

## TOEWIJZINGSREGLEMENT

Verwijzend naar het sociaal huurbesluit dd. 20/10/2000, meer in het bijzonder artikel 6 § 5, heeft de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING op 12 februari 2001 op advies van de VHM-commissaris Luc Keereman haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern toewijzingsreglement. Dit reglement werd gewijzigd (toevoeging van een optionele voorrangsregel) ingevolge beslissing van de Raad van Bestuur dd. 4 februari 2002 en (aanvulling voorrangsregel 5) ingevolge beslissing van de Raad van Bestuur dd. 10 januari 2005.

Dit reglement werd goedgekeurd door de afdeling Woonbeleid van de Vlaamse Gemeenschap en meegedeeld aan de Cel Verhuring van de V.H.M.

### **1. Toewijzingsreglementering ingevolge het sociaal huurbesluit.**

De toewijzing van een woning gebeurt bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting door het Dagelijks Bestuur dat elke maand samenkomt.

Deze toewijzingen worden daarna door de Raad van Bestuur bevestigd.

De woningen worden toegewezen volgens de chronologische volgorde van inschrijving met toepassing van de voorrangsregels zoals hieronder vermeld.

Bij de toewijzing van een woning moet evenwel steeds rekening worden gehouden met de leefbaarheid en met de rationele bezetting van de woning.

Met leefbaarheid wordt bedoeld de zorg voor een optimaal leefklimaat in het patrimonium in het algemeen en in een woningcomplex in het bijzonder. De zorg voor een optimale leefbaarheid kan onder meer het nastreven van een sociale vermenging inhouden.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting zal ook rekening worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn en/of over wie de kandidaat-huurder het co-ouderschap uitoefent of die bezoekrecht hebben en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven.

De volgende kandidaat-huurder krijgt achtereenvolgens voorrang :

1. Die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend indien de beschikbare woning is aangepast aan deze handicap;
2. Van wie het beroep overeenkomstig artikel 8 van het sociaal huurbesluit ontvankelijk en gegrond werd verklaard;
3. Die overeenkomstig de artikels 18 § 2, tweede lid, 26, 60 § 3 en 90 § 1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode en artikel 4 § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende vaststelling van de procedure inzake de programmering en de subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd, opnieuw moeten worden gehuisvest. Voor de toepassing van de eigendomsvoorwaarde wordt er geen rekening gehouden met de te ontruimen woning. Voor de huurder van een sociale woning die opnieuw gehuisvest wordt door dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij geldt artikel 2 § 2 en § 3 niet;

4. Die aanspraak kan maken op de toepassing van § 3 (woningen gefinancierd of gerealiseerd in het kader van een bijzonder programma);
5. Die huurder is van een woning van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wenst te verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet, indien de huurder de verplichtingen, bedoeld in artikel 24 § 3 is nagekomen. Voor de huurder gelden artikel 2 § 2 en § 3 niet.

Deze voorrangsregel geldt niet indien de huurder momenteel in een woning met 3 slaapkamers woont, en indien de mutatie gevraagd wordt naar een woning met 2 slaapkamers.

6. Die in het Vlaamse Gewest zijn hoofdverblijfplaats heeft:
  - a) in een campingverblijf voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit;
  - b) in een, overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, onbewoonbaar verklaarde woning, waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
  - c) in een, overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning, die volgens het advies van de gewestelijke ambtenaar, bedoeld in artikel 2, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, ongeschikt of onbewoonbaar is ten gevolge van ten minste drie problemen van categorie III in verband met stabiliteit en vocht. Bovendien is het noodzakelijk dat de woning ontruimd wordt.
  - d) in een woning die hij betrok op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

Eenzelfde woning of campingverblijf kan slechts éénmaal aanleiding geven tot de in a) tot en met d) vermelde voorrang.

7. Die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van de stad Brugge.

Daar de Brugse Maatschappij voor Huisvesting woongelegenheden heeft in verschillende deelgemeenten van Brugge, geschiedt de toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning op basis van een “deellijst”. De kandidaat-huurder kan zelf bepalen voor welke deelgemeente en wijk hij kandidaat wenst te zijn.

