorkeur aan om de kandidaat-huurder te begeleiden bij het invullen van de inschrijvingsformulieren. Als een kandidaat-huurder inschrijvingsformulieren aanvraagt nodigt de BMH deze kandidaat dan ook uit om deze formulieren in de burelen van de BMH en onder begeleiding te komen invullen. Slechts indien dit onmogelijk is worden inschrijvingsformulieren opgestuurd. Indien de BMH inschrijvingsformulieren ontvangt die niet correct zijn ingevuld, en/of waarbij noodzakelijke bewijsstukken ontbreken, dan stuurt de BMH dit onvolledig of onjuist dossier terug naar de afzender met de vraag het dossier correct aan te vullen en terug te bezorgen met de nodige bewijsstukken.

Indien de kandidaat-huurder een keuze maakt die niet voldoet aan de rationele bezetting of een maximale huurprijs aangeeft die niet in overeenstemming kan gebracht worden met het gekozen woningtype, dan wordt de kandidaat-huurder daaromtrent aangeschreven met de vraag om zich binnen de 15 dagen<sup>2</sup> aan te melden in de burelen van de BMH om zijn kandidatuur bij te werken. Deze brief vermeldt dat, indien de kandidaat-huurder niet reageert op deze uitnodiging, de BMH deze kandidatuur zal verwerken en inschrijven in het kandidatenregister voor een woningtype, een ligging en een maximale huurprijs die het dichtst bij zijn gestelde voorkeuren aanleunt.

De BMH houdt bovenvermeld inschrijvingsregister bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving, de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangregels, vermeld in artikelen 19, 20 en 21, § 2 van het BVR.

De kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in elk twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. De BMH deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat hij de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de BMH te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappij die in de stad Brugge actief is, en ook aan de huisvestingsmaatschappijen die in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

Op het inschrijvingsformulier kan de kandidaat-huurder de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen, alsmede het type en de ligging van de wooneenheden waarvoor hij zich wil inschrijven.

Inzake type heeft hij de keuze tussen appartementen, woningen of studio's. Hij kan ook alle mogelijkheden aanduiden. Hij kan ook vragen om zich in te schrijven specifiek voor woningen of appartementen die aangepast zijn voor een welbepaalde doelgroep. Inzake ligging kan hij kiezen welke deelgemeente(n) ( en in sommige deelgemeenten welke wijk) zijn voorkeur wegdraagt.

---

<sup>2</sup> kalenderdagen

Voornoemde keuze inzake ligging en type gebeurt door aankruising op het inschrijvingsformulier waarbij de ligging kan worden bepaald en waarbij hij de gezinssituatie aanduidt. De BMH schrijft de kandidaat-huurder in voor de types waarvoor de opgegeven gezinssituatie in aanmerking komt en dit rekening houdende met de gemaakte keuze van de kandidaat-huurder voor appartementen, en/of woningen en/of studio's. Een kandidaat-huurder kan geen andere voorkeuren opgeven dan de voorkeuren die vermeld worden in dit Intern Huurreglement.

Bijgevolg kan – behalve omwille van medische redenen zoals omschreven in 3.1.1.3. - geen rekening gehouden worden met de eventuele wensen van een kandidaat omtrent de hoeveelheid slaapkamers (een toewijzing gebeurt op basis van de rationele bezettingsregels zoals beschreven in punt 3.1 van dit Intern Huurreglement). Evenmin kan rekening gehouden worden met andere voorkeuren die een kandidaat desgevallend zou opgegeven hebben waarvan geen melding wordt gemaakt in het Intern Huurreglement. De door de kandidaat gemaakte keuzes worden door de BMH bijgehouden in het inschrijvingsregister.

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

## **2. BIJHOUDEN KANDIDATUREN INSCHRIJVINGSREGISTER.**

### **2.1. Schrapping kandidatuur (art 12 BVR).**

Tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister wordt overgegaan in de volgende gevallen:

1° als de kandidaat-huurder een woongelegenheden die hem door de BMH aangeboden wordt, heeft aanvaard (in concreto wordt de kandidaat-huurder geschrappt op het moment waarop hij de huurovereenkomst ondertekent);

2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3 §1, eerste lid, 2°, of, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, §2 van het BVR (de datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd);

3° als, op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door de BMH wordt aangeboden, blijkt dat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 14, 15 en 16 van het BVR (de datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd);

4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door de BMH ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven (de datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd);

5° als de kandidaat-huurder de BMH daar schriftelijk om verzoekt (waarbij als schrappingsdatum de datum van ontvangst door de BMH wordt weerhouden);

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woongelegenheden door de BMH wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden (de datum van schrapping is de datum waarop de mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd). De BMH moet bij het tweede aanbod van een woongelegenheden de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.

De BMH kan het aanbod van een sociale woongelegenheden aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders tegelijk doen voor zover uiteraard het aanbod beantwoordt aan de keuze van de kandidaat-huurder qua ligging, type en maximale huurprijs. In dat geval wordt het niet-reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder uitsluitend in aanmerking genomen voor de schrappingsgrond als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou gegeven hebben tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Als er verschillende kandidaat-huurders belangstelling tonen voor het aanbod, krijgt de hoogst gerangschikte voorrang.

