

F////////////////////
/

PROTOCOL WONINGMARKT

Basiskader voor werking van de woningmarkt tijdens de CORONA-pandemie
Goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23/10/2020

////////////////////

INHOUDSOPGAVE

1	Situering.....	3
2	Gefaseerde aanpak.....	4
2.1	Pandemiescenario's	4
2.2	Beslissing over afkondiging van het geldende pandemiescenario	4
2.3	Tabelweergave van de maatregelen	5
3	Algemene principes.....	6
3.1	Zes gouden regels	6
3.2	Hygiene	6
3.3	Contact	7
4	Specifieke maatregelen ten aanzien van burgers.....	8
4.1	Generieke dienstverlening administratie	8
	Voor Wonen-Vlaanderen: loketten	8
	Voor VMSW: plaatsbezoeken voor schattingen	8
4.2	Private huur	9
	Toepassing Vlaams Woninghuurdecreet	9
	Woningkwaliteitsbewaking vanuit perspectief burger	12
	Huursubsidie/huurpremie	13
4.3	Studentenhuur	15
4.4	Sociale huur	18
4.5	Sociale koop	24
4.6	Koop	26
	Renovatiepremie	26
	Verzekering Gewaarborgd Wonen	27
4.7	Sociale leningen	27
5	Specifieke maatregelen ten aanzien van woonactoren.....	29
5.1	Sociale huisvestingsmaatschappijen	29
	Goedkeuring dossiers, werven, termijnen	29
	Organisatie van Toezicht	30
	Organisatie van de visitatieraad	31
5.2	Sociale verhuurkantoren	32
	Organisatie van Toezicht	32
5.3	Lokale besturen	32
	Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen	32
	Woningkwaliteitsbewaking vanuit perspectief van het lokaal bestuur	32
	Lokaal woonoverleg en stuurgroepvergadering	34

1 SITUERING

Dit protocol kwam tot stand met betrokkenheid van de sector.

Dit protocol is niet het enige document dat de werking van de woningmarkt regelt tijdens de pandemie.

Eerst en vooral zijn er de algemeen geldende overheidsmaatregelen en adviezen van de Nationale Veiligheidsraad en het Overlegcomité, zoals bekrachtigd bij [diverse ministeriële besluiten](#). Meer informatie vind je op www.info-coronavirus.be. De besluitvorming van de Nationale Veiligheidsraad en het Overlegcomité en maatregelen die genomen zijn door provinciale en lokale overheden zijn hiërarchisch hoger in rang. Die bepalingen hebben dan ook voorrang op de bepalingen uit dit basisprotocol.

Daarnaast zijn er de gidsen die de maatregelen bevatten om het werk op een veilige manier te kunnen organiseren voor de werknemers:

- De sociale partners van de Hoge Raad voor Preventie en Bescherming op het Werk, de Beleidscel van de Minister van Werk en experts van de FOD Werkgelegenheid hebben in overleg een [generieke gids](#) uitgewerkt. Deze gids reikt een kader aan met maatregelen die op maat kunnen worden ingekleurd door de sectoren en door elke werkgever, om er voor te zorgen dat activiteiten opnieuw kunnen worden opgestart in zo veilig en gezond mogelijke omstandigheden.
- In verschillende sectoren worden op basis van een beslissing door de leden van een paritair comité aanvullend nog sectorgidsen of protocollen uitgewerkt.

De generieke gids en de sectorgidsen kunnen worden geraadpleegd via de website van de FOD WASO www.werk.belgie.be

Tenslotte spelen de lokale besturen en de gouverneur een belangrijke rol in het al dan niet toelaten en/of opleggen van bepaalde voorwaarden. De besturen genieten daarbij een grote autonomie, wat soms tot verschillende voorwaarden tussen gemeenten kan leiden. De betrokken woonactor zal daarom ook altijd de geldende gemeentelijke richtlijnen moeten volgen.



2 GEFASEERDE AANPAK

2.1 PANDEMIESCENARIO'S

Voor de uitwerking van dit protocol richten we ons op 4 mogelijke pandemiscenario's, waarbij we per onderdeel aangeven wat de te nemen maatregelen zijn in de verschillende scenario's.

In het scenario **GROEN** zijn er geen risico's, en verloopt alles zoals in de periode vóór Covid-19. Gezond verstand in contacten is aangewezen, en regelmatige handhygiëne blijft noodzakelijk.

In het scenario **ROOD** komt er mogelijk opnieuw een soort van Blijf-in-uw-kot richtlijn, met eventuele gevolgen zoals die zich in de lockdown-periode voordeden.

In de scenario's **GEEL** en **ORANJE** bevinden we ons in tussenfasen, die elk verschillende maatregelen met zich kunnen meebrengen.

De codes kunnen regionaal verschillen, maar het is niet zo dat een regionaal verschil in codes een regionale differentiatie van maatregelen betekent. Maatregelen die voor het ganse grondgebied gelden van zodra er ergens in Vlaanderen een code rood geldt, staan op die manier gespecificeerd in de tekst.

