



# Providentia cvba met sociaal oogmerk

Burgerlijke vennootschap die de vorm van een handelsvennootschap heeft aangenomen bij de rechtbank van koophandel te Brussel, nr 97.  
Sociale huisvestingsmaatschappij door de VMSW erkend onder nr 222/8  
Brusselsesteenweg 191 - 1730 Asse

## **INFORMATIE DOOR U TE BEWAREN**

### **INTERN HUURREGLEMENT**

**Aangepast Raad van Bestuur 03.03.2022 (vorige versie 04.11.2021)**

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verder genoemd: "het Besluit", voorziet in een intern huurreglement. Dit vervangt het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Het intern huurreglement werd als volgt gedefinieerd in het Besluit:

**"Artikel 6.1:**

***Intern huurreglement: een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit boek waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen."***

Artikels 6.26 tot en met 6.29 gaan specifiek over het opstellen van het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement.

De Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia heeft in de zitting van 4 februari 2021 haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement.

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

### **I INSCHRIJVINGSREGISTER**

De kandidaat-huurder dient aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals vermeld in het Besluit, Deel 3 Inschrijvingsregister en inschrijvingsvoorwaarden, te voldoen, meer bepaald:

- ⇒ de algemene inschrijvingsvoorwaarden (artikel 6.12, 6.13 en 6.14);
- ⇒ keuzemogelijkheden en -beperkingen van de kandidaat-huurder (artikel 6.7 en 6.8);
- ⇒ schrapping uit het inschrijvingsregister (artikel 6.10 en 6.11).

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen (artikel 6.8).

Artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat de voorkeur van de kandidaat-huurder echter niet mag leiden tot een te beperkte keuze, tenzij daarvoor gegronde redenen aangevoerd worden die geen afbreuk doen aan de woonbehoefte.

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

De kandidaat-huurder kan zijn keuzes (inzake type en ligging van de woningen) die hij bij inschrijving maakt, enkel wijzigen bij actualisatie (elk oneven jaar) of indien hij een gegronde reden heeft mits toevoeging van een motivatiebrief (wijziging gezinssamenstelling, mantelzorg,...).

Conform artikel 6.10 gaat Providentia over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

1. als de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
2. als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde: beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen niet overschrijdt;
3. als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
4. als blijkt dat de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;
5. als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
6. bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder 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 verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning 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;
7. als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 6.6 van het Besluit, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Aanvullend aan de gevallen genoemd in artikel 6.10 van het Besluit, heeft Providentia beslist om ook over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvings-register 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 de 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 (= correspondentieadres). In het laatste geval dient enkel dit adres te worden gecontroleerd. Een correspondentieadres kan enkel schriftelijk toegevoegd, gewijzigd of verwijderd worden uit het dossier.

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

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

## II TOELATINGSVOORWAARDEN EN TOEWIJZING VAN DE SOCIALE HUURWONING

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

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

Het toewijzingssysteem dat door Providentia wordt toegepast, betreft het systeem bepaald in de artikelen 6.18, 6.19 en 6.20 van het Besluit.

In het toewijzingssysteem, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- ⇒ de **rationele bezetting** van de woning, volgens de criteria hieronder bepaald;
- ⇒ de **absolute voorrangregels**, vermeld in artikel 6.19 van het Besluit;
- ⇒ de **optionele voorrangregels**, vermeld in artikel 6.20 van het Besluit;
- ⇒ de **chronologische volgorde van de inschrijvingen** in het inschrijvingsregister.

De keuzedatum wordt bij Providentia gelijkgesteld met de inschrijvingsdatum, indien de keuzes gewijzigd worden bij:

- gegronde redenen, mits toevoeging van een gegronde motivatiebrief;
- actualisatie, tijdens de duur van de actualisatieperiode.

De gemaakte keuzes kunnen enkel in deze twee situaties gewijzigd worden.

Conform artikel 6.43 kan er afgeweken worden van de toewijzingsregels vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.29 voor de tijdelijke of definitieve herhuisvesting van zittende huurders wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning.