7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de BMH bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8 van het BVR, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief (waarbij als schrappingsdatum genomen wordt : ten vroegste de eerste dag na de termijn waarbinnen de kandidaat-huurder moest reageren op de herinneringsbrief, en ten laatste op 30 september van dat jaar).

De BMH onderzoekt op het moment van de toewijzing de toelatingsvoorwaarden, in toepassing van artikel 14 – 1ste lid van het BVR, van de hoogst gerangschikte persoon die in aanmerking komt voor de toewijzing. Wanneer daartoe gegevens vereist zijn die de BMH niet op een geautomatiseerde wijze (Kruispuntbank) kan verkrijgen, dient de kandidaat-huurder deze aan de BMH te bezorgen binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Wanneer daartoe een actie vereist is van de kandidaat-huurder (bv. het afleggen van een taaltest), dient de kandidaat-huurder dit uit te voeren binnen de vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld. Gebrek aan antwoord of actie binnen de gestelde termijn wordt gelijkgesteld met een weigering.

Met het oog op een vlotte toewijzingsprocedure zal bij de toewijzing van een vrijgekomen woongelegenheden aan de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders (aantal te bepalen volgens noodwendigheid) gevraagd worden binnen de 15 kalenderdagen de vereiste bewijsstukken binnen te brengen. In geval geen van deze kandidaat-huurders interesse heeft zullen volgens dezelfde procedure de volgende hoogst gerangschikte kandidaten worden aangesproken.

De BMH kan omwille van zwaarwichtige redenen afzien van de toepassing van de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°. De toezichthouder oefent het toezicht uit op die afwijking.

Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen als vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om de woongelegenheden van zijn voorkeur qua ligging en type (zie 4.1) toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens

weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

De BMH kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden. Deze bovenvermelde schrappingsgrond wordt vermeld in het inschrijvingsbewijs.

De kandidaat-huurder wordt door de verhuurder schriftelijk op de hoogte gebracht van de schrapping, behalve als die schrapping gebeurt door het onbestelbaar terugkeren van bovenvermelde briefwisseling.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de BMH verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als gegronde redenen worden onder andere aanvaard : verblijf in gevangenis of internering, alsmede verblijf in ziekenhuis of paramedische instelling van langer dan 1 maand.

Als blijkt dat de BMH ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

## **2.2. Wijziging voorkeur kandidatuur.**

De kandidaat-huurder kan op elk moment zijn voorkeuren qua ligging, type, en maximale huurprijs wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum op voorwaarde dat hij hiervoor gegronde redenen heeft. Als gegronde redenen worden minstens aanvaard:

- een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- een wijziging van de situatie die een invloed heeft op vlak van de prioriteitenregels van het BVR.
- als een koppel verzaakt aan een toewijzing van een bejaardenwoning wordt dit niet als een weigering beschouwd en bijgevolg niet als eerste of tweede weigering van een toewijzing opgenomen in het kandidatenregister. Bij dergelijke weigering dient de woningkeuze aangepast te worden naar andere woningtypes waarvoor dergelijk koppel in aanmerking komt (zie ook punt 3.1.2.3. bijkomende bepalingen).
- Indien een kandidaat-huurder een eerste toewijzing weigert wordt dit als eerste weigering van een toewijzing opgenomen in het kandidatenregister, maar krijgt hij op het moment van de verzaking de kans om zijn woningkeuze aan te passen.
- Indien een kandidaat-huurder een toewijzing weigert van een woonegelegenheid zonder centrale verwarming, van een woonegelegenheid met enkel glas in living en keuken, van een woonegelegenheid waarvan de oppervlakte beneden de actuele minimale norm ligt van de VMSW, dan wordt dit niet als een weigering beschouwd en bijgevolg niet als eerste of tweede weigering van een toewijzing opgenomen in het kandidatenregister. Bij dergelijke weigering dient de woningkeuze aangepast te worden naar woningtypes zonder bovenvermelde beperkingen.

Bij de actualisatie kan men zijn voorkeuren inzake ligging, type, en maximale huurprijs wijzigen zonder dat de redenen worden beoordeeld op gegrondheid. Zulks gebeurt zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

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

Bij de eerste verzaking aan een aanbod van een woongelegenheden krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om schrapping te vragen van type en ligging van het verkregen aanbod en om andere voorkeuren aan te duiden zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. De BMH oordeelt niet over de gegrondheid van de redenen.

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd :

1° als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 7, eerste lid van het BVR, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

### **3. STANDAARD VOORRANGS- EN TOEWIJZINGSREGELS (art. 17, 18, 19, en 20 BVR).**

Voor de toewijzingen wordt achtereenvolgens rekening gehouden met :

1° de rationele bezetting van de woning;

2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van het BVR;

3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20 van het BVR;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

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

### **3.1. Rationele bezetting.**

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

#### **3.1.1. Rationele bezetting inzake de fysieke toestand van de kandidaat-huurder of een gezinslid.**

##### 3.1.1.1. Trappen.

De kandidaat-huurder kan bij het indienen van zijn aanvraag en bij elke actualisatie de BMH omwille van zijn fysieke toestand vragen enkel ingeschreven te worden en verwittigd te worden voor woongelegenheden waarvan de elementaire ruimtes (= woonkamer, slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder, keuken, WC en badkamer) kunnen bewoond worden zonder daarbij trappen te hoeven doen.

