

## **Procedure : de Versnelde Toewijzingen (2° Pijler)**

Woonmaatschappij Vivendo bv heeft de 2° Pijler, de Versnelde Toewijzingen, uitgewerkt in overleg en samenwerking met de lokale besturen, sociale-en welzijnsactoren.

In afwachting van de installatie van de Toewijzingsraden voor de twee deelwerkingsgebieden, heeft Woonmaatschappij Vivendo bv dit voorbereid in de periode september 2022 – augustus 2023 in de Stuurgroep Toewijzingsraden, en de daaraan gelinkte Werkgroep Toewijzingsraden.

Het is in die samenwerking met alle partners dat er geopteerd werd om te werken met een Wegingskader (geïnspireerd op het vroegere svk-puntensysteem) aan de hand van dewelke punten worden toegekend aan de kandidaten.

Met een puntensysteem wordt betracht een objectief, effectief en transparant toewijzingsbeleid te kunnen hebben, dat daarenboven ook werkbaar is.

Na de voorbereidende vergaderingen in de Stuurgroep Toewijzingsraad en de daaraan gelinkte Werkgroepen, hebben Vivendo en de Toewijzingsraden -in uitvoering van art.6.26 BVCW- een gemotiveerde beslissing genomen over :

1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen, waarbij ze de verdeling afstemt op de lokale behoeften;

2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep;

3° een voorrangregeling binnen de doelgroepen, rekening houdend met de meest precaire woonbehoefte.

En wel als volgt :

**4.2.2.1. De berekening van het percentage (wettelijke bepalingen)** van 20% versnelde toewijzingen overeenkomstig Art. 6.24 §1 BVCW :

De woonmaatschappij raamt voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid, het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden.

Ze baseert zich daarvoor op de volgende aspecten:

1° het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;

2° een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:

- a) sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;
- b) de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, a), worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid.  
 De toewijzingen, vermeld in het tweede lid, 2°, b), worden wel mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage, vermeld in het eerste lid.

**4.2.2.2. De berekening van het percentage (werkwijze) van 20% versnelde toewijzingen.**

1/Algemeen : rekenblad en werkwijze

Wonen in Vlaanderen stelde in week 3 van november 2023 volgend rekenblad en handleiding ter beschikking hiervoor.

Rekenblad

Rekenblad versnelde toewijzingen										
kolom 1	kolom 2	kolom 3	kolom 4	kolom 5	kolom 6	kolom 7	kolom 8	kolom 9	kolom 10	kolom 11
WM X/1	toewijzingen in het werkgebied laatste vijf jaar (2018-2022)				jaargemiddeld	voortuitblik 2024		Basis 2024	versnelde toewijzingen 2024	
	i	ii	A	B	A-B	C	D	E	C-D+E	basis/5
gemeenten in het (deel-)werkgebied	SHM en SVK toewijzingen in de loop van de laatste vijf jaar (2018 tem 2022)	toewijzingen lokaal bestuur en VWF in sociaal huurpatrimonium	subtotaal toewijzingen 2018 tem 2022	interne mutaties tgv sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop			verwachte interne mutaties 2024 omwille van geplande verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken	bijkomend aanbod na her- of nieuwbouw		
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
(deel-)Werkgebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Werkwijze

## **Vooraf:**

De berekeningen vertrekken altijd van wat in de betrokken gemeenten van een deelwerkgebied gebeurd is gedurende de laatste vijf jaar en wat te voorspellen valt voor het komende jaar in een bepaalde gemeente.

Het is de bedoeling een rekenblad per deelwerkingsgebied aan te maken en alleen de betrokken gemeenten in dat deelwerkgebied op te nemen. De berekening van het aantal versnelde toewijzingen is immers voorzien per deelwerkgebied waarvoor ook telkens een toewijzingsraad aangeduid is en desgevallend eigen afspraken zijn gemaakt.

## **Stap 1: naamgeving deelwerkgebied, betrokken gemeenten**

### **Kolom 1: WM X/1**

De titel "WM X/1" vervangt u door de naam van het betrokken deelwerkgebied.

In de eerste kolom worden vervolgens de betrokken gemeenten van het deelwerkgebied ingevuld.