NUL RISICO	GROEN	Er is een vaccin beschikbaar en/of er is groepsimmunitet. Alle contacten kunnen plaatsvinden. Handhygiëne (voor eten en na toiletbezoek) blijft noodzakelijk.
LAAG RISICO	GEEL	Er is een beperkte transmissie van besmettingen, waardoor verhoogde waakzaamheid is aangewezen. Contacten tussen mogelijke verspreiders worden beperkt. Functioneel noodzakelijke contacten kunnen doorgaan met inachtneming van de toepasselijke veiligheidsmaatregelen.
MATIG RISICO	ORANJE	Er is een systematische transmissie van besmettingen in de samenleving. Er zijn alleenstaande of geïsoleerde clusteruitbraken. Contacten tussen mogelijke verspreiders worden tot het essentiële beperkt en vinden plaats binnen een context waar risicofactoren zoveel mogelijk onder controle zijn gebracht.
HOOG RISICO	ROOD	Er zijn wijdverspreide besmettingen in de samenleving en er zijn nieuwe uitbraken en clusters. Contacten tussen mogelijke verspreiders moeten maximaal vermeden worden.

2.2 BESLISSING OVER AFKONDIGING VAN HET GELDENDE PANDEMIESCENARIO

De Vlaamse minister van Wonen zal bepalen in welke fase de coronaviruspandemie zich bevindt en, in voorkomend geval, voor welk duidelijk afgebakend deelgebied, de fase van toepassing is. De maatregelen die samenhangen met een bepaalde kleurcode treden in werking op de datum van de bekendmaking van het ministerieel besluit tot vaststelling van die kleurcode in het Belgisch Staatsblad.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW zullen via hun websites en in hun communicatie alle stakeholders en burgers informeren over de beslissing van de minister en over elke overgang naar een andere fase van de coronaviruspandemie.

2.3 TABELWEERGAVE VAN DE MAATREGELLEN

In dit protocol gebruiken we tabellen met kleurcodes; code groen laten we achterwege, want we gaan ervan uit dat alles dan verloopt als in pre-Coronatijden. Verder dienen de tabellen als volgt gelezen te worden:

item	Code geel	Code oranje	Code rood
1	deze maatregel geldt bij code geel	deze maatregel verschilt van de maatregel bij code geel, en geldt bij code oranje	deze maatregel verschilt van de maatregelen bij codes geel en oranje, en geldt bij code rood
2	deze maatregel geldt bij code geel en wijzigt niet als code oranje afgekondigd wordt		deze maatregel verschilt van de maatregel bij codes geel en oranje, en geldt bij code rood
3	deze maatregel geldt bij code geel en wijzigt niet als code oranje of code rood afgekondigd worden		

Opgelet: een aantal bepalingen in dit document zijn nog niet van kracht; zij treden pas in werking als het Vlaams Parlement hiertoe het licht op groen zet. Deze bepalingen zijn grijs gearceerd in de verschillende tabellen:

item	Code geel	Code oranje	Code rood
1	deze maatregel geldt bij code geel	deze maatregel verschilt van de maatregel bij code geel, en geldt bij code oranje	deze maatregel verschilt van de maatregelen bij codes geel en oranje, en geldt bij code rood
2	deze maatregel geldt bij code geel en wijzigt niet als code oranje afgekondigd wordt		deze maatregel verschilt van de maatregel bij codes geel en oranje, en geldt bij code rood
3	deze maatregel geldt bij code geel en wijzigt niet als code oranje of code rood afgekondigd worden		

3 ALGEMENE PRINCIPES

3.1 ZES GOUDEN REGELS

Het respecteren van deze zes gouden regels staat centraal in het beheer van de epidemie:

1. De hygiënemaatregelen blijven essentieel;
2. Buitenactiviteiten moeten waar mogelijk de voorkeur krijgen. Waar nodig moeten ruimtes voldoende worden verlucht;
3. Er moeten extra voorzorgsmaatregelen worden genomen voor mensen die tot een risicogroep behoren. Met dit in het achterhoofd is een handvest opgesteld om ouderen te helpen hun plaats in de samenleving in alle veiligheid terug te vinden. U kunt het raadplegen op het volgende adres: https://d34j62pglfm3rr.cloudfront.net/downloads/Chartre_Senior_NL.pdf
4. De veiligheidsafstand van 1,5 meter blijft gelden, behalve voor mensen die onder hetzelfde dak wonen onderling of onderling tussen personen die elkaar ontmoeten in het kader van duurzaam onderhouden nauwere contacten, voor kinderen tot en met 12 jaar onderling en tussen begeleiders enerzijds en personen die nood hebben aan begeleiding anderzijds. Wie deze veiligheidsafstand niet kan respecteren, moet een mondmasker dragen;
5. Het is noodzakelijk dat iedereen zijn nauwe contacten zo veel mogelijk beperkt. Onder “nauwere contacten” verstaan we een contact van meer dan 15 minuten, zonder de veiligheidsafstand te respecteren en zonder masker. In deze fase van de epidemie is het aanbevolen dat elke persoon zich beperkt tot nauw contact met niet meer dan 3 verschillende personen (buiten het huishouden) per maand.
6. Samenscholingen zijn beperkt tot maximaal 4 personen (kinderen onder de 12 jaar niet meegerekend). Uitzonderingen in het ministerieel besluit buiten beschouwing gelaten.