De als “bejaardenwoning” gebouwde woningen worden bij voorrang verhuurd aan mensen ouder dan 60 jaar. De minimumleeftijd om deze woningen te betrekken wordt op 50 jaar bepaald.

Bij de toewijzing van de afzonderlijke garages of plaatsen in ondergrondse garages wordt voorrang gegeven aan de zittende huurders van de wijk waar de garages gelegen zijn, dit volgens chronologische volgorde van aanvraag. Bij ontbreken van dergelijke aanvragen wordt er ook toegewezen aan niet-huurders uit de wijk, eveneens volgens chronologische volgorde van aanvraag.

### Afwijkingen

In geval er zich bijzondere omstandigheden van sociale aard voordoen kan het Dagelijks Bestuur, overeenkomstig artikel 7 van het besluit, een voorstel tot afwijking op de toewijzingsregels indienen bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

De aanvraag tot afwijking moet vergezeld zijn van het advies van de commissaris.

### Beroepsmogelijkheid

Een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning kan hiertegen per aangetekende brief beroep indienen bij de commissaris van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Wordt dit beroep ontvankelijk en gegrond bevonden, dan beschikt de benadeelde kandidaat-huurder over de voorrang, bepaald in artikel 6 § 1, 2° van het sociaal huurbesluit.

Wordt dit beroep niet ontvankelijk of ongegrond verklaard, dan beschikt de huurder of kandidaat-huurder over een recht van hoger beroep tegen deze beslissing. Dit hoger beroep wordt ingesteld bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

## **2. De zorg voor een optimale leefbaarheid.**

Er wordt voorlopig geen leefbaarheidsplan toegevoegd aan dit toewijzingsreglement.

De optimale leefbaarheid van de sociale woonwijken wordt gerealiseerd door de hierna vermelde maatregelen :

- De Brugse Maatschappij voor Huisvesting zal de nodige inspanningen leveren om bij te dragen tot de verbetering van de leefbaarheid in zoverre zij oordeelt dat dat tot haar bevoegdheid behoort.
- Voorts zal zij de nodige inspanningen leveren om problematieken en oplossingen, die niet tot haar directe bevoegdheid behoren, doch een substantiële bijdrage leveren in het kader van de leefbaarheid, aan te kaarten bij de bevoegde diensten en organisaties.
- Voor de appartementsgebouwen “Rond den Heerd”, “Zeven Eiken”, “Watervliet” en “Reigersvliet” is er een inwonende conciërge. Hij of zij doet het onderhoud in de gemeenschappelijke delen en is het aanspreekpunt voor de bewoners. Als er problemen zijn van diverse aard kunnen de bewoners bij hem of haar terecht. De conciërge zal een aantal elementaire samenlevingsregels begeleiden bv. huisvuilbeheer, gebruik van liften, gebruik van de bergingen enz.
- Bij klachten over of vaststellingen van vandalisme, wangedrag, onaangepast woongedrag enz. wordt de betrokken huurder aangeschreven en eventueel op kantoor uitgenodigd. Er kan ook met de medehuuders een vergadering worden belegd.
- De Brugse Maatschappij voor Huisvesting streeft slechts naar een gerechtelijke oplossing wanneer onomstotelijk aangetoond wordt dat geen andere oplossing mogelijk is en na eventueel overleg met het OCMW, de andere plaatselijke sociale diensten of de wijkpolitie.

### **3. Sociale vermenging.**

Door een strikte toepassing van de chronologische volgorde en een rationele bezetting van de woningen krijgt men automatisch een sociale vermenging.

Er wordt bij nieuwe woonprojecten gestreefd naar een vermenging van types van woningen (eengezinswoningen met 2, 3 of 4 slaapkamers, appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers) om zo verschillende types van gezinnen te kunnen huisvesten.

In de toekomst zal gestreefd worden naar kleinschalige projecten in bestaande woonwijken waar ook koopwoningen aanwezig zijn.