Lijnen toevoegen kan door lijn 10 te selecteren en via een klik op de rechtermuisknop 'toevoegen' te kiezen. Er komt een lijn bij en het rekenbereik voor de kolomtotalen wordt uitgebreid met deze lijn. Eventuele lege vakken of lijnen zijn geen probleem en hoeft u niet te verwijderen.

## **Stap 2: Terugblik laatste vijf jaar (berekening jaargemiddelde toewijzingen die in aanmerking komen voor versnelde toewijzing)**

### **Kolom 2 : "i" SHM en SVK toewijzingen in de loop van de laatste vijf jaar (0001 tem 0005)**

Alle SHM's en SVK's die in een bepaalde gemeente sociale woningen verhuren zullen de nodige gegevens moeten aanleveren voor het patrimonium dat zij beheerden in die gemeente.

Per lijn (m.a.w. per gemeente) komt het totaal aantal woningen waarvoor in de loop van de periode tussen 1 januari 0001 en 31 december 0005 een toewijzing is gebeurd. **We nemen de datum waarop het huurcontract ingaat om een toewijzing mee te tellen in de betrokken periode** (elk contract dat inging tussen 1 jan 0001 en 31 december 0005).

### **Kolom 3: "ii" Toewijzingen lokaal bestuur en VWF in sociaal huurpatrimonium**

In het geval een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds woningen sociaal verhuurt in een gemeente, moeten ook die toewijzingen meegeteld worden. Ook hier nemen we de datum waarop het huurcontract ingaat om te bepalen of een toewijzing meegeteld moet worden in deze periode.

Voor heel wat gemeenten zal dit vak leeg blijven omdat noch het lokaal bestuur, noch het VWF sociale woningen verhuurt.

#### **Kolom 4: "A" subtotaal toewijzingen 0001 tem 0005**

Deze kolom is een automatische som van de vorige 2 kolommen. Het rijtotaal voor het ganse deelwerkgebied telt ook automatisch op.

#### **Kolom 5: "B" interne mutaties tgv sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop**

Van alle woningen waarvoor een huurcontract aanvang in de periode 1 jan 0001 tem 31 dec 0005, mogen de toewijzingen omwille van interne mutaties omwille van sloop, renovatie- of aanpassingswerken of verkoop afgetrokken worden. Ook hier kijken we naar de startdatum van het huurcontract van die interne mutaties.

#### **Kolom 6 "A-B"**

Deze kolom maakt automatisch het verschil tussen de twee voorgaande kolommen. Het is de basis voor de berekening van het gemiddelde over de voorbije 5 jaar.

#### **Kolom 7 "C"**

Deze kolom deelt het voorgaande getal door 5, en geeft bijgevolg het gemiddelde van de 5 voorgaande jaren. Het rijtotaal wordt automatisch berekend en geeft een beeld van alle toewijzingen (die in deze stap in aanmerking komen voor de verdere berekening van de versnelde toewijzing) voor het totale deelwerkgebied.

### **Stap 3: vooruitblik volgend jaar**

#### **Kolom 8 "D" verwachte interne mutaties 0006 omwille van verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken**

Het aantal mutaties dat in de loop van 0006 zal moeten plaatsvinden ten gevolge van een geplande verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken wordt ingeschat en ingebracht in kolom 8. Dit gebeurt per gemeente, voor alle woningen in de betrokken gemeente, over alle sociale woonactoren heen.

Deze toewijzingen gaan in mindering bij de verdere berekeningen.

#### **Kolom 9 "E" Bijkomend aanbod na her- of nieuwbouw**

In de loop van 0006 zullen nieuwe sociale huurwoningen ter beschikking komen na nieuwbouw of opnieuw ter beschikking komen na herbouw of renovatie.

Dit 'bijkomend' of 'vervangings-' aanbod levert extra toewijzingen op in dat jaar. Dit extra aantal komt ook voor 20% in aanmerking voor versnelde toewijzing. Het ingevulde aantal is een inschatting (per gemeente) van de toewijzingen met een startdatum op het huurcontract tussen 1 jan 0006 en 31 dec 0006.