Deze zes gouden regels zijn instructies en geen aanbevelingen. Ze moeten dus door iedereen opgevolgd worden.

3.2 HYGIENE

Als organisatie voorzie je de nodige maatregelen om een goede hygiëne te waarborgen.

- Voldoende de handen kunnen wassen is belangrijk voor de medewerkers. Als dat niet kan, is het aangewezen handalcoholgel te voorzien. Voorzie in het kantoor zeker handalcoholgel die door bezoekers kan gebruikt worden.
- De kantoren, vergaderruimtes, onthaalplekken, werfketen, gemeenschappelijke delen in wooncomplexen, ... moeten in de mate van het mogelijke regelmatig (minstens dagelijks)

schoongemaakt of ontsmet worden. Besteed daarbij extra aandacht aan de veelgebruikte contactoppervlakten zoals deurklinken, kranen, liftknoppen, enz.

- Algemene informatie en sensibilisering mbt hygiëne (handen wassen, in je arm niezen, papieren zakdoeken gebruiken, ...) wordt best actief verspreid. Zorg voor duidelijke affichering of instructies in het kantoor of de wachtruimte.
- Bij EHBO-verzorging zijn een mondmasker en handschoenen verplicht¹. Pas zowel het materiaal als je instructies aan om op een coronaveilige manier EHBO te kunnen verlenen. Download [de informatiefiche over EHBO in coronatijden](#).

3.3 CONTACT

Elke organisatie duidt een contactpersoon aan en maakt die aan klanten en medewerkers bekend, zodat zij een mogelijke besmetting met het coronavirus COVID-19 kunnen melden met het oog op het vergemakkelijken van contact tracing.

¹ Het kan aangewezen zijn dat er standaard een voorraad mondmaskers en handschoenen ter beschikking is.



4 SPECIFIEKE MAATREGELEN TEN AANZIEN VAN BURGERS

4.1 GENERIEKE DIENSTVERLENING ADMINISTRATIE

Voor Wonen-Vlaanderen: loketten

code GEEL	code ORANJE	code ROOD
Loket kan open blijven, op voorwaarde dat er plexiglas voorzien is.	<p>Contacten beperken tot essentiële</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk digitaal en telefonisch werken • Telefonische reservatie met selectie op basis van noodzaak aan direct contact • Bij fysiek contact: voorzorgsmaatregelen nemen (verplichting mondkapen indien geen plexiglas) <p>De kantoren kunnen worden gesloten indien de veiligheid niet kan gegarandeerd worden.</p>	<p>Loket wordt gesloten om besmettingen te vermijden.</p> <p>Er wordt digitaal en telefonisch gewerkt m.u.v. kritieke functies zoals post- en scanverwerking.</p> <p>Dienstverlening tegemoetkomingen verloopt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Telefonisch via 1700, van waaruit kan worden doorgeschakeld naar het oproepnummer van het betreffende loket. • Digitaal via het formulierenloket of via mail naar de generieke mailbox van het loket.

Voor VMSW: plaatsbezoeken voor schattingen

Code geel	Code oranje	Code rood
De veiligheid van de personeelsleden en de bewoners staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de controle bevraagd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is wordt het plaatsbezoek uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het plaatsbezoek niet veilig kan gebeuren, wordt het plaatsbezoek afgebroken	<p>Schattingen kunnen in de woning doorgaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorkeur voor "schatting op afstand", plaatsbezoek gebeurt alleen als het niet anders kan • Mondkap is verplicht voor iedereen • Bij voorkeur is maar 1 persoon bij de schatting aanwezig • Er is geen fysiek contact nodig • Alle plaatsen zijn makkelijk toegankelijk • ... 	<p>Schattingen kunnen in de woning doorgaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorkeur voor "schatting op afstand", plaatsbezoek gebeurt alleen als het niet anders kan • Mondkap is verplicht voor iedereen • Bij voorkeur is maar 1 persoon bij de schatting aanwezig • Er is geen fysiek contact nodig • Alle plaatsen zijn makkelijk toegankelijk

4.2 PRIVATE HUUR

Toepassing Vlaams Woninghuurdecreet

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Contacten	<p>Contacten moeten waar mogelijk vermeden worden.</p> <p>Op de huurmarkt neemt iedereen de algemene voorzorgsmaatregelen in acht, maar er zijn geen specifieke maatregelen op het vlak van de huurmarkt nodig.</p>	<p>Contacten moeten beperkt worden tot essentiële contacten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar mogelijk wordt digitaal en telefonisch gewerkt. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. – Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. 	<p>Contacten moeten maximaal vermeden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Men werkt maximaal digitaal en telefonisch. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. – Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. – Er wordt een effect verwacht op de postbedeling, wat specifieke maatregelen noodzaakt.
Algemene voorzorgsmaatregelen	<p>Er moeten te allen tijde strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd.</p> <p>De volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen voor medewerkers/professionelen, verhuurders, huurders en kandidaat-huurders moeten in acht genomen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij <u>contact tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren</u> (verhuurder-huurder, vastgoedmakelaar-huurder, huurder-werkman, deskundige-huurder, deskundige-verhuurder,...) moeten volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: beide partijen dragen een neusmondmasker, bewaren indien mogelijk een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is, een vermoeden van besmetting heeft of in quarantaine moet blijven. – In <u>kantoren</u> van professionele verhuurders en vastgoedmakelaars, worden voor contacten met (kandidaat-)huurders en verhuurders volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen: <p>De bezoekers moeten een neusmondmasker dragen en de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld;</p>		