De kandidaat-huurder kan voornoemde voorkeur op elk moment verzoeken, inclusief op het moment van de ontvangst van een aanbodformulier n.a.v. een vrijgekomen woonst. Daartoe dient de kandidaat-huurder een eenvoudig doktersattest voor te leggen waarop vermeld wordt dat de kandidaat-huurder of een gezinslid niet, of niet veilig, trappen kan op- en afgaan.

Een huurder van de BMH die een woongelegenheden bewoont waarvan de elementaire ruimtes (= woonkamer, slaapkamer van de betrokken kandidaat-huurder, keuken, WC en badkamer) slechts bereikt kunnen worden door trappen op (en af) te gaan, kan voorrang krijgen (prioriteit 01 – handicap huurder of gezinslid) bij een mutatieaanvraag naar een woonst waarbij deze elementaire ruimtes niet door trappen kunnen bereikt worden. Het niet kunnen doen van trappen dient gestaafd te worden door:

- ofwel een recent attest van de FOD Sociale Zaken waarin vermeld wordt dat hij of één van de inwonende gezinsleden voor onbepaalde duur 66% gehandicapt is, waarvan minstens 50% aan de onderste ledematen,
- ofwel een recent attest van een geneesheer-specialist, waarin vermeld wordt dat de kandidaat-huurder of één van de inwonende gezinsleden omwille van medische redenen van blijvende aard niet of niet veilig alleen de trappen op en af kan.

In dit attest moet tevens vermeld staan dat de geneesheer-specialist getuigt op woord van eer dat zijn verklaring correct, gegrond en eerlijk is.

Tevens moet vermeld worden dat de geneesheer-specialist van de patiënt toestemming heeft gekregen om de uitvoerige gegevens van zijn/haar medisch dossier over te maken aan een arts, aangesteld door de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, die de gegrondheid van deze getuigenis kan verifiëren en ten opzichte van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting bevestigen.

Daarnaast moet de kandidaat-huurder zelf of het gezinslid dat op de voorrang aanspraak maakt, bereid zijn om zich op eerste verzoek van de B.M.H. en op kosten van de B.M.H. aan te bieden bij een door de B.M.H. aangestelde arts, die de gegrondheid van de getuigenis van uw geneesheer-specialist kan verifiëren en bevestigen of ontkennen.

### 3.1.1.2. Rolstoelgebruikers.

De BMH beschikt over woongelegenheden waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen aan rolstoelgebruikers. De BMH bepaalt welke woongelegenheden daarvoor in aanmerking komen. Deze woongelegenheden zullen bij voorrang (prioriteit 01 – handicap huurder of gezinslid) worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zelf (of een gezinslid) rolstoelgebruiker is. Hiertoe dient betrokkene een doktersattest voor te leggen waaruit blijkt dat betrokkene of een gezinslid binnenshuis rolstoelgebruiker is, alsmede een attest van 66% handicap (of er mee gelijkgesteld).

### 3.1.1.3. Vereiste 2 slaapkamers om medische redenen.

Mits voorlegging van een recent medisch attest van maximaal 2 maand oud waarin staat dat een 2de slaapkamer voor dit koppel om medische redenen vereist is, kan een koppel verzoeken om enkel aangeschreven te worden voor woongelegenheden waarbij beide partners elk over een slaapkamer kunnen beschikken, en waarbij de eventuele andere gezinsleden tevens elk over een slaapkamer kunnen beschikken. Dit kan uitsluitend bij het indienen van zijn aanvraag en bij elke actualisatie.

## **3.1.2. Rationele bezetting inzake aantal personen dat woning zal betrekken.**

### 3.1.2.1. De BMH maakt krachtens dit intern reglement gebruik van de mogelijkheid om een eigen invulling te geven aan het aantal bewoners dat de woongelegenheden zal betrekken.

Het hierna omschreven minimaal aantal bewoners voor een sociale woongelegenheden wordt bepaald volgens het aantal slaapkamers.

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

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

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig zijn, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht.