### **Kolom 10 "C-D+E" tussentotaal, basis voor berekening versnelde toewijzing 0006**

Deze kolom telt het gemiddelde van de voorgaande 5 jaren ("C") samen met de verwachte bijkomende toewijzingen (herbouw, nieuwbouw die in 0006 leidt tot nieuwe huisvesting "E") en trekt de verwachte interne mutaties in 0006 omwille van verkoop, sloop, renovatie of aanpassingswerken ("D") af.

### **Kolom 11 versnelde toewijzingen jaar 0006**

Deze kolom geeft weer hoeveel versnelde toewijzingen in de loop van jaar 0006 er dienen te gebeuren, het is 20% van de voorgaande kolom. Het eindresultaat per gemeente is van minder belang, het totaal van alle gemeenten samen is het aantal toewijzingen dat via instroom 2 als versnelde toewijzingen moet gebeuren in jaar 0006 in het betrokken deelwerkgebied.

### Toepasselijkheid rekenblad en werkwijze vanaf 2025.

Bovenvermeld rekenblad en werkwijze zal toegepast worden vanaf 2025.

Immers, op datum van de eindredactie van huidig IHR waren niet alle bovengenoemde data voorhanden.

De reeds gemaakte berekening voor 2024, hieronder toegelicht onder punt 2/ , zal gelden voor de twee deelgebieden van het werkingsgebied Brugge-regio voor 2024.

### 2/ Concreet : berekening van het percentage van 20% versnelde toewijzingen voor 2024.

De woonmaatschappij Vivendo bv had voordien (d.i. voor week 3 van november 2023) reeds de berekening gemaakt voor 2024.

Er wordt beslist om de hiernavolgende cijfers dan ook te weerhouden voor de beide deelgebieden voor het volgende jaar 2024.

De berekening gebeurde op basis van de cijfers voor het werkingsgebied Brugge-regio, bezorgd door WIV in sep 2022, voor de berekening van het percentage van 20% op de Toewijzingen vanaf 1 oktober 2023. Later werd dat vanaf 01.01.2024.

Hieronder worden deze cijfers weergegeven :

# Toewijzingen (vanaf 1 oktober 2023)

## Vork versnelde toewijzingen (20% verplicht)

	toewijzingen 2017-2021			versnelde 2022		gemiddelde zonder mutaties (maximale aftrek*)		voortblik 2023: ** saldo	SVK toewijzingen	
	interne mutatie	standaard	totaal	gemiddelde (mét mutaties)	20%		20%		laatste 5 jaar	gemiddelde
<b>Brugge-Regio</b>										
Beernem	13	91	104	20,8	4,16	18,2	3,64		28	5,6
<b>Brugge</b>	131	1189	1320	264	52,8	37,8	47,56		365	73
Damme	1	41	42	8,4	1,68	8,2	1,64		7	1,4
Jabbeke	4	32	36	7,2	1,44	6,4	1,28		7	1,4
Oostkamp	14	92	106	21,2	4,24	18,4	3,68		31	6,2
Zedelgem	10	128	138	27,6	5,52	25,6	5,12		41	8,2
	173	1573	1746	349,2	69,84	314,6	62,92		479	95,8
					53	VORK BRUGGE	48			
					70	VORK REGIO	63			



**4.2.2.3. De verdeling van dit percentage** over zowel de doelgroepen zelf als over de twee deelwerkingsgebieden, is als volgt :

Het bovenstaand overzicht 2022 van de toewijzingen van de laatste vijf jaar geeft voor deelgebied Brugge 47,56 toewijzingen 62,92, hetzij 75,59 % en voor het deelwerkingsgebied van de vijf gemeenten 15,36 op 62,92, hetzij 24,41 %

Dit geeft volgende verdeling van de jaarlijkse toewijzingen :

	Toewijzingen	Brugge (75,59%)	Vijf Gemeenten (24,41%)
1. Dak-en thuislozen 2. Jongeren met begeleiding 3. Geestelijke gezondheidsproblemen	54	40,81 -> 41	13,18 -> 13

4.Slechte huisvesting .	5	3,78 -> 4	1,22 -> 1
5.Bijzondere sociale omstandigheden	4	3,02 -> 3	0,97 -> 1
.	63	48	15

#### **4.2.2.4. De doelgroepen : wettelijke bepalingen.**

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:  
(art.6.24 §2 BVCW)

1)de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;

Tot deze doelgroep behoren :

1° de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;

2° de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;

3° de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;

4° de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;

5° de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

2)de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;

3) de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;

4) de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;

Tot deze doelgroep behoren :

1°/ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in art.3.35 van de Vlaamse Codex van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld;

In dit geval heeft de kandidaat-huurder zich ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister uiterlijk twee maanden na de vaststelling in het proces-verbaal, en woont hij nog in het onroerend goed of in een noodwoning.