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

### 1. *Bezichtiging van een woonruimte met een bestaande huurder*

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

### 2. *Bezichtiging van een leegstaande woning*

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

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

### 3. *Bezichtiging van een woonruimte in een nieuwbouwproject*

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

## 1. DE RATIONELE BEZETTING VAN EEN WONING

De rationele bezetting van een wooneenheid wordt vastgelegd op basis van enerzijds het woningtype en anderzijds de gezinssamenstelling en in voorkomend geval de specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden.

Een kandidatuur is pas volledig van zodra er minstens 1 keuze gemaakt wordt binnen ons bestaand patrimonium volgens rationele bezetting. Een overzicht van ons bestaand patrimonium is terug te vinden in bijlage 1.

De rationele bezettingsgraad per wooneenheid bij toewijzing is als volgt vastgelegd:

- ⇒ **studio:**  
geschikt voor een alleenstaande, eventueel kan partner komen bijwonen
- ⇒ **appartement met 1 slaapkamer:**  
geschikt voor een alleenstaande of een gezin zonder kinderen
- ⇒ **appartement met 2 slaapkamers, type 2/3 (2 slaapkamers voor max. 3 personen):**  
geschikt voor:
  - een alleenstaande
  - een gezin met 1 kind
  - 2 volwassenen
- ⇒ **appartement met 2 slaapkamers, type 2/4 (2 slaapkamers voor max. 4 personen):**  
geschikt voor:
  - een gezin met 1 kind
  - 2 volwassenen
  - een gezin met 2 kinderen van hetzelfde geslacht met een leeftijdsverschil van max. 5 jaar
- ⇒ **appartement met 3 slaapkamers:**  
geschikt voor:
  - een gezin met minimum 2 kinderen
  - een 3-generatiegezin
  - 3 volwassenen zonder relatie
  - een combinatie met meerdere volwassenen en/ of kinderen waarvoor 3 slaapkamers onontbeerlijk zijn
- ⇒ **woning met 1 slaapkamer:**  
geschikt voor een alleenstaande of een gezin zonder kinderen
- ⇒ **woning met 2 slaapkamers type 2/3 (2 slaapkamers voor 3 personen):**  
geschikt voor:
  - een alleenstaande
  - een gezin met 1 kind
  - 2 volwassenen
- ⇒ **woning met 2 slaapkamers type 2/4 (2 slaapkamers voor 4 personen):**  
geschikt voor:
  - 2 volwassenen
  - een gezin met 1 kind
  - een gezin met 2 kinderen van hetzelfde geslacht met een leeftijdsverschil van max. 5 jaar
- ⇒ **woning met 3 slaapkamers:**  
geschikt voor een gezin met minimaal 2 kinderen of een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 3 slaapkamers onontbeerlijk zijn
- ⇒ **woning met 4 slaapkamers:**  
geschikt voor een gezin met minimaal 3 kinderen of een combinatie met meerdere volwassenen en/of kinderen waarvoor 4 slaapkamers onontbeerlijk zijn
- ⇒ **woning met 5 of meer slaapkamers:**  
geschikt voor een gezin met minimaal 4 kinderen of een combinatie van volwassenen en/of kinderen waarvoor 5 slaapkamers onontbeerlijk zijn

Onder gezinnen worden zowel éénouder- als tweeoudergezinnen verstaan.

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 kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden tot zolang er recht is op gezinsbijslag en zij de leeftijd van 25 jaar nog niet bereikt hebben, voor zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.

Tevens wordt er voor het beoordelen van de rationele bezetting rekening gehouden met tijdelijke bijwoners (zie IX).

Krachtens artikel 6.18 van het Besluit, kan Providentia afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt gehuisvest als vermeld in artikel 6.43. Woonnormen volgens artikel 3.1§1 van de Vlaamse Codex Wonen dienen evenwel nageleefd te worden.

## **2. DE ABSOLUTE VOORRANGSREGELS**

De **verplichte voorrangsregels**, zoals bepaald in artikel 6.19 van het Besluit, zijn als volgt vastgesteld:

- 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;  
of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is.
- 2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen; *(De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling).*
- 3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d) van de voormelde Codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning; *(Instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de huurder een onaangepaste woning bewoont; als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft; 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)*
- 4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid van het Besluit; *(Als de verhuurder vaststelt dat in het geval een woning werd toegewezen aan een andere kandidaat-huurder, maar de toewijzing aan betrokkene had moeten gebeuren; of als er binnen 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van afdeling Toezicht geen beslissing werd betekend).*
- 5° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- 6° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die

na aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen; alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet.