### 3.1.2.2. Een volledig overzicht van de rationele bezetting:

TYPE	WIE	HOEVEEL	
		min	max
Studio	Enkel de huurder	1	1
Appartement 1 slaapkamer	Hoofdhuurder + eventuele partner	1	2
Appartement 2 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + max. 1 persoon	1	3
Appartement 3 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 1 en max. 2 personen	2	4
Appartement 4 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 2 en max. 3 personen	3	5
Bejaardenwoning 1 slaapkamer	Hoofdhuurder + eventuele partner	1	2
Woning 1 slaapkamer	Hoofdhuurder + eventuele partner	1	2
Woning 2 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + max. 1 persoon	2	3
Woning 3 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + 2 personen	3	4
Woning 4 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 3 en max. 4 personen	4	6
Woning 5 slaapkamers	Hoofdhuurder + eventuele partner + min. 4 personen	5	10

### 3.1.2.3. Bijkomende bepalingen :

Koppels waarvan de vrouwelijke partner jonger is dan 36 jaar én een (bijkomende) kinderwens uiteten kunnen zich inschrijven voor woongelegenheden met 1 extra slaapkamer bovenop hun bepaling van rationele bezetting.

Er kunnen slechts 2 personen per slaapkamer wonen indien:

- Er sprake is van een partnerrelatie tussen beiden;
- Het gaat om 2 personen van hetzelfde geslacht.

De grootte van de woning bepaalt het aantal personen dat toegelaten wordt tot deze ruimten conform de regels van de VMSW.

De verzaking aan een toewijzing door een koppel van een woning voor ouderen wordt niet als een weigering beschouwd. Dergelijke verzaking wordt bijgevolg niet als eerste of tweede weigering van een toewijzing opgenomen in het kandidatenregister. Bij dergelijke weigering dient de woningkeuze aangepast te worden naar andere woningtypes waarvoor dergelijk koppel in aanmerking komt.

Een mutatie met voorrang 'rationele bezetting' van een te kleine naar een grotere aangepaste woonst kan van zodra de bepaling van maximum bezetting overschreden wordt.

Een mutatie met voorrang 'rationele bezetting' van een te grote naar een kleinere woonst kan indien gemuteerd wordt naar een woonst waarvan de minimumbezetting daalt met minstens 2 personen.

## 3.2. Absolute voorrangsregels

Achtereenvolgens krijgen de volgende kandidaat-huurders een verplichte voorrang :

1° de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid<sup>3</sup>, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12<sup>o</sup><sup>4</sup>, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd :

- of bij de toewijzing van een woning;
- of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren;
- of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing werd betekend;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest<sup>5</sup>;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid<sup>6</sup>, is nagekomen. Voor die huurder geldt de inkomstenvoorwaarde niet.

4° de kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden;

---

<sup>3</sup> "De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling".

<sup>4</sup> "instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning 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."

<sup>5</sup> De Vlaamse Wooncode voorziet de volgende rechtsgronden:

- Art. 18, §2, tweede lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking.
- Art. 26 VWC betreft de herhuisvesting in het kader van een verrichting door een sociale woonorganisatie waarbij de ontruiming van de woning vereist is.
- Art. 60, §3 VWC is gelijkaardig aan die vermeld in artikel 26 VWC.
- Art. 90, §1, vierde lid VWC betreft de herhuisvesting in het kader van het sociaal beheersrecht.

<sup>6</sup> Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.

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

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijnhoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135<sup>7</sup> van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is. Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°. Van het BVR.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

---

<sup>7</sup> "Het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen"

### **3.3. Aanvullende voorrangsregels waarvoor geopteerd werd door BMH (art 20 §1 – 1° BVR).**

Na de toepassing van de bepalingen betreffende de rationele bezetting en de toepassing van de absolute voorrangsregels zal de BMH voorrang geven aan:

- De kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is, of geweest is, van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- De kandidaat-huurder die nog geen huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij behalve de kandidaat-huurder die bij de BMH woont in een appartement of studio zonder terras of tuin.

### **3.4. Voorrang in toepassing van het gemeentelijk toewijzingsreglement (annex doelgroepenplan).**

Het gemeentelijk toewijzingsreglement, laatst gewijzigd door de gemeenteraad van de Stad Brugge op 26 januari 2016, geeft voorrang aan volgende doelgroepen voor volgende woningen:

#### **3.4.1. Doelgroep voor woningen voor ouderen.**

In toepassing van het artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) worden de 134 op de lijst hierna opgenomen woningen voor ouderen bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die **minstens 65 jaar oud** is. Deze voorrangsregel volgt op de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van voormeld kaderbesluit sociale huur.

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

Hieronder vindt u de adressen van de bewuste woningen:

<b>WIJK SINT-JOZEF (42 woningen)</b>				
<b>STRAAT</b>	<b>HUISNR</b>	<b>POSTNR</b>	<b>GEMEENTE</b>	<b>TYPE WON.</b>
MERELSTRAAT	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK.
MERELSTRAAT	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	13	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	15	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	16	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	17	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	18	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

MERELSTRAAT	19	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	20	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	21	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	22	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	23	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	24	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	25	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	26	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	27	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	28	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	29	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	30	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	31	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	32	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	34	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	36	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
MERELSTRAAT	38	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	2	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	4	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	6	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	8	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	1	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	3	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
GANDHIPLEIN	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