*(art. 3.35 VCW van 2021 : Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.)*

2°/ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;

In dit geval heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder behoort niet langer tot deze doelgroep, in de volgende gevallen:  
1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

3°/ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.

In dit geval heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder behoort niet langer tot deze doelgroep in de volgende gevallen:

1° het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.



In deze gevallen van slechte huisvesting behoort een kandidaat-huurder na een 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, niet langer tot de doelgroep.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing aan deze doelgroep.

En om tot deze doelgroep te behoren, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sinds ten minste zes maanden bewoond hebben.

5) de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

#### **4.2.2.5. De doelgroepen : beschrijvingen en voorwaarden.**

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

1.a) de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die verblijft in nachtopvang.

Dit gaat over echte daklozen en/of mensen die verblijven in een nachtopvang voor daklozen.

Nodige bewijsstukken :

- verslag van politie, wijkagent, straathoekwerk, andere officiële instantie.
- referentieadres via OCMW is een indicatie, maar niet voldoende bewijs.

1.b) de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten **en** elders geen woonrecht heeft.

De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar inroepen tot maximaal zes maanden nadat hij de gevangenis of instelling kon of moest verlaten **en** zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft.

Nodige bewijsstukken :

- attest van de instelling of gevangenis, waarin duidelijk opgegeven staat wat de voorziene einddatum van het verblijf is/was. Tot zes maand na deze datum kunnen de punten toegekend worden.

1.c) de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel.

Bedoeld wordt hier een "tijdelijke" opvang, die éénmaal verlengd kan worden.

Bij een nood-of transitwoning bedraagt dit meestal drie tot zes maanden. Bij een crisisopvang duurt de opvangperiode korter.

Nodige bewijsstukken :

- attest welzijnsactor
- sociaal verslag OCMW indien lokaal bestuur het hotelverblijf organiseerde

1.d) de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest **en** opgevangen wordt bij familie of vrienden.

De kandidaat-huurder mag/kan niet langer de woning bewonen en neemt noodgedwongen zijn intrek bij familie of vrienden.

Nuttige bewijsstukken :

- opstart procedure echtscheiding, dringende en voorlopige maatregelen
- proces-verbaal politie (intrafamiliaal geweld)
- attest sociale dienst, wijkagent

1.e) de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een (resterende) opzegtermijn van minder dan drie maanden **of** die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden.

Nodige bewijsstukken :

- de opzegbrief ingeval de eigenaar opzeg deed van minder dan drie maanden.
- of
- het deurwaardersexploot ten gevolge waarvan de kandidaat-huurder de woning moet verlaten binnen de drie maanden.

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

Vereist is dat er een begeleidingstraject van meer dan drie maand loopt, op grond waarvan dat de welzijnsorganisatie kan besluiten dat het zelfstandig wonen en het voldoen aan de huurdersverplichtingen voldoende gegarandeerd is.

Nodige bewijsstukken :

- verslag van de welzijnsorganisatie, waaruit zal blijken dat de kandidaat-huurder doorstroomklaar is.
- bevestiging van begeleidingsovereenkomst

3./de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen.

Vereist is dat er een begeleidingstraject van meer dan drie maand loopt, op grond waarvan dat de hulpverlenende instelling kan besluiten dat het zelfstandig wonen en het voldoen aan de huurdersverplichtingen voldoende gegarandeerd is.