### **4. Rationele bezetting.**

De rationele bezetting van het gehele patrimonium gebeurt op grond van de gezinsamenstelling en per type woongelegenheden.

De rationele bezettingsgraad is per woongelegenheden door de Brugse Maatschappij voor Huisvesting vastgelegd onder vorm van de hierbij gevoegde lijst welke integraal deel uitmaakt van het toewijzingsreglement.

Bij de inschrijving van de kandidaat-huurders wordt hen meegedeeld welke types van woningen aangepast zijn aan hun gezinssituatie. Als een kandidaat toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat gebeuren maar met de mededeling dat hij enkel bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting in aanmerking kan komen.

Bij de beoordeling van de rationele bezetting zal de Brugse Maatschappij voor Huisvesting rekening houden met de kinderen die geplaatst zijn en/of bij wie de kandidaat-huurder een bezoekrecht of co-ouderschap uitoefent en die derhalve niet permanent in de woning zullen verblijven. Bij bezoekrecht wordt bij voorkeur een appartement toegewezen, voor zover dit overeenstemt met de keuze van de kandidaat-huurder qua ligging en type van de woning.

### **5. Versterking en ondersteuning van sociale netwerken.**

Ondersteuning van sociale netwerken gebeurt via verschillende kanalen :

- Op het niveau van contacten tussen uitsluitend professionelen :  
De Brugse Maatschappij voor Huisvesting participeert aan het Stedelijk Overleg Huisvesting, de SIF-werkgroep huisvesting, het RISO, ed.
- Op het niveau van contacten tussen huurders en professionelen :  
Dit gebeurt door deelname aan stuurgroepen op wijkniveau in samenwerking met de dienst preventie van de stad, met de wijkagent en anderen.
- Op het niveau van huurders :  
De Brugse maatschappij voor Huisvesting stelt het gebouw 'De Wissel' ter beschikking van de lokale buurtwerking.

## **6. Informatie van bewoners en structurele inbedding van de bewonersparticipatie in de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij.**

Informatieverstrekking over de sociale huurreglementering en de activiteiten m.b.t. nieuwbouw en renovatie gebeurt langs verschillende kanalen:

- Elke kandidaat-huurder of huurder kan persoonlijk terecht voor informatie bij de verschillende diensten van de Brugse maatschappij voor Huisvesting elke maandag, woensdag of vrijdag van 9 tot 12 uur en de woensdagnamiddag van 14u30 tot 17 uur. Buiten deze uren kan ook een afspraak worden belegd.
- Telefonische informatie kan elke werkdag verkregen worden van 8 tot 12 uur en van 13u15 tot 16uur.
- Bij een persoonlijk verzoek tot inschrijving worden de woonverwachtingen en mogelijkheden van de kandidaat-huurder bevestigd en wordt hij of zij geïnformeerd over de verschillende types en locaties van de woongelegenheden zodat een verantwoorde keuze kan worden gemaakt.
- Bij toewijzing wordt voorafgaand de huurprijsberekening, de te betalen vergoedingen, het reglement van inwendige orde e.d. besproken.
- Informatie aan een ruimer publiek wordt eveneens verstrekt via de plaatselijke pers.

### Behandeling van opmerkingen en klachten

Binnen de maatschappij zal de commissaris gehoor geven aan opmerkingen en grieven van bewoners over de dienstverlening, over medewerkers van de maatschappij of over de opvolging van klachten. Hij gaat na of de klacht gegrond is en geeft het passend antwoord aan de huurder, de kandidaat-huurder of ex-huurder. Daarnaast worden op het niveau van de directie maatregelen afgesproken om dergelijke klachten te voorkomen of te beperken.

### Werken

In het kader van een omvangrijke of ingrijpende renovatie worden alle betrokken bewoners ingelicht over de inzichten van de vennootschap. Dit gebeurt op een plenaire vergadering waarop alle bewoners worden uitgenodigd.