- 7° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid van het Besluit; *(Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning zou kunnen worden toegewezen die aangepast is aan die gezinshereniging, wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aangepast is aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand met inachtneming van deze voorrangsregel).*
- 8° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld; *(Als een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd 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).*
- 9° 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 van de Nieuwe Gemeentewet;
  - b) ongeschikt werd verklaard met toepassing artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag ~~ofwel~~ minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur";
- 10° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts éénmaal aanleiding geven tot de voorrang vermeld als 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld als 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld als 8° wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van het Besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend of roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld als 9° wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet 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. De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld als 6° 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 als 8° en 9° beantwoordt, kan 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, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

### **3. DE OPTIONELE VOORRANGSREGELS**

De **optionele voorrangregels**, na toepassing van de verplichte voorrangregels vermeld in artikel 6.19, en binnen het toewijzingsreglement, opgemaakt ter uitvoering van artikelen 28 en 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zoals dat van kracht was voor 1 januari 2020, zijn als volgt vastgesteld;

- ⇒ Providentia verleent na toepassing van de verplichte voorrangregels voorrang 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. Vervolgens wie overeenkomstig diezelfde criteria in het werkgebied van Providentia woont of gewoond heeft. Het werkgebied wordt vermeld in bijlage 1.
- ⇒ Providentia beslist om de voorrangregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid 6°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet, voor zover de andere verhuurder dit uitdrukkelijk heeft aangevraagd.

Providentia kan deze uitzondering beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. De voorrang kan beperkt worden tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen.

Providentia kiest ervoor deze voorrang te beperken voor sociale huurders van andere verhuurders die naar aanleiding van een specifiek renovatieproject opnieuw gehuisvest moet worden.

### **4. DE VERSNELDE TOEWIJZING**

Conform artikel 6.25 van het Besluit kan Providentia een versnelde toewijzing toepassen. Hierbij kunnen kandidaat-huurders absolute voorrang krijgen op de wachtlijst door af te wijken van de toewijzingsregels vermeld in artikelen 6.18 tot en met 6.20 en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels vermeld in artikel 6.27.

In uitvoering van **artikel 6.25 § 1**:

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Een aanvraag dient steeds te gebeuren door een OCMW, CAW of begeleidende dienst en wordt gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst. Een begeleidingsovereenkomst kan pas een einde nemen na minstens 1 jaar en na een huisbezoek bij de huurder samen met de begeleidingsinstantie. De veiligheid van de kandidaat-huurder moet in het gedrang zijn.

Als de aanvraag via het CAW of een andere begeleidende dienst ingediend wordt, dan moet dit steeds in samenspraak met het OCMW van de betrokken gemeente. Het is de aanvragende dienst die hiervoor zelf contact opneemt met het OCMW.

Jaarlijks kan in elke gemeente voor 1% van het patrimonium dat Providentia in beheer heeft in die gemeente een versnelde toewijzing realiseren, met een minimum van 1 (afgerond volgens de wiskundige afrondingsregels).

Een aanvraag wordt steeds voorzien van een sociaal verslag en een begeleidingsovereenkomst, hieronder verder gespecificeerd. Wordt de aanvraag ingediend door het CAW of een andere begeleidende dienst, dan moet het OCMW van de betrokken gemeente dit mee onderschrijven.

In uitvoering van **artikel 6.25 § 2**:

Kan aangevraagd worden door volgende instanties:

1. Het **OCMW** kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:
  - een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van het OCMW
  - een dakloze
2. Een **erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen** kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
3. Een **centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW)** kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing vragen: - een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum - een dakloze
4. Een **erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensieve behandelteam** kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een aanvraag wordt steeds voorzien van een sociaal verslag en een begeleidingsovereenkomst, hieronder verder gespecificeerd.

Het aantal toewijzingen volgens art 6.25 §2 is jaarlijks geplafonneerd tot 5% van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan dat jaar. 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 **begeleidingsovereenkomst** is een voorwaarde opdat een versnelde toewijzing kan aangevraagd worden. Hierin worden de begeleidende maatregelen opgenomen tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager

De begeleidende maatregelen kunnen aangeboden worden door de aanvrager of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening op initiatief van de aanvrager.