Nodige bewijsstukken :

- verslag van de hulpverlenende instelling, waaruit zal blijken dat de kandidaat-huurder doorstroomklaar is.
- bevestiging van begeleidingsovereenkomst

#### 4./de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont.

4.a) de kandidaat-huurder woont in een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningén zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

Voorbeeld : wonen in een atelier, of garagebox, of kelder zonder verwarming of sanitair

Nodige bewijsstukken :

- PV politie met een stakingsbevel en een PV van Wooninspectie

4.b) de kandidaat-huurder woont in een woning op de datum waarop die:

- a)onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- b)ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;

Nodige bewijsstukken :

- besluit onbewoonbaarverklaring burgemeester
- besluit ongeschiktverklaring burgemeester

4.c) de kandidaat-huurder woont in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 VCW van 2021 overbewoond is verklaard

Een woning is overbewoond als het aantal bewoners zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat.

Nodige bewijsstukken :

- besluit tot overbewoondverklaring burgemeester

#### 5./ de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

Deze doelgroep van de Versnelde Toewijzingen wordt voorbehouden voor hoogst acute en echt uitzonderlijke situaties.

Om die reden werd aan deze doelgroep de hoogste puntenscore toegekend.

Wel zal Vivendo betrachten om de toewijzingen aan deze doelgroep te beperken tot maximaal 4 toewijzingen per jaar.

Nodige bewijsstukken :

-de aanvragen voor versnelde toewijzing omwille van bijzondere omstandigheden sociale aard worden ingediend bij Vivendo, dienst Bewonerscontacten. Deze dienst geeft advies over het hoogst uitzonderlijke hiervan, en informeert zich hiertoe bij de respectieve sociale diensten. Nadien brengt de dienst Bewonerscontacten dit ter beslissing op het directiecomité van Vivendo.

#### **4.2.2.6. Het Wegingskader.**

Het wegingskader, geïnspireerd op het vroegere svk-puntensysteem, kent punten toe aan de kandidaat-huurder in functie van de volgende criteria :

-woonnood : hierbij wordt aan de verschillende doelgroepen al of niet een verschillend gewicht toegekend, en het is precies de puntenkeuze, het puntenverschil dat zal zorgen dat (een) bepaalde doelgroep(en) in aanmerking kunnen komen voor een grotere, relatieve, zekerheid tot toewijzing.

-actueel inkomen : de nood tot een versnelde toewijzing kan verschillend zijn, in voor het overige gelijke situaties, naar gelang het inkomen.

-kinderlast : de woonnood bij een gezin met kinderen wordt als groter ervaren, wat zich vertaalt in een bijkomend punt, en dus grotere toewijzingskans.

-begeleiding : de lopende begeleiding waarmee de kandidaat-huurder reeds geëvolueerd en gegroeid is tot 'woonklaar' en 'doorstroomklaar'.

-anciënniteit : bedoeld is de periode, sinds dewelke de kandidaat-huurder voorkomt op de lijst van kandidaten voor Versnelde Toewijzingen.

Over al deze punten zijn uitvoerige besprekingen gevoerd binnen de Stuurgroep Toewijzingsraad, en de Werkgroep daaraan gelinkt, en met als uitkomst volgend Wegingskader :

Punten woonnood :

<b>1/ (dreigend) dak- of thuisloos</b>	punten
- heeft geen huisvesting of opvang of verblijft in nachtopvang	15
- kan of moet een instelling of gevangenis verlaten en elders geen woonrecht heeft;	17
- verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17
- wordt opgevangen bij familie of vrienden en zijn woonrecht verliest	17
- woont in een woning waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een (resterende) opzegtermijn <3 maanden	15
of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van <3 maanden.	17
<b>2/ Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding</b>	15
<b>3/ Geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen</b>	15
<b>4/ Wonen in slechte huisvesting</b>	
- wonen in een goed, dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	17
-wonen in een woning die <b>onbewoonbaar</b> is verklaard (met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet)	17
of <b>ongeschikt</b> is verklaard (art. 3.12 of 3.16 VCW), als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;	15 (*)
-wonen in een overbewoonde woning	15 (*)
	(*) (wanneer bij het besluit burgemeester tevens einde bewoning werd vastgesteld, dan gelijkstellen met 17 ptn)
<b>5/ Zich bevinden in bijzondere omstandigheden sociale aard</b>	30 punten

#### Punten woonbegeleiding :

De kandidaat-huurder krijgt **3 extra punten** voor een lopend woonbegeleidingstraject van meer dan 3 maanden.