	<p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op afspraak;</p> <p>Er mag maximaal één bezoeker per 10m² aanwezig zijn;</p> <p>Er wordt een afscheiding in plexiglas voorzien tussen de medewerker en de bezoeker of de bezoeker wordt ontvangen in een afzonderlijke ruimte die voldoende groot is opdat minstens 1,5m afstand kan worden gehouden;</p> <p>De werkgever garandeert de naleving van deze maatregelen.</p> <p>– Voor <u>huisbezoeken (inclusief bezichtigingen)</u> gelden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen:</p> <p>Het dragen van een neusmondmasker is verplicht;</p> <p>De ruimten worden voldoende verlucht voor, tijdens en na het huisbezoek;</p> <p>De binnendeuren worden opengezet, zodat bezoekers geen deurklinken moeten aanraken;</p> <p>Personen uit verschillende gezinnen zijn niet onnodig aanwezig in dezelfde ruimte;</p> <p>De bespreking van bepaalde vaststellingen of de beantwoording van vragen gebeurt in de buitenlucht;</p> <p>De organisator van het huisbezoek communiceert deze bijkomende voorzorgsmaatregelen op voorhand naar de betrokken partijen en stelt ontsmettende handgel ter beschikking;</p> <p>Een bezichtiging wordt beperkt tot maximaal 2 personen en eventueel de verhuurder of vastgoedmakelaar.</p> <p>De veiligheid van iedereen die aanwezig is tijdens het huisbezoek, staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór het huisbezoek bevraagd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt het huisbezoek uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het huisbezoek niet veilig kan gebeuren, wordt het huisbezoek afgebroken.</p>	
Nieuwe huurovereenkomsten	<p>Een nieuwe huurovereenkomst kan op kantoor <u>ondertekend</u> worden met inachtneming van de voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>Bij de opmaak van de <u>intredende plaatsbeschrijving</u> gelden de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	<p>Een nieuwe huurovereenkomst wordt bij voorkeur <u>ondertekend</u> per mail, per post of digitaal.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De <u>intredende plaatsbeschrijving</u> wordt opgesteld via een deskundige of door huurder en verhuurder, maar niet samen in dezelfde ruimte.</p>
Verhuizen	<p>Verhuizingen met of zonder verhuisfirma's zijn toegelaten met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	
Onderhoud en herstellingen	<p>Alle herstellingen kunnen worden uitgevoerd, met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	<p>Enkel dringende herstellingen mogen worden uitgevoerd, met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. Andere</p>

		herstellingen moeten worden uitgesteld.
Betaling huurprijs	De huurder moet steeds de huurprijs blijven betalen. Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen kan worden ingeschakeld bij tijdelijke betalingsmoeilijkheden door de huurder (zie 5.3).	
Huurwaarborglening	Het Vlaams Woningfonds kent op vraag van de ontleners een uitstel van betaling toe indien de inkomsten van de ontleners dalen ten gevolge van de coronacrisis.	
Bezichtigingen	Bezichtigingen kunnen worden georganiseerd met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. De veiligheid van iedereen staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de bezichtiging bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt de bezichtiging uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat de bezichtiging niet veilig kan gebeuren, wordt ze afgebroken. Kijkdagen zijn verboden.	
Gebruik van liften	Het gebruik van de trap wordt aangeraden. De lift mag op hetzelfde moment enkel gebruikt worden door personen van hetzelfde gezin.	
Gemeenschappelijke woonprojecten	Bewoners van een gemeenschappelijk woonproject moeten extra aandacht besteden aan het naleven van de algemene voorzorgsmaatregelen. In geval van woningdelen vormen de bewoners samen één gezin.	
Einde van de huurovereenkomst	De huurder kan de <u>verlenging van de huurovereenkomst</u> vragen wegens buitengewone omstandigheden via de standaardprocedure (artikel 11 Woninghuurwet of artikel 24 Vlaams Woninghuurdecreet). De huurder en verhuurder kunnen na de beëindiging van de huurovereenkomst een <u>tijdelijke bezettingsovereenkomst</u> sluiten. Bij de opmaak van de <u>uittredende plaatsbeschrijving</u> gelden de algemene voorzorgsmaatregelen. De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.	De huurder kan de <u>verlenging van de huurovereenkomst</u> vragen wegens buitengewone omstandigheden via een versoepelde procedure. De huurder en verhuurder kunnen na de beëindiging van de huurovereenkomst een <u>tijdelijke bezettingsovereenkomst</u> sluiten. De <u>uittredende plaatsbeschrijving</u> wordt opgesteld via een deskundige of door huurder en verhuurder, maar niet samen in dezelfde ruimte. De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.
Huurgeschillen	Huurder en verhuurder stellen zich begripvol op om tot een minnelijke oplossing te komen. Als dat niet lukt, kunnen ze tot 1 oktober 2020 een beroep doen op de Vlaamse Ombudsdienst of een	