Ze krijgen de kans om hun opmerkingen te formuleren en in de mate van het mogelijke wordt hiermee rekening gehouden, met dien verstande dat het individuele belang ondergeschikt moet blijven aan het algemene belang.

Zij zullen geïnformeerd worden over de gevolgen van de ingrepen gedurende de werken en welke maatregelen er dienen getroffen te worden gedurende de tijd van de werken.

Bij de aanvang ervan worden ze schriftelijk verwittigd.

Na uitvoering en voor de voorlopige en definitieve overname wordt aan de bewoners schriftelijk gevraagd eventuele aanmerkingen kenbaar te maken.

Bij kleinere renovatiewerken op niveau van één of enkele woningen worden de bewoners individueel ingelicht.

Individuele aanmerkingen i.v.m. onderhoud en herstellingen aan de woningen worden gemeld aan (één van) de toezichter(s) die voor de verdere opvolging zorgt.

### Leefbaarheid

Met het oog op de leefbaarheid is de maatschappij bereid om iedere groep die enige bijdrage wenst te leveren op het vlak van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken te horen, te ondersteunen en te begeleiden. De vennootschap kijkt desgevallend uit naar een passende locatie en accommodatie.

Het kan hier huurdersgroepen, groepen uit het opbouwwerk of buurtwerk of werkgroepen in het kader van wijkontwikkeling betreffen.

### **7. Bijzondere aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.**

Vanuit een structurele samenwerking met het plaatselijk OCMW biedt de maatschappij de waarborg dat er de nodige aandacht bestaat voor behoeftige gezinnen en zorgbehoevende groepen.

Voorts zal gestreefd worden naar samenwerkingsverbanden met welzijnsdiensten in de regio die voorzien in specifieke hulp op het vlak van woonbegeleiding en budgetbegeleiding.

<b>RATIONELE BEZETTING</b>
----------------------------

Op grond van artikel 6 § 4 van het Besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 beslist de Raad van Bestuur om het begrip “rationele bezetting” als volgt te interpreteren :

Studio :	enkel de huurder (max. 1 persoon)
Bejaardenwoning met 1 slaapkamer :	de hoofdhurder en eventuele partner (max. 2 personen)
appartement met 1 slaapkamer :	de hoofdhurder en eventuele partner (max. 2 personen)
appartement met 2 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + max. 1 persoon (min. 1 en max. 3 personen)
appartement met 3 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + min. 1 en max. 2 personen (min. 2 en max. 4 personen)
appartement met 4 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + min. 2 en max. 3 personen (min. 3 en max. 5 personen)
woning met 1 slaapkamer op gelijkvloers :	bij voorkeur personen ouder dan 50 jaar of met fysieke handicap de hoofdhurder en eventuele partner (max. 2 personen)
woning met 1 slaapkamer :	de hoofdhurder en eventuele partner (max. 2 personen)
woning met 2 slaapkamers waarvan bij voorkeur personen ouder dan 50 jaar of met 1 op gelijkvloers :	fysieke handicap de hoofdhurder en eventuele partner + max. 1 persoon (min. 1 en max. 3 personen)
woning met 2 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + max. 1 persoon (min. 2 en max. 3 personen)
woning met 3 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + min. 2 en max. 3 personen (min. 3 en max. 5 personen) (*)
woning met 4 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + min. 3 en max. 4 personen (min. 4 en max. 6 personen)
woning met 5 slaapkamers :	de hoofdhurder en eventuele partner + min. 4 personen (min. 5 en max. 10 personen)

(\*) Koppels (waarvan de vrouw jonger is dan 36 jaar) met bijkomende kinderwens komen eveneens in aanmerking voor een woning met 3 slaapkamers. In die gevallen zijn slechts vereist: hoofdhurder en partner + max. 3 personen (min. 2 en max. 5 personen).

Algemene opmerking voor alle categorieën: Ongeboren kinderen worden na de 3<sup>e</sup> maand van de zwangerschap en mits doktersattest aanzien als “persoon” in het kader van de bepaling van de rationele bezetting.