Een woonbegeleidingstraject focust op het voldoen aan de huurdersverplichtingen. In het traject moet ook hulpverlening vervat zijn naar behoud van de woning in de toekomst.

Voorwaarden :

-De woonbegeleiding wordt opgenomen door een welzijnsorganisatie die de begeleiding verzorgt en garandeert in het werkingsgebied Brugge-regio.

-Enkel de welzijnsorganisatie kan deze extra punten aanvragen.

-De welzijnsorganisatie zal in het aanmeldingsformulier (zie hierna verder) een concrete duiding geven van het lopende woonbegeleidingstraject.

#### Punten kinderlast :

Kandidaat-huurders met een hoge woonnood die kinderen hebben krijgen **1 extra punt**. Dit doen we in de strijd tegen kinderarmoede.

Voorwaarde :

-Er moet verblijfsrecht zijn bij de ouder om deze punten te ontvangen (overnachting toegelaten)

#### Punten anciënniteit op de wachtlijst versnelde toewijzingen :

De kandidaat-huurder krijgt meer punten in functie van de duurtijd op de Wachtlijst Versnelde Toewijzingen.

De periode op de wachtlijst zonder punten voor versnelde toewijs telt dus niet mee.

Betreft volgende periode/punten :

3 maand **+1 punt**

6 maanden **+2 punten**

#### Punten inkomsten :

Dit wordt weerhouden door de Toewijzingsraad van Beernem, Damme, Jabbeke, Oostkamp en Zedelgem.

Er zal **1 punt** toegekend worden volgens de aard van het inkomen : het vervangingsinkomen (ziekte, IVT, leefloon, IGO) + gezinsinkomen bestaat enkel uit vervangingsinkomsten. En dit in de overweging dat zulk inkomen niet kan verhoogd worden waardoor de kansen op de private huurmarkt lager zijn.

Door de Toewijzingsraad van Brugge is dit criterium niet weerhouden.

#### **4.2.2.4. De aanmelding** van de kandidaat-huurder voor een Versnelde Toewijzing.

Woonmaatschappij Vivendo bv en de Toewijzingsraden beslissen tot de aanduiding van de volgende actoren die voor de verschillende doelgroepen, van de versnelde toewijzingen, kunnen aanmelden (Aanmeldende Actoren) :

1. Dak-en Thuisloosheid : OCMW, CAW

2. Jongere Begeleid Zelfstandig Wonen : OCMW, CAW, erkende diensten contextbegeleiding in functie van autonoom wonen.

3. Geestelijke Gezondheidszorg : erkend initiatief beschut wonen, project psychiatrische zorg in de thuissituatie of ambulante intensieve behandelteam (\*).

4. Slechte huisvesting : de kandidaat-huurder zelf bij Vivendo, een lokaal bestuur of OCMW.

5. Bijzondere omstandigheden van sociale aard : de kandidaat-huurder zelf bij Vivendo, een lokaal bestuur of OCMW.

(\* ) *op vandaag is de algemeen gebruikte term hiervoor : 'mobiel team langdurige zorg'*

#### **4.2.2.8. Werkwijze te volgen door de Aanmeldende Actoren.**

Bij de aanmelding voor een versnelde toewijzing zal de Aanmeldende actor het ingevulde

**"Aanmeldingsformulier Versnelde Toewijzingen Woonmaatschappij Vivendo bv "**

bezorgen :

-/waarin aangetoond wordt tot welk van de doelgroepen van de versnelde toewijzingen de K-H behoort.

-/waarbij aangeduid wordt welke elementen/welke punten uit het Wegingskader Versnelde Toewijzing Vivendo van toepassing zijn voor de kandidaat-huurder.

-/en waarbij het puntentotaal volgens voornoemd Wegingskader opgegeven wordt.

Dit aanmeldingsformulier wordt, na de eerdere aanmelding in het CIR, digitaal ingediend bij Vivendo, samen met de documenten, die de aanmelding versnelde toewijzing ondersteunen en bewijzen.

Geldigheidsduur en verval.