ROZENPAD	10	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	12	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	14	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	16	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	18	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
ROZENPAD	20	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
<b>WIJK ASSEBROEK (50 woningen)</b>				
<b>STRAAT</b>	<b>HUISNR</b>	<b>POSTNR</b>	<b>GEMEENTE</b>	<b>TYPE WON.</b>
B VAN RENTERGHEMSTRAAT	1	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	2	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	3	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	4	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	5	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	6	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	7	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	8	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	9	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	10	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	11	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	12	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	13	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	14	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	15	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	16	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	17	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	18	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	19	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK

B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	20	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	21	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	22	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	23	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	24	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	25	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	26	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	27	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	28	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	29	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	30	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	31	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	32	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
B. VAN RENTERGHEMSTRAAT	33	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
DAVERLOOSTRAAT	271	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
DAVERLOOSTRAAT	273	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	34	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	36	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	38	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	40	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	42	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	44	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	46	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	48	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	50	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	52	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	54	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK

GROENEWIJK	56	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	58	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	60	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
GROENEWIJK	62	8310	ASSEBROEK	WON. 1 SLPK
<b>WIJK SINT-PIETERS (42 woningen)</b>				
<b>STRAAT</b>	<b>HUISNR</b>	<b>POSTNR</b>	<b>GEMEENTE</b>	<b>TYPE WON.</b>
CUWAERTPAD	2	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	4	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	6	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	8	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	10	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
CUWAERTPAD	12	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	1	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	3	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
EGELPAD	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	1	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	2	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	3	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	4	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	5	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	6	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	7	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	8	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	9	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK



BERKENPAD	10	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	11	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	12	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	13	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	14	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	15	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	16	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	17	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	18	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	19	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	20	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	21	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	22	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	23	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	24	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	25	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	26	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	27	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	28	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	29	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK
BERKENPAD	30	8000	BRUGGE	WON. 1 SLPK

### **3.4.2. Doelgroep voor ADL woningen.**

Daarnaast bouwde de Brugse Maatschappij voor Huisvesting in de jaren 1990 een project in de Watervlietstraat te 8310 Brugge (St.Kruis) waar binnen de 90 woonegelegenheden 14 woonegelegenheden verhuurd worden aan personen met een fysieke handicap, die beroep doen op 24u/24u 'assistentie in hun activiteiten van het dagelijks leven" (ADL) door de VZW FOCUS WONEN BRUGGE, een erkende dienst voor zelfstandig wonen voor personen met een fysieke handicap.

In 2016 werden in het project in de Gebroeders Marreytstraat te Brugge (St.Pieters) binnen de 80 woonegelegenheden 12 woonegelegenheden voorbehouden voor dezelfde doelgroep en dezelfde begeleidende dienst VZW FOCUS WONEN BRUGGE.

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

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

Volgende woningen worden aldus voorbehouden voor deze doelgroep:

<b>Wijk SINT-KRUIS: 14 woningen op een totaal van 219 woningen in de wijk</b>				
<b>STRAAT</b>	<b>HUISNR</b>	<b>POSTNR</b>	<b>GEMEENTE</b>	<b>TYPE WON.</b>
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 3	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 4	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 5	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 6	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 9	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 10	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 14	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 15	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 16	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 18	8310	SINT-KRUIS	APP. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 19	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	1 BUS 20	8310	SINT-KRUIS	APP. 2 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	16	8310	SINT-KRUIS	WON. 1 SLPK.
WATERVLIETSTRAAT	18	8310	SINT-KRUIS	WON. 1 SLPK.

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

### **3.4.3. Doelgroep voor woningen voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening**

Tot slot worden in het kader van de doelstellingen van de Vlaamse Regering tot vermaatschappelijking van de zorg 16 woningen voorbehouden voor personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening, welke wonen in een cohousingproject onder de naam BRUGWONEN.

Deze woningen, vermeld in de hierna volgende lijst, worden bij voorrang toegewezen aan personen met een gestabiliseerde ernstige psychische aandoening (EPA), die opgenomen zijn op enerzijds de wachtlijst van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, en anderzijds van de organisatie BRUGWONEN (zie [www.brugwonen.be](http://www.brugwonen.be) , waar de coördinaten en de manier van aanmelding en selectie worden beschreven). Deze mensen krijgen in het project aangepaste zorg en woonbegeleiding via externe organisaties uit de geestelijke gezondheidszorg en de gezinszorg.

Volgende woningen worden aldus voorbehouden voor deze doelgroep:

<b>Wijk SINT-PIETERS (16 woningen op een totaal van 764 woningen in de wijk)</b>				
STRAAT	HUISNR	POSTNR	GEMEENTE	TYPE WON.
L. GILLIODTSPLEIN	7	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	8	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	9	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	10	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	11	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	12	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	13	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	15	8000	BRUGGE	GEMEENSCH.RUIMTE
L. GILLIODTSPLEIN	16	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	17	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	19	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	20	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	21	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	22	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	23	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	24	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK
L. GILLIODTSPLEIN	25	8000	BRUGGE	WON 1 SLPK

Het gemeentelijk toewijzingsreglement annex doelgroepenplan werd laatst gewijzigd in door de Stad Brugge door middel van een Gemeenteraadsbeslissing dd. 26 januari 2016 en goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, megedeeld per brief gedateerd op 9 mei 2016.