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 overeenkomst kan enkel ontbonden worden na akkoord door de drie partijen (dit gaat standaard vergezeld van een plaatsbezoek) of bij het beëindigen van de huurovereenkomst. Indien de overeenkomst niet wordt nageleefd, staat dit gelijk aan een tekortkoming in de huurdersverplichtingen, die de ontbinding van de huurovereenkomst tot gevolg heeft (art. 6.33, 8° van de Vlaamse Codex Wonen).

De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:

- ⇒ de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen.
- ⇒ niet wordt voldaan aan de voorwaarden vermeld in de vorige alinea's.
- ⇒ de verhuurder in het jaar van de aanvraag het maximum toelaatbare versnelde toewijzingen bereikt heeft, zoals vermeld in de alinea's hierboven.
- ⇒ 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.

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

## **5. HET INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT**

Een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvestings- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (volgens artikel 6.26 tot 6.29). Dit moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het intern huurreglement en het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement.

Het reglement kan (binnen duidelijk omschreven beperkingen) bepalingen bevatten betreffende:

- ⇒ de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente (art. 6.28);
- ⇒ de woonbehoefte van de specifieke doelgroepen in de gemeente (art. 6.29);

In uitvoering van artikel 6.27 bepaalt de gemeente de wijze waarop aan het toewijzingsreglement openbaarheid wordt gegeven.

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

### **III TOELATINGSVOORWAARDEN EN TOEWIJZING VAN ADL- EN VLABINVEST-HUURWONINGEN EN AFZONDERLIJKE GARAGES, STAANPLAATSEN EN BERGINGEN**

Voor **Vlabinvestwoningen, ADL-woningen en garages** gelden specifieke inschrijvings- en/of toewijzingsregels.

#### **ADL-woningen**

Providentia heeft een specifiek project in het kader van ADL-woningen. De toewijzingen en verhuringen van ADL-woningen zullen gebeuren volgens de bepalingen van het sociaal huurbesluit, maar rekening houdend met artikel 18 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16.06.1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken. Bij de toepassing moet er steeds naar gestreefd worden dat het maximaal aantal assistentie-uren voor de ADL-cluster niet overschreden wordt. De optionele voorrangregels voor de inwoner van de gemeente en/of het werkgebied is ook hier van toepassing.

## **VLABinvest**

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

## **Sociaal-VLABinvest**

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

## **Garages, staanplaatsen en bergingen**

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

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

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

Het type van huurovereenkomst is afhankelijk van het type huurder. Een huurder die ook huurder is van een woning bij Providentia zal een andere huurovereenkomst krijgen. Huurders die geen huurder zijn bij Providentia vallen onder de private huurwetgeving.

## **IV WEIGERING VAN TOEWIJZING VAN SOCIALE HUURWONING**

Het Besluit (artikel 6.24) voorziet dat de verhuurder de toewijzing van een woning gemotiveerd kan weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

1. van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van artikel 6.33, 2° van de Vlaamse Codex Wonen (niet gemelde bijwoning die leidde tot overbezetting);
2. die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de

toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

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

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

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, wordt het aanbieden van een woning tijdens een periode van zes maanden na de weigering opgeschort.

## V MUTATIE VAN DE ZITTENDE HUURDER

### Algemene bepalingen en voorwaarden

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

De vastgestelde voorwaarden om te muteren binnen onze vennootschap zijn:

- ⇒ de huidige woongelegenheden dient in goede staat te zijn. Op basis van een huisbezoek wordt een provisoire plaatsbeschrijving met kostenraming gemaakt. Een woning is niet in goede staat als de geraamde kosten meer dan de huidig geldende huurwaarborg bedragen;
- ⇒ een nieuwe huurwaarborg betalen (zijnde 2 x de referentiehuis met een maximum zoals bepaald in artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen);
- ⇒ plaatsbeschrijvingskosten betalen.