	<p>verzoeningsprocedure bij de vrederechter starten. Een verzoeningsprocedure is kosteloos en een advocaat is niet nodig. Er is ook een gerechtelijke procedure bij de vrederechter mogelijk. Hij zal altijd proberen om huurder en verhuurder te verzoenen. Als dat niet lukt, zal hij zelf een uitspraak doen.</p> <p>Doorheen de procedure kunnen huurders zich laten bijstaan door de huurdersbonden en verhuurders door de Verenigde Eigenaars.</p>
--	--

Woningkwaliteitsbewaking vanuit perspectief burger

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
<p>Conformiteitsonderzoeken woningcontroleurs Wo-VI en acties Vlaamse Wooninspectie</p>	<p>De conformiteitsonderzoeken en acties in woningen van Wonen-Vlaanderen gaan maximaal door. De bestaande preventiemaatregelen blijven onverminderd van toepassing. De bewoner wordt op voorhand geïnformeerd over deze maatregelen. Als ze niet gerespecteerd worden, wordt het onderzoek stopgezet.</p> <p>De veiligheid van de personeelsleden en de bewoners staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de controle bevraagd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is wordt de controle uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het onderzoek / de actie niet veilig kan gebeuren, breekt de woningcontroleur, wooninspecteur of verbalisant de controle af.</p>		<p>De conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (met inbegrip van de hercontroles in de beroepsprocedure) en de aanvankelijke acties en dringende hercontroles van WI gaan maximaal door, evenals alle onderzoeken in leegstaande woningen.</p> <p>Voor de andere onderzoekstypes kan Wo-VI beslissen om het onderzoek uit te stellen of om de woningkwaliteit te beoordelen zonder onderzoek ter plaatse. Hierbij is vooral de bewonerssituatie doorslaggevend. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ernst van de gesignaleerde problemen - een nakende heffing - de mogelijkheid om fotomateriaal te gebruiken (vooral bij hercontroles), <p>De bestaande preventiemaatregelen blijven onverminderd van toepassing. De bewoner wordt op voorhand geïnformeerd over deze maatregelen. Als ze niet gerespecteerd worden, wordt het onderzoek stopgezet.</p> <p>De veiligheid van de personeelsleden en de bewoners staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de controle bevraagd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is wordt de controle uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het onderzoek / de actie niet veilig kan gebeuren, breekt de woningcontroleur, wooninspecteur of verbalisant de controle af.</p>

Beslissingstermijn burgemeester voor conformiteitsattest		Als de gemeente meent dat het niet mogelijk is om het conformiteitsonderzoek veilig uit te voeren, begint er een nieuwe behandelingstermijn van 60 dagen te lopen na afloop van de code geel/oranje/rood.
Datum conformiteitsattest (afgifte burgemeester)		De datum waarop de woning 'conform wordt bevonden' is de datum van de vraag van de burger om een conformiteitsattest af te leveren
Datum conformiteitsattest in procedure tweede opinie (afgifte door Wo-VI)		De datum waarop de woning 'conform wordt bevonden' is de datum van de initiële vraag van de burger aan de burgemeester om een conformiteitsattest af te leveren
Beslissingstermijn voor beroep in procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring		Als er een nieuw conformiteitsonderzoek moet doorgaan om over het beroep te kunnen beslissen (bijvoorbeeld omdat de burger werken heeft uitgevoerd of omdat hij het niet eens is met het resultaat van het eerste conformiteitsonderzoek), start er een nieuwe beslissingstermijn van drie maanden na de opheffing van de code geel/oranje/rood
Organiseren hoorplicht in beroep in procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring		De mogelijkheid om mondeling te reageren op het beroep valt tijdelijk weg. Het blijft echter wel mogelijk om binnen een bepaalde termijn standpunten en argumenten schriftelijk nader toe te lichten. Dit kan per mail gebeuren.

Huursubsidie/huurpremie

Huursubsidie

	Code geel	Code oranje	Code rood
Bewoningsverplichting en datum besluit tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring	<p>Er wordt afgeweken van de voorwaarde dat de bewoner in de woning moet wonen op de datum van de ongeschikt-, overbewoond- en/of onbewoonbaarverklaring als het noodzakelijke contact met de bewoner en de andere bij de woningkwaliteitsprocedure betrokken actoren niet kan doorgaan met inachtnaam van de toepasselijke veiligheidsmaatregelen. Dit moet blijken uit een schriftelijke verklaring van de gemeente of de adviseur Woningkwaliteit van Wo-VI.</p> <p>Wo-VI aanvaardt in dat geval dat de bewoner na de verhuis de tegemoetkoming kan vragen op basis van het gemotiveerd verzoek ingediend in de periode dat hij nog in de verlaten woning woonde samen met de vernoemde schriftelijke verklaring van de gemeente of de adviseur van Wo-VI. De woning moet bij besluit ongeschikt, overbewoond en/of onbewoonbaar verklaard worden maar dit kan na de verhuis want als datum van dat besluit wordt de datum van het gemotiveerd verzoek genomen.</p> <p>Uitzonderlijk is er vervolgens geen besluit nodig als binnen drie maanden na opheffing van de code geel niet kan worden beoordeeld of het gemotiveerd verzoek gegrond was. Als er in die drie maanden geen conformiteitsonderzoek kan doorgaan, dan gaat W-V ervan uit dat het gemotiveerd verzoek gegrond was en wordt de woning dus in het kader van de aangevraagde huursubsidie ongeschikt, overbewoond en/of onbewoonbaar beschouwd.</p>		
Inschrijving domiciliemaatschappij			De teller van de termijn om zich uiterlijk 9 maanden na de