Dit aanmeldingsformulier zal geldig zijn voor zes maanden, te rekenen vanaf de eerste opname op de wachtlijst versnelde toewijzingen door Vivendo.

Na het verstrijken van deze periode vervalt de aanvraag tot versnelde toewijzing automatisch, tenzij de aanmelding geactualiseerd wordt door de Aanmeldende Actor, en dit minstens één week voor het verstrijken van de termijn van zes maanden.

Indien van toepassing worden de begeleidingsdocumenten, zie hierna verder, eveneens gevoegd.

#### **4.2.2.9. De begeleiding.**

De verhuurder kan **als voorwaarde voor een toewijzing** stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de instanties, vermeld in paragraaf 2 van art.6.24, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties.

De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de instanties, vermeld in paragraaf 2, of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. 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. (art.6.24 §4 BVCW)

De begeleiding van de kandidaat-huurder en latere huurder is, overeenkomstig bovenstaande wettelijke regeling, als volgt uitgewerkt :

A) Voor de kandidaat-huurders van de eerste drie doelgroepen, en dit zijn : 1)Dak-of Thuisloosheid, en 2)Jongeren Begeleid Zelfstandig Wonen, en 3) Geestelijke Gezondheidsproblematiek, geldt het **principe** dat een begeleidingsovereenkomst een essentiële voorwaarde is voor een versnelde toewijzing.

Dit houdt in dat :



1-er een begeleidingsovereenkomst gemaakt is tussen de begeleidende dienst en de kandidaat-huurder. De begeleidende dienst dient actief te zijn in de gemeente, waarin de toe te wijzen woning ligt.

2-de begeleidende dienst in het aanmeldingsformulier een summiere duiding geeft van de problematiek, grondslag voor de noodzaak tot begeleiding.

De begeleidende dienst zal in het aanmeldingsformulier overtuigend motiveren hoe de opgemaakte begeleidingsovereenkomst ervoor zal zorgen 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.

3-de duurtijd van de begeleidingsovereenkomst zal minimaal één jaar dienen te bedragen, met dien verstande dat, als blijkt op het einde van deze begeleidingstermijn dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, alsdan de begeleidingsovereenkomst verlengd wordt voor een duidelijke beargumenteerde termijn.

4-het modelformulier " bevestiging van een begeleidingsovereenkomst " tussen begeleidende dienst en kandidaat-huurder (model Vivendo) wordt - volledig ingevuld en ondertekend door beiden - gevoegd bij het aanmeldingsformulier.

B) Voor de kandidaat-huurders uit de doelgroep 4 (slechte huisvesting) en doelgroep 5 (bijzondere omstandigheden van sociale aard) geldt dat de context en het profiel van de kandidaat-huurder het kunnen verrechtvaardigen dat er geen begeleidingsovereenkomst nodig is.

Indien wel, dan gelden bovenstaande regels.

#### **4.2.2.10. Werkwijze – de eigenlijke toewijzingen**

-Vivendo zal tweemaandelijks, op de laatste nuttige werkdag van de tweede maand, een deellijst v/d Versnelde Toewijzingen nemen uit haar lokale software " Sociopack ".

Deze "Deellijst Versnelde Toewijzingen" blijft dan geldig voor de volgende periode van twee maand, onafhankelijk van nieuwe inschrijvingen.

-Over alle vijf toewijzingen zal Vivendo er één Versnelde Toewijzing betrachten, zodat er een in de tijd gelijk verspreide toewijzing gebeurt.

-De toewijzing zal gebeuren met respectering van de overige toewijzingsvoorwaarden, als bijvoorbeeld de rationele bezetting, en met volgende werkwijze :

-De kandidaat versnelde toewijzing uit de actuele "Deellijst Versnelde Toewijzingen" met het hoogste puntenaantal krijgt de woning aangeboden.

-Indien meerdere kandidaten eenzelfde hoogste puntenaantal bekomen, dan gebeurt de toewijzing chronologisch volgens datum van inschrijving op de Wachtlijst Versnelde Toewijzingen Vivendo.

Deze inschrijving gebeurt chronologisch volgens dag en uur, waarop het Aanmeldingsformulier digitaal bij Vivendo bezorgd werd, op voorwaarde dat het én volledig én correct is.