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

### Vrijwillige mutatie en bepalen van prioriteit

Indien een huurder van Providentia een mutatie naar een andere woongelegenheden aanvraagt, zal om de mutatieprioriteit toe te kennen nagegaan worden of de betrokken huurder onderbezet, overbezet of niet-aangepast woont.

Volgens de principes van de rationele bezetting (zie II deel 1) woont een huurder van Providentia:

- ⇒ **onderbezet:** indien de huurder een groter woningtype bewoont dan omschreven in de hierboven gemelde rationele bezetting en dus een kleiner woningtype nodig heeft.
- ⇒ **overbezet:** indien de huurder een kleiner woningtype bewoont dan omschreven in de hierboven gemelde rationele bezetting en dus een groter woningtype nodig heeft.
- ⇒ **niet-aangepast:** indien de huurder een woningtype bewoont dat niet geschikt is aan het woningkenmerk dat aan de huurder met zijn huidige gezinssituatie of fysieke toestand rationeel zou toegewezen worden.

Enkel indien een huurder onderbezet, overbezet of niet-aangepast woont kan dit aanleiding geven tot een voorrang op de wachtlijst (zie II deel 2). Na twee ongegronde weigeringen van

een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan de keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, kan de huurder geen aanspraak meer maken op deze voorrangregel.

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

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

### **Verplichte mutatie in kader van overbewoning**

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

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

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

De kosten voor de plaatsbeschrijvingen blijven evenwel aangehouden.

### **Verplichte mutatie in kader van renovatie**

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

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

Huurders kunnen bij een definitieve herhuisvesting éénmaal een aanbod weigeren. Indien een huurder het aangeboden pand zou weigeren zal er nog éénmalig een ander pand aangeboden worden. Bij het weigeren van het tweede aangeboden pand kan dit een beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kunnen zij het voorgestelde pand niet ongegrond weigeren. Bij een ongegronde weigering zal een beëindiging van de huurovereenkomst worden gegeven.

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

De kosten voor de plaatsbeschrijvingen blijven evenwel aangehouden.

Een huurder die tijdelijk of definitief herhuisvest moet worden in kader van renovatie, zal na ondertekening van zijn nieuwe huurovereenkomst een premie van € 250 ontvangen. Dit per verhuisbeweging.

## VI ONDERBEZETTING

Providentia pakt onderbezetting aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is (artikel 6.57 van het Besluit).

### **Gekozen aanpak**

Providentia stuurt alle huurders die onderbezet wonen een brief, met de vraag zich in te schrijven voor een vrijwillige mutatie. Providentia streeft ernaar zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten.

Weigert de huurder zich in te schrijven of reageert hij niet binnen drie maanden? Dan doet Providentia de huurder twee keer een valabel aanbod. Tussen elk valabel aanbod zit 3 maanden.

#### ⇒ **Wat is een valabel aanbod?**

- De woning heeft een juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
- De woning ligt maximaal 5 kilometer van de huidige woning.
- De nieuwe huurprijs is even hoog of lager dan de huidige reële huurprijs. Dit is de huurprijs verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

Indien de huurder met een contract van onbepaalde duur via een vrijwillige mutatie verhuist naar een kleinere woonst, zal hij een premie van € 250 ontvangen. Dit zowel bij een verhuis via de prioritaire mutatie op de wachtlijst (vrijwillige inschrijving) als via het aanvaarden van een valabel aanbod, vanaf 2 kamers teveel.

#### ⇒ **Weigert de huurder elk valabel aanbod?**

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, sanctioneert Providentia de huurder.

Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt 32 euro per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag anno 2021).

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 krijgen 6 maanden voor het aflopen van hun contract de opzeg van hun huurovereenkomst. Meer informatie over opzeg leest u onder hoofdstuk VIII.

### **Gefaseerde aanpak (vanaf 01.01.2020)**

De aanpak van onderbezetting kan een grote belasting zijn voor kandidatenregister en dus langere wachttijden voor de kleinere woningen genereren. Om naast mutaties ook reguliere toewijzingen te kunnen doen kiezen we voor een gefaseerde aanpak.

1. Huurders met contract onbepaalde duur en overbezetting > 2
2. Huurders met contract onbepaalde duur en overbezetting = 2
3. Huurders met contract van bepaalde duur

### **Volgorde van aanbiedingen**

Bij het aanbieden van valabele aanbiedingen aan huurders die zich niet wensen in te schrijven op de wachtlijst voor een vrijwillige mutatie, zullen huurders met de oudste huurovereenkomst eerst worden aangeschreven.