			aanvraagdatum in te schrijven bij een domiciliemaatschappij wordt bevroren gedurende de periode tijdens dewelke de code rood geldt. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Indienen aanvragen huursubsidie - vormvereiste	Aanvragen kunnen via mail en zonder digitale handtekening worden ingediend,		
Indienen aanvragen huursubsidie - termijn			De termijn om aanvragen in te dienen wordt verlengd van 9 naar 12 maanden. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Indienen beroepen - vormvereiste	Beroepen die via email worden ingediend zonder digitale handtekening, worden als ontvankelijk beschouwd,		
Indienen beroepen termijn			Beroepen die buiten de termijn van 2 maanden worden ingediend, worden als ontvankelijk beschouwd. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Stopzetting huursubsidie			De teller van de termijn waarbinnen de aanvrager die na een nieuwe verhuis niet langer ingeschreven is bij een domiciliemaatschappij, zich alsnog in regel moet stellen, wordt bevroren gedurende de periode tijdens dewelke de code rood geldt. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Transitwoning – verhuizen binnen 6 maanden			Als de transittermijn van toepassing is op een aanvraag, wordt de teller hiervan bevroren gedurende de periode tijdens dewelke de code rood geldt. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.

Huurpremie

	Code geel	Code oranje	Code rood
Vier jaar ononderbroken inschrijving			Met een onderbreking van de inschrijving die het gevolg is van een verhuis naar een huurwoning buiten het

			werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij wordt geen rekening gehouden voor zover de aanvraag zich binnen een periode van minder dan 9 maanden inschrijft in het inschrijvingsregister van een nieuwe domiciliemaatschappij. De termijn van 9 maanden wordt verlengd met een te bepalen periode of opgeschort tijdens de periode dat code rood van toepassing is. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Indienen beroepen - vormvereiste	Beroepen die via email worden ingediend zonder digitale handtekening, worden als ontvankelijk beschouwd.		
Indienen beroepen termijn			Beroepen die buiten de termijn van 2 maanden worden ingediend, worden als ontvankelijk beschouwd. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Stopzetting huurpremie			Een huurpremie wordt in normale omstandigheden stopgezet wanneer de uitbetaling gedurende 9 maanden is opgeschort als gevolg van een verhuis buiten het werkgebied van zijn oorspronkelijke domiciliemaatschappij. Deze termijn dient aansluitend op de verlenging van de termijn om zich her in te schrijven eveneens met een te bepalen periode te worden verlengd of er wordt gewerkt met een opschorting van de termijn gedurende de periode dat code rood van toepassing is. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.

4.3 STUDENTENHUUR

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Contacten	<p>Contacten moeten waar mogelijk vermeden worden.</p> <p>Op de huurmarkt neemt iedereen de algemene voorzorgsmaatregelen in acht, maar er zijn geen specifieke maatregelen op het vlak van de huurmarkt nodig.</p>	<p>Contacten moeten beperkt worden tot essentiële contacten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar mogelijk wordt digitaal en telefonisch gewerkt. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. 	<p>Contacten moeten maximaal vermeden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Men werkt maximaal digitaal en telefonisch. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen.

//

		<p>Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. – Er wordt een effect verwacht op de postbedeling, wat specifieke maatregelen noodzaakt.
<p>Algemene voorzorgsmaatregelen</p>	<p>Er moeten te allen tijde strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd.</p> <p>De volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen voor medewerkers/professionelen, verhuurders, huurders en kandidaat-huurders moeten in acht genomen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij <u>contact tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren</u> (verhuurder-huurder, vastgoedmakelaar-huurder, huurder-werkman, deskundige-huurder, deskundige-verhuurder,...) moeten volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: beide partijen dragen een neusmondmasker, bewaren indien mogelijk een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is, een vermoeden van besmetting heeft of in quarantaine moet blijven. – In <u>kantoren</u> van professionele verhuurders en vastgoedmakelaars, worden voor contacten met (kandidaat-)huurders en verhuurders volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen: <ul style="list-style-type: none"> De bezoekers moeten een neusmondmasker dragen en de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld; Er wordt bij voorkeur gewerkt op afspraak; Er mag maximaal één bezoeker per 10m² aanwezig zijn; Er wordt een afscheiding in plexiglas voorzien tussen de medewerker en de bezoeker of de bezoeker wordt ontvangen in een afzonderlijke ruimte die voldoende groot is opdat minstens 1,5m afstand kan worden gehouden; De werkgever garandeert de naleving van deze maatregelen. – Voor <u>huisbezoeken (inclusief bezichtigingen)</u> gelden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen: <ul style="list-style-type: none"> Het dragen van een neusmondmasker is verplicht; De ruimten worden voldoende verlucht voor, tijdens en na het huisbezoek; De binnendeuren worden opengezet, zodat bezoekers geen deurklinken moeten aanraken; Personen uit verschillende gezinnen zijn niet onnodig aanwezig in dezelfde ruimte; De bespreking van bepaalde vaststellingen of de beantwoording van vragen gebeurt in de buitenlucht; De organisator van het huisbezoek communiceert deze bijkomende voorzorgsmaatregelen op voorhand naar de betrokken partijen en stelt ontsmettende handgel ter beschikking; Een bezichtiging wordt beperkt tot maximaal 2 personen en eventueel de verhuurder of vastgoedmakelaar. 		