#### **4. DE EIGENLIJKE TOEWIJZING**

##### **4.1. Werkwijze**

De eigenlijke toewijzing gebeurt aan de hand van een lijst die aangemaakt wordt door ons softwareprogramma waarop de kandidaat-huurders vermeld worden in een volgorde die bepaald wordt door voorrangregels en door de chronologische volgorde zoals gestipuleerd in het BVR. De aangemaakte lijst vermeldt alleen de kandidaat-huurders die zich ingeschreven hebben voor het type en voor de ligging van de toe te wijzen woongelegenheden.

Voor elke vrijgekomen woongelegenheid wordt een nieuwe lijst aangemaakt en uitgeprint. Op basis van deze lijst worden kandidaat-huurders aangeschreven. Enkel wanneer op het moment van de toewijzing twee of meer woongelegenheden in hetzelfde project of identiek project zijn vrijgekomen wordt eenzelfde lijst gebruikt.

Deze lijst zal als basis dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders, waarbij de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder eerst wordt aangeschreven, tot het moment dat een kandidaat-huurder wordt gevonden die belangstelling heeft in de vrijgekomen woonst én aan de toelatingsvoorwaarden voldoet. Mocht heel uitzonderlijk blijken dat er geen kandidaat gevonden wordt uit deze lijst, zal een nieuwe lijst worden uitgeprint die als basis zal dienen voor het aanschrijven van kandidaat-huurders.

De aangeschreven kandidaat krijgt 15 dagen bedenktijd om te reageren. Weigert hij deze woongelegenheid, of reageert hij niet binnen de 15 dagen, dan wordt dit beschouwd als een eerste of tweede weigering.

Om de toewijzing van vrijgekomen woongelegenheden snel en efficiënt te laten verlopen, om bij opeenvolgende weigeringen - waarbij iedere aangeschreven kandidaat 15 dagen bedenktijd krijgt om te reageren - langdurige leegstand te vermijden, kan de BMH de hoogst gerangschikte kandidaten gezamenlijk aanschrijven met het aanbod van een vrijgekomen woongelegenheid. Als meerdere kandidaten de aangeboden woning willen aannemen verkrijgt de hoogst gerangschikte kandidaat de toewijzing.

Terzelfdertijd zullen de vereiste bewijsstukken, indien zij zich nog niet in het kandidatendossier bevinden, opgevraagd worden om na te gaan of de kandidaat voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hierbij zal omwille van organisatorische redenen gevraagd worden de stukken binnen te brengen binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de vraag aan de kandidaat-huurder werd gesteld.

Wanneer een kandidaat-huurder op hetzelfde moment chronologisch vooraan komt te staan voor meerdere woongelegenheden, wordt hij aangeschreven voor één woongelegenheid. Weigert hij deze woongelegenheid dan wordt dit beschouwd als een eerste of tweede weigering.

Overeenkomstig artikel 9, eerste lid van het MB van 30/07/2008 kan een woning, die voor het eerst in huur wordt aangeboden, pas worden aangeboden nadat de kandidaat-huurders op voldoende wijze op de hoogte werden gebracht en de kans hebben gekregen om zich hiervoor kandidaat te stellen. De BMH informeert de kandidaat-huurders hierover maximaal bij de inschrijving en bij actualisatie. Mocht een nieuwbouwproject zich aandienen waarvan nog geen sprake was bij inschrijving of bij actualisatie, dan zal de BMH dit zo snel mogelijk bekend maken door duidelijke affichering in zijn kantoor en eventueel door andere communicatiemiddelen.

Bij de toewijzing van nieuwbouwwoongelegenheden wordt de volgende werkwijze gevolgd :

Voor de hoogst gerangschikte kandidaat-huurders die in aanmerking komen voor de nieuwbouw zal een bezoekmoment georganiseerd worden waarbij men zijn voorkeur voor een specifieke woongelegenheid kan opgeven (desgewenst zal men zijn voorkeur kunnen uitspreken in aflopende volgorde van voorkeur en een voorkeurrangorde kunnen uitspreken ten aanzien van meerdere (of zelfs alle) beschikbare woongelegenheden), of aangeven dat hij afziet van een keuzemogelijkheid door de bepaling dat het om het even is welk appartement hem wordt toegewezen. In dit laatste geval kan men later geen keuzemogelijkheid meer inroepen uit de resterende vrijstaande woongelegenheden).

Wie niet aanwezig kan zijn op dat bezoekenmoment zal schriftelijk zijn voorkeur kunnen uitspreken, binnen de 15 dagen (of aangeven dat hij afziet van keuze).

De BMH bepaalt welke kandidaat-huurder welke woongelegenheden verkrijgt, rekening houdende met de eerste keuze van de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder, en vervolgens rekening houdende met de keuze(s) van de andere kandidaat-huurders, in hun afdalende volgorde.

Ten aanzien van wie een voorkeurnummer opgeeft dat ingenomen blijkt door een chronologisch hoger gerangschikte kandidaat-huurder, zal overlegd worden met deze kandidaat-huurder welke voorkeur hij heeft van de nog openstaande woongelegenheden. Heeft hij geen voorkeur, dan zal de BMH bepalen welke nog vrijstaande woongelegenheden aan hem wordt toegekend.