### **Waarborg**

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

## VII ONTBINDING EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

### 1. Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden:

1. *als de laatste huurder overlijdt*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Opzeg door huurder

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

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

- de huurder wordt opgenomen in een woonzorgcentrum;
- de huurder maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.

Een huurder die naar een woonzorgcentrum gaat heeft hierbij de mogelijkheid om te kiezen voor een opzegtermijn van 1 maand of van 3 maanden.

### **3. Opzeg door Providentia**

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

- het gemiddeld inkomen van de laatste drie jaar is hoger dan 125% van de inkomensgrens
- de woning is onderbezet

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

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

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

Mits een opzegperiode van **3 maanden**:

1. Als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen;
  - a. huurder is niet gedomicilieerd in de sociale huurwoning
  - b. huurder staat bijwoning toe die leidt tot een onaangepaste woning zonder deze bijwoning te melden
  - c. huurder bewoont op zodanige wijze dat de leefbaarheid in het gedrang komt en dat overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving.
2. Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten.

Mits een opzegperiode van **6 maanden**:

Indien de huurder niet meer voldoet aan de eigendomsvoorwaarde zoals uitgewerkt in artikel 6.40 van het Besluit en artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen:

- ⇒ als de huurder een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft verworven;
- ⇒ als de huurder een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of in vruchtgebruik heeft verworven;
- ⇒ als de huurder een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

## **VIII DUURZAME EN TIJDELIJKE BIJWONING**

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

Er zijn twee vormen van bijwoning:

- ⇒ Een **duurzame bijwoning** heeft tot doel om voor een lange periode in de woning te komen wonen. Indien de bijwoning gaat over een feitelijke partner, een wettelijke samenwoner of een echtgenoot, zullen eerst de toetredingsvoorwaarden gecontroleerd worden. Indien aan alle voorwaarden voldaan is, kan Providentia toestemming tot bijwoning geven. Er moet dan een bijvoegsel bij de huurovereenkomst ondertekend worden en de huurprijs zal opnieuw berekend worden.
- ⇒ Een **tijdelijke bijwoning** is een bijwoning voor een beperkte periode en heeft niet de intentie om duurzaam te zijn. De tijdelijke bewoner is geen huurder. De maximale bezettingsnorm van de woning mag niet overschreden worden. Ook voor deze vorm van bijwoning heb je toestemming van Providentia nodig. De tijdelijke bijwoning kan maximaal voor 3 maanden toegestaan worden, maximaal te verlengen tot 6 maanden. Er kan ook bekeken worden of de tijdelijke bijwoning omgezet moet worden naar een duurzame bijwoning.

## IX SPECIFIEKE BEPALINGEN

### ⇒ Huurwaarborg

In uitvoering van artikel 6.61 heeft Providentia beslist dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De betaling van de huurwaarborg gebeurt steeds ter plaatse in de kantoren van Providentia, vóór ondertekening van de huurovereenkomst via bancontact. Vanaf 01/01/2022 worden de huurwaarborgen doorgestort naar de rekening courant van de VMSW. De verdere bepalingen van artikel 6.61, 6.62 en 6.63 van het Besluit worden toegepast.

Conform art. 6.61 heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. Hij betaalt hiervoor een administratieve vergoeding van € 13 (bedrag anno 2021), bij aanvang van de huurovereenkomst. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is minimaal gelijk aan de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voordat de termijn van achttien maanden is afgelopen.