-Indien de eerst nuttig gerangschikte kandidaat-huurder de aangeboden woongelegenheid weigert, dan verliest hij het recht op een Versnelde Toewijzing, en wordt de woning opvolgend aangeboden aan de volgende nuttig gerangschikte kandidaat-huurder, en zo verder het rijtje af indien nodig.

-doelgroep 4 : wonen in slechte huisvesting.

Er wordt een jaarlijks contingent van zeker 5 toewijzingen voorbehouden voor deze doelgroep. Het Wegingskader zal ook voor dit contingent onverminderd van toepassing zijn, inzonder voor de bepaling van de onderlinge volgorde. *(voor de verdeling van dit quotum over de twee deelgebieden, cfr supra.)*

-doelgroep 5 : bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De kandidaat-huurders, die weerhouden zijn in deze doelgroep, hebben de hoogst mogelijke score in het Wegingskader.

Vivendo streeft ernaar om het jaarlijkse aantal toewijzingen voor deze doelgroep te beperken tot 4 toewijzingen, zo mogelijk gelijk verspreid : namelijk één per kwartaal. *(voor de verdeling van dit quotum over de twee deelgebieden, cfr supra.)*

-De aldus weerhouden kandidaat-huurders worden in het opvolgende Directiecomité (of bij delegatie aan een Toewijzingscommissie) voorgebracht voor daadwerkelijke toewijzing.

#### -Weigering van een versnelde toewijzing.

Op 27 oktober 2023 keurde de Vlaamse Regering het principe van weigering van een versnelde toewijzing definitief goed van een ex-huurder van de woonmaatschappij van wie de sociale huurovereenkomst via gerechtelijke tussenkomst beëindigd is door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning. Deze weigeringsgrond treedt in werking op 1 januari 2024.

#### **4.2.2.11. Opmvolging en evaluatie.**

##### A. Structureel overleg Vivendo met Aanmeldende Actor en/of Begeleidende Dienst.

Er wordt volgend structureel overleg voorzien bij elke Versnelde Toewijzing.

Er wordt, nog voor de ondertekening van het huurcontract, gestart met een overleg tussen de drie partijen, namelijk met de kandidaat-huurder, de begeleidende dienst, en Vivendo.

Bij dit overleg zal de "bevestiging van een begeleidingsovereenkomst" integraal besproken worden, én daarna voor kennisname ondertekend door Vivendo.

Dit wordt gevolgd door drie evaluatiemomenten tussen de begeleidende dienst en Vivendo, namelijk na één maand, na zes maand en na 10 maand, telkens te rekenen vanaf ingang van de huur.

##### B. Structureel overleg Vivendo met Stuurgroep Toewijzingsraad.

Er wordt voorzien in minstens één structureel overleg per jaar tussen Vivendo en de Stuurgroep Toewijzingsraad, op hetwelk verslag wordt uitgebracht over de bevindingen uit het structureel overleg met de Aanmeldende Actor en/of Begeleidende Dienst. En waarbij tevens aanbevelingen geformuleerd (kunnen) worden voor aanpassingen in de Procedure Versnelde Toewijzingen, Pijler 2.

In het eerste werkingsjaar van het nieuwe toewijzingsmodel, in casu dus 2024, zal na 9 maanden een eerste evaluatie gebeuren over de effectieve werking van deze tweede pijler, de Versnelde Toewijzingen.

Deze evaluatie en de vaststellingen daarbij kunnen leiden tot aanpassingen aan de werkwijze van de Versnelde Toewijzingen.

Het kan tevens de eventuele noodzaak en gegrondheid aantonen om de huidige lokale toewijzingsreglementen aan te passen (pijler 3, specifieke doelgroepen, zie hierna)

C. Eenzelfde structureel overleg Vivendo met Stuurgroep Toewijzingsraad wordt ook voorzien voor de Derde Pijler, de Specifieke Doelgroepen.

Voormelde procedure, zoals voorbereid en uitgewerkt in de Stuurgroep Toewijzingsraden Vivendo, en de daaraan gelinkte Werkgroep, werd zowel door de Toewijzingsraden als door de Raad van Bestuur van Vivendo bv, besproken en goedgekeurd.