## **4.2. Garages**

De toewijzing van afzonderlijke garages of ondergrondse parkeerplaatsen gebeurt volgens de chronologische volgorde van de kandidaturen en daarbij wordt voorrang gegeven aan:

- 1° de zittende huurder van een sociale woongelegenheden van de BMH waarvan de garage fysisch verbonden is aan het gebouw waarvan hij huurder is;
- 2° de zittende huurder van een sociale woongelegenheden van de BMH die nog geen garage of parkeerplaats in huur heeft gekregen van de BMH;
- 3° de persoon die geen huurder is van een sociale woongelegenheden bij de BMH maar wel gehuisvest is in een woongelegenheden ooit door de BMH opgetrokken (koopwoning) en die nog geen garage of parkeerplaats ter beschikking heeft van de BMH.
- 4° de zittende huurder van een sociale woongelegenheden die reeds een garage of parkeerplaats ter beschikking heeft van de BMH;
- 5° de persoon die geen huurder is van een sociale woongelegenheden bij de BMH maar wel gehuisvest is in een woongelegenheden ooit door de BMH opgetrokken (koopwoning) en die reeds een garage of parkeerplaats ter beschikking heeft van de BMH.
- 6° de persoon die geen huurder is van een sociale woongelegenheden en die niet gehuisvest is in een woongelegenheden ooit door de BMH opgetrokken.

## **4.3. Weigering tot toewijzing**

De BMH zal de toewijzing van een woongelegenheden gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder is of geweest is :

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

Een zittende huurder bij de BMH die in het kader van een mutatie (om welke reden ook) vooraan staat voor een andere woongelegenheden binnen de BMH maar terzelfdertijd huurachterstal of

andere schulden heeft bij de BMH, dient eerst zijn schuld te vereffenen vooraleer hij een andere woongelegenheid kan toegewezen krijgen. Wordt schade aan de woning geconstateerd, dient hij eerst de schade te herstellen. Daartoe zal hem een schrijven gericht worden waarin hij 10 kalenderdagen de tijd heeft om zijn schuld te vereffenen en/of de schade te herstellen. Gebeurt dit binnen de gestelde termijn niet, wordt hem de woning geweigerd.

Als de huurovereenkomst destijds werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder, zal de BMH de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan zal de BMH, 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 bij die verhuurder zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de BMH de toewijzing niet weigeren.

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

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de BMH aan de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

De BMH is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

#### **4.4. Versnelde toewijzing voor daklozen, begeleide zelfstandig wonende jongeren en personen met een geestelijk gezondheidsprobleem.**

Het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze (die aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning voldoet) kan aan een verhuurder van die gemeente een versnelde toewijzing vragen van een woning, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. Onder een dakloze wordt de persoon verstaan die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen :

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;

2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De BMH kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de

aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn.

Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De BMH kan het verzoek alleen weigeren als :

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;

2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;

3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;

4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5 %, vermeld in het zevende lid, 3°, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De Stad Brugge kan samen met de BMH en de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3°, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.



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

## **5. ONTBINDING HUUROVEREENKOMST (art.33 BVR).**

De BMH zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen:

1° als de referentiehurder tijdens de huurovereenkomst een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland (opzegtermijn 6 maand). Als de verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving (zoniet opzeggingstermijn van zes maanden). De opzegging vervalt als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik of als voor het verstrijken van die opzeggingstermijn de verworven woning vervreemd wordt.

2° als de referentiehurder tijdens de huurovereenkomst een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland (opzegtermijn 5 jaar). Als deze verwerving kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw of het vruchtgebruik ervan, vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving (zo niet opzeggingstermijn van zes maanden);

3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst (opzegtermijn 3 maand);

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten (opzegtermijn 3 maand).

De BMH past de facultatieve opzeggingsgrond niet toe, d.i. de opzeggingsgrond wanneer de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning zal betalen en wanneer zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens.

De BMH moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

Als de huurder zijn verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3<sup>8</sup>, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, niet nakomt, kan de verhuurder om een uithuiszetting te voorkomen de volgende maatregelen nemen:

---

<sup>8</sup> De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;

2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;

3° de huurprijs betalen;

4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;

5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;

6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen

1° de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding;

2° als de huurder valt onder het toepassingsgebied van het Inburgeringsdecreet, de huurder doorverwijzen naar het onthaalbureau.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de BMH met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief.

De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven. Die opzegging geldt voor alle huurders.

De huuropzeg wordt beperkt tot 1 maand indien de huurder verhuist naar een zorginstelling of als zorgbehoevende zijn intrek neemt bij een familielid.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c)9, van de Vlaamse Wooncode, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor

---

aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld.