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

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

### ⇒ Huurlasten

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

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



⇒ **Verhaalprocedure**

Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

1. hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
2. hij krijgt geen formele beslissing binnen twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

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

<b>X CONTACTGEGEVENS AFDELING TOEZICHT</b>
--

**Afdeling Toezicht, Wonen-Vlaanderen**

**Adres:** Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel





**Bijlage 2:**

**OVERZICHT GOEDGEKEURDE (INTER)GEMEENTELIJKE  
TOEWIJZINGSREGLEMENTEN**

<b>AFFLIGEM</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland).....	goedgekeurd MB 14/11/2011
<b>ASSE</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant).....	goedgekeurd MB 13/11/2009
<b>BEVER</b> .....	(Woonwinkel Pajottenland).....	goedgekeurd MB 18/06/2011
<b>BOORTMEERBEEK</b> .....	.....	goedgekeurd MB 17/12/2013
<b>DILBEEK</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant).....	goedgekeurd MB 13/11/2009
<b>GALMAARDEN</b> .....	(Woonwinkel Pajottenland).....	goedgekeurd MB 18/06/2011
<b>GOOIK</b> .....	(Woonwinkel Pajottenland).....	goedgekeurd MB 18/06/2011
<b>GRIMBERGEN</b> .....	Woonbeleid Regio Noord).....	goedgekeurd MB 31/03/2011
<b>HERNE</b> .....	(Woonwinkel Pajottenland).....	goedgekeurd MB 18/06/2011
<b>KAMPENHOUT</b> .....	(Woonbeleid Regio Noord).....	goedgekeurd MB 31/03/2011
<b>KAPPELLE/BOS</b> ...	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant).....	goedgekeurd MB 13/11/2009
<b>LIEDEKERKE</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland).....	goedgekeurd MB 14/11/2011
<b>LINKEBEEK</b> .....	.....	goedgekeurd MB 04/04/2016
<b>LONDERZEEL</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant).....	goedgekeurd MB 13/11/2009
<b>MEISE</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant).....	goedgekeurd MB 13/11/2009
<b>MERCHTEM</b> .....	.....	goedgekeurd MB 07/07/2010
<b>OPWIJK</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant).....	goedgekeurd MB 13/11/2009
<b>OVERIJSE</b> .....	.....	goedgekeurd MB 17/08/2011
<b>ROOSDAAL</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland).....	goedgekeurd MB 14/11/2011
<b>VILVOORDE</b> .....	(Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen).....	goedgekeurd MB 14/09/2010
<b>WEMMEL</b> .....	.....	goedgekeurd MB 09/04/2015
<b>ZEMST</b> .....	(Woonbeleid Regio Noord).....	goedgekeurd MB 31/03/2011

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

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

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

**Intergemeentelijk toewijzingsreglement NOORD-WEST BRABANT:  
ASSE – DILBEEK – KAPELLE-OP-DEN-BOS - LONDERZEEL – MEISE – OPWIJK**

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

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

**Intergemeentelijk toewijzingsreglement voor:  
BEVER – GALMAARDEN – GOOIK – HERNE - LENNIK(\*) en PEPINGEN(\*)**

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

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die **sinds hun geboorte** wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders **die minimaal 10 jaar** in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn,** van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn,** van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband “Woonwinkel Pajottenland” (zijnde gemeenten Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik en Pepingen).

**Toewijzingsreglement MERCHTEM**

Goedgekeurd MB 07/07/2010

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders die **sinds hun geboorte** in Merchtem wonen;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die minimaal 10 jaar** in Merchtem wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die de laatste 3 jaar in Merchtem wonen;**
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn,** of geweest zijn van Merchtem;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die 1 jaar in Merchtem wonen.**

## Toewijzingsreglement OVERIJSE

Goedgekeurd MB 17/08/2011 (intergemeentelijk toewijzingsreglement Overijse en Hoeilaart) – Gewijzigd op 13/05/2015

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die **minimum 18 jaar wonen** in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders **die vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in die gemeente** gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders **die minimaal 10 jaar in de gemeente** waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn**, of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

## Regionaal Woonbeleid

### VILVOORDE en MACHELEN(\*)

Goedgekeurd MB 14/09/2010

Gewijzigd met MB 15/12/2017 (2<sup>de</sup> wijziging)

- ⇒ Er wordt voor woningen in Machelen voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar of die ooit tien jaar in Machelen hebben gewoond.
- ⇒ Er wordt voor woningen in Vilvoorde voorrang gegeven aan personen die de laatste zes jaar drie jaar of die ooit tien jaar in Vilvoorde hebben gewoond.
- ⇒ Deze voorrangsregel geldt niet voor het patrimonium van svk Webra.