	De veiligheid van iedereen die aanwezig is tijdens het huisbezoek staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór het huisbezoek bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt het huisbezoek uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het huisbezoek niet veilig kan gebeuren, wordt het huisbezoek afgebroken.	
Nieuwe huurovereenkomsten	Een nieuwe huurovereenkomst kan op kantoor <u>ondertekend</u> worden met inachtneming van de voorzorgsmaatregelen. Bij de opmaak van de <u>intredende plaatsbeschrijving</u> gelden de algemene voorzorgsmaatregelen. De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.	Een nieuwe huurovereenkomst wordt bij voorkeur <u>ondertekend</u> per mail, per post of digitaal. De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. De <u>intredende plaatsbeschrijving</u> wordt opgesteld via een deskundige of door huurder en verhuurder, maar niet samen in dezelfde ruimte.
Verhuizen	Verhuizingen met of zonder verhuisfirma's zijn toegelaten met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.	
Onderhoud en herstellingen	Alle herstellingen kunnen worden uitgevoerd, met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.	Enkel dringende herstellingen mogen worden uitgevoerd, met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. Andere herstellingen moeten worden uitgesteld.
Betaling huurprijs	De huurder moet steeds de <u>huurprijs</u> blijven betalen. Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt.	De huurder moet steeds de <u>huurprijs</u> blijven betalen. Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt, zeker wanneer de student door de coronamaatregelen gedurende een bepaalde periode geen gebruik maakt van het studentenverblijf.
		De huurder moet steeds de <u>huurprijs</u> blijven betalen. Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt, zeker wanneer de student door de coronamaatregelen gedurende een bepaalde periode geen gebruik maakt van het studentenverblijf. Indien de student door een coronamaatregel verplicht wordt een vaste verblijfplaats te kiezen, verkrijgt hij van de verhuurder kwijtschelding van de kosten voor energie en water voor de periode waarin hij geen gebruik maakte van het studentenverblijf, op voorwaarde dat de student de verhuurder tijdig op de hoogte brengt van zijn keuze.

Bezichtigingen	<p>Bezichtigingen kunnen worden georganiseerd met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De veiligheid van iedereen staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de bezichtiging bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt de bezichtiging uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat de bezichtiging niet veilig kan gebeuren, wordt die afgebroken.</p> <p>Kijkdagen zijn verboden.</p>	
Gebruik van liften	<p>Het gebruik van de trap wordt aangeraden.</p> <p>De lift mag op hetzelfde moment enkel gebruikt worden door personen van hetzelfde gezin.</p>	
Gemeenschappelijke voorzieningen	<p>In studentenverblijven met gemeenschappelijke voorzieningen moet extra aandacht besteed worden aan de reiniging en ontsmetting van de gemeenschappelijke functies.</p>	
Einde van de huurovereenkomst	<p>Bij de opmaak van de <u>uittredende plaatsbeschrijving</u> gelden de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	<p>De <u>uittredende plaatsbeschrijving</u> wordt opgesteld via een deskundige of door huurder en verhuurder, maar niet samen in dezelfde ruimte.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>
	<p>Huurder en verhuurder kunnen steeds in onderling overleg de huurovereenkomst beëindigen.</p>	
Buitenlandse studenten	<p>Buitenlandse studenten die aankomen in België en verplicht een periode in <u>quarantaine</u> moeten doorbrengen, mogen dit in het studentenverblijf doen.</p>	
	<p>Op het <u>einde van de huurovereenkomst</u> met een buitenlandse student kan de verhuurder het studentenverblijf zelf ontruimen, wanneer de coronamaatregelen zouden verhinderen dat de student zijn studentenverblijf zelf ontruimt, rekening houdende met de waarborgen uit de regelgeving (de verhuurder moet de buitenlandse student verwittigen, de ontruiming gebeurt kosteloos en de verhuurder stockeert de inboedel drie maanden gratis).</p>	
Huurgeschillen	<p>Huurder en verhuurder stellen zich begripvol op om tot een minnelijke oplossing te komen. Er kan daartoe beroep gedaan worden op de diensten Studentenvoorzieningen voor bemiddeling. Als dat niet lukt, kunnen ze een verzoeningsprocedure bij de vrederechter starten. Een verzoeningsprocedure is kosteloos en een advocaat is niet nodig. Er is ook een gerechtelijke procedure bij de vrederechter mogelijk. Hij zal altijd proberen om huurder en verhuurder te verzoenen. Als dat niet lukt, zal hij zelf een uitspraak doen.</p> <p>Doorheen de procedure kunnen huurders zich laten bijstaan door de huurdersbonden en verhuurders door de Verenigde Eigenaars.</p>	