De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonde dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

7° voor zover de huurder een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, betreft, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonde dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

8° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

10° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 95, § 1, vijfde lid, heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;

11° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht;

12° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning 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, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

<sup>9</sup> huurder van een sociale huurwoning :

- a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehuurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;

de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

Als een huurder die niet gehuwd is met een andere huurder, de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Als een huurder die gehuwd is met een andere huurder en de sociale huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt op voorwaarde dat de overblijvende huurder aantoonbaar dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingsstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder worden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de BMH de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, onmiddellijk op de hoogte van het neerleggen van de stavingsstukken door de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt.

## **6. WAARBORG (art. 37 BVR).**

De waarborgregeling geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit BVR.

De BMH beslist dat de waarborg bij de aanvang van de huurovereenkomst in zijn handen moet worden gestort. De waarborg bedraagt twee maanden de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro (jaarlijks te indexeren – per 1.01.2014 geïndexeerd op 920 euro).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 3, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de VMSW.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in het tweede lid.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. 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.

- 
- b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
  - c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventueel saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

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

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De BMH zal bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg (verhoogd met de gekapitaliseerde intresten) alle sommen afhouden die haar door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de BMH verschuldigde bedragen, overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald. De BMH bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De hogervermelde waarborg kan worden vervangen door een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

Aan de voorwaarde van waarborg is in dit geval voldaan als het OCMW zich schriftelijk garant stelt voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. De waarborg bedraagt twee maanden de basishuurprijs met een beperking tot 800 euro (jaarlijks te indexeren – per 1.01.2014 geïndexeerd op 920 euro).

## **7. VERZEKERINGEN „AFSTAND VAN VERHAAL“: PRINCIPES EN COMMUNICATIE**

De verhuurder sluit bij een erkende verzekeraar een verzekering af die de verhuurde gebouwen indekt tegen brand en aanverwante gevaren, storm en hagel, waterschade en glasbreuk. Deze polis voorziet een verhaalafstand.

De huurder doet zelf afstand van elk verhaal dat hij op grond van art. 1733 Burgerlijk Wetboek op de huurder zou kunnen nemen ingeval van brand en waterschade. De huurder staat zelf in voor de gevolgen van onderverzekering. De huurder zal de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder. De huurder is dus niet verplicht een verzekering aan te gaan die zijn huurdersaansprakelijkheid voor het gehuurde gebouw indekt.

Dit betekent dat de eigenaar en zijn verzekeraar zich, ingeval van schade binnen de polis ‘brand en aanverwante gevaren, storm en hagel, waterschade en glasbreuk’, niet richten naar de huurder om de betaling van de kosten van de geleden schade op te eisen.

Belangrijk: deze afstand van verhaal vervalt in het geval van klaarblijkelijk opzet !

De huurder dient zich bijgevolg niet afzonderlijk te verzekeren voor zijn huuraansprakelijkheid voor de woning, maar hij is wél verplicht een brandpolis af te sluiten voor zijn inboedel (inclusief verfraaiingswerken). Deze polis dient tevens het wettelijk voorziene verhaal van derden te dekken.

## **8. HUURLASTEN**

Voor individuele huurlasten (bijvoorbeeld voor het individueel gebruik van water) wordt er ieder jaar een afrekening gemaakt op basis van het individueel gemeten verbruik.

Voor andere dan individuele huurlasten (bijvoorbeeld verlichting en poetsen van de gemeenschappelijke inkomhal, onderhoud en controle van de liften, onderhoud van de CV-installatie, etc...) wordt er gewerkt met een systeem van afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recent afrekening. De huurlasten voor jaar x worden dus berekend op basis van de uitgaven van jaar x – 1. Iedere huurder krijgt ieder jaar samen met de huurprijsberekening een apart rekenblad met de verdeling van deze huurlasten.

## **9. DOMICILIEFRAUDE**

De BMH wenst een goede dienstverlening en een correcte houding te garanderen voor al haar huurders. Omgekeerd verwachten wij ook een correcte houding van de huurders.

Een juiste huurprijsberekening is maar mogelijk wanneer de verhuurder over de juiste gegevens beschikt. Die gegevens gaan onder andere over het inkomen en over de personen die in de woning wonen. Wanneer het inkomen daalt of wanneer gezinsleden de woning verlaten, zullen de meeste huurders ons snel informeren. Die veranderingen kunnen immers een positieve invloed hebben op de huurprijs.

Wanneer er nieuwe personen komen bijwonen, vergeten sommige huurders de verhuurder te informeren. Die veranderingen kunnen immers een negatieve invloed hebben op de huurprijs. Toch is de huurder verplicht dergelijke wijzigingen onmiddellijk te melden. Op dat ogenblik bewijst de nieuwe bewoner (bijwoner) dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij levert daarvoor de nodige bewijsstukken (inkomen, taalkennis, inburgering, geen eigendom, ...)

Voor de vaststelling van dergelijke overtreding of nalatigheid kan de BMH gebruik maken van informatie via de kruispuntbank, getuigenverklaringen, of proces verbaal van politie of deurwaarder.

Wanneer de huurder niets doet om de situatie in orde te brengen, kan de BMH maatregelen vragen aan het Agentschap Inspectie van de Vlaamse overheid.