## Interlokale vereniging woonbeleid REGIO NOORD

### GRIMBERGEN, KAMPENHOUT, ZEMST en STEENOKKERZEEL(\*)

Goedgekeurd MB 31/03/2011

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders die **sinds hun geboorte wonen in de gemeente** waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die minimaal 10 jaar** in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat- huurders **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn**, of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

## Toewijzingsreglement BOORTMEERBEEK

Goedgekeurd MB 17/12/2013

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan één van de kandidaat-huurders die **sinds hun geboorte woont in de gemeente** waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijnde Boortmeerbeek;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan één van de kandidaat-huurders **die minimaal 10 jaar** in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijnde Boortmeerbeek, woont of gewoond heeft;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan één van de kandidaat-huurders **die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn** of geweest zijn van de gemeente Boortmeerbeek;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan één van de kandidaat-huurders die op het **ogenblik van de toewijzing minimaal 1 jaar in de gemeente verblijft** waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijnde Boortmeerbeek.

## Toewijzingsreglement WEMMEL

Goedgekeurd MB 09/04/2015

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

## Toewijzingsreglement LINKEBEEK

Goedgekeurd MB 04/04/2016

- ⇒ er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die **sinds hun geboorte** in Linkebeek wonen;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die **minimaal 10 jaar** in Linkebeek wonen of gewoond hebben;
- ⇒ daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die **de laatste 3 jaar** in Linkebeek wonen;
- ⇒ tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in **de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar** inwoner van Linkebeek geweest zijn.

## **OVERZICHT TOEWIJZINGSREGLEMENTEN voor DOELGROEPEN**

### **ZEMST “Solarium” - campingbewoners**

Goedgekeurd MB 17/08/2011

De volgende voorrangsregels werden aanvaard:

- ⇒ kandidaat-huurders die op het ogenblik van inschrijving bij Providentia permanent op de camping Baarbeek of Berkenhof, die gesloten worden in december 2011 of in het gedeelte van de Felix Cottage Club waar niet langer permanent gewoond mag worden, verbleven;
- ⇒ kandidaat-huurders die op het ogenblik van inschrijving bij Providentia permanent op een camping in de gemeente Zemst verbleven, die gesloten wordt.

De minister heeft de volgende bemerking meegegeven:

*“indien de chalets van het project “Solarium” te klein zijn voor sommige permanente campingbewoners, moeten zij een toewijzing met voorrang kunnen genieten in een sociale woning, die aangepast is aan hun gezinssamenstelling.”*

### **ZEMST “Solarium” - Felix Cottage Camping**

Goedgekeurd MB 25/01/2016

Vorrangsregel:

- ⇒ kandidaat-huurders die op het ogenblik van inschrijving permanent op de camping Felix Cottage verblijven in een onaangepaste of niet-kwalitatieve woning krijgen voorrang voor sociale woningen in de zone van het RUP Solarium.

### **ASSE “PIVO-site” – personen met een handicap**

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

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

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

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



## DILBEEK (GROOT-BIJGAARDEN) - “Muzelaan”

Goedgekeurd MB

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

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

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

## ASSE – “Lindendries”

Goedgekeurd MB

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

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

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

## LONDERZEEL – “Karreveld”

Goedgekeurd MB

De volgende voorrangsregel zal toegepast worden als eerste absolute voorrangsregel:

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

Opmerking: De voorrangsregel voor de doelgroep is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Londerzeel, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium. Hij geldt enkel op de 9 daartoe aangeduide sociale huurappartementen van Providentia, in het complex “Karreveld” te Londerzeel.

## VILVOORDE – MACHELEN<sup>1</sup>

Goedgekeurd MB 14/09/2010

Er werd beslist om een toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen te maken,

- ⇒ **ouderen**: dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is);
- ⇒ **personen kwetsbaar naar mobiliteit**: dit zijn personen die hun verminderde mobiliteit kunnen staven met een medisch attest van een huisarts of een gespecialiseerde arts.

**Dit toewijzingsreglement voor doelgroepen is echter NIET van toepassing voor de woongelegenheden van Providentia omdat er een specifiek toepassingsgebied werd omschreven waartoe onze woongelegenheden niet behoren.**

<sup>1</sup> In deze gemeente heeft Providentia geen sociale woningen (\*).