4.4 SOCIALE HUUR

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
------	-----------	-------------	-----------

<p>Contacten</p>	<p>Contacten moeten waar mogelijk vermeden worden.</p> <p>Op de huurmarkt neemt iedereen de algemene voorzorgsmaatregelen in acht, maar er zijn geen specifieke maatregelen op het vlak van de huurmarkt nodig.</p>	<p>Contacten moeten beperkt worden tot essentiële contacten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar mogelijk wordt digitaal en telefonisch gewerkt. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. – Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. 	<p>Contacten moeten maximaal vermeden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Men werkt maximaal digitaal en telefonisch. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. – Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. – Er wordt een effect verwacht op de postbedeling, wat specifieke maatregelen noodzaakt.
<p>Algemene voorzorgsmaatregelen</p>	<p>Er moeten te allen tijde strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd.</p> <p>De volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen voor medewerkers/professionelen, verhuurders, huurders en kandidaat-huurders moeten in acht genomen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij <u>contact tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren</u> (verhuurder-huurder, huurder-werkman, deskundige-huurder, deskundige-verhuurder,...) moeten volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: beide partijen dragen een neusmondmasker, bewaren indien mogelijk een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is of vermoeden van besmetting heeft. – In <u>kantoren</u> van sociale verhuurders, worden voor contacten met (kandidaat-)huurders en verhuurders volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen: <ul style="list-style-type: none"> o De bezoekers moeten een neusmondmasker dragen en de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld; o Er wordt bij voorkeur gewerkt op afspraak; o Er mag maximaal één bezoeker per 10m² aanwezig zijn; o Er wordt een afscheiding in plexiglas voorzien tussen de medewerker en de bezoeker of de bezoeker wordt ontvangen in een afzonderlijke ruimte die voldoende groot is opdat minstens 1,5m afstand kan worden gehouden; <p>De werkgever garandeert de naleving van deze maatregelen.</p>		



	<p>– Voor <u>huisbezoeken (inclusief bezichtigingen)</u> gelden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Het dragen van een neusmondmasker is verplicht; ○ De ruimten worden voldoende verlucht voor en tijdens het huisbezoek; ○ De binnendeuren worden opengezet, zodat bezoekers geen deurklinken moeten aanraken; ○ Personen uit verschillende gezinnen zijn niet onnodig aanwezig in dezelfde ruimte; ○ De bespreking van bepaalde vaststellingen of de beantwoording van vragen gebeurt in de buitenlucht; ○ De organisator van het huisbezoek communiceert deze bijkomende voorzorgsmaatregelen op voorhand naar de betrokken partijen en stelt ontsmettende handgel ter beschikking; ○ Een bezichtiging wordt beperkt tot maximaal 2 personen en de verhuurder. <p>De veiligheid van iedereen die aanwezig is tijdens het huisbezoek staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór het huisbezoek bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt het huisbezoek uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het niet veilig kan gebeuren, wordt het huisbezoek afgebroken.</p>		
<p>Inschrijving als kandidaat-huurder</p>		<p>Indien de <u>kantoren geopend</u> zijn, geldt de gewone regeling. Indien de <u>kantoren gesloten</u> zijn, moet de sociale verhuurder een inschrijving per post, per mail of telefonisch mogelijk maken, met schriftelijke bevestiging. De kandidaat-huurder kan zijn keuze later aanpassen.</p>	<p>Indien de <u>kantoren geopend</u> zijn, geldt de gewone regeling. Indien de <u>kantoren gesloten</u> zijn, moet de sociale verhuurder een inschrijving per post, per mail of telefonisch mogelijk maken, met schriftelijke bevestiging. De kandidaat-huurder kan zijn keuze later aanpassen.</p> <p>Afwijkende termijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlenging van de termijn voor inschrijving na ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring woning (O/O) (uitzondering onroerende bezitsvoorwaarde): als de termijn verstrijkt tijdens de tijdspanne dat code rood geldt en als de woning die O/O wordt verklaard of het kantoor van de verhuurder in een rode zone ligt of als de kandidaat-huurder in een rode zone woont, wordt de termijn verlengd tot dertig dagen na de beëindiging van code rood. – Verlenging van de termijn voor inschrijving na ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring woning (O/O) of na vaststelling van bewoning in een constructie niet voor bewoning bestemd (voorrang toewijzing): als de termijn verstrijkt tijdens de tijdspanne dat code

			<p>rood geldt en als de woning die O/O wordt verklaard of waarvan vastgesteld wordt dat het een constructie is die niet voor bewoning bestemd is of als het kantoor van de verhuurder in een rode zone ligt of als de kandidaat-huurder woont in noodwoning in een rode zone, wordt de termijn verlengd tot dertig dagen na de beëindiging van code rood.</p>
Actualisatie			<p>Indien het kantoor van de sociale verhuurder in een rode zone ligt, stelt de verhuurder de tweejaarlijkse actualisatie uit tot na beëindiging van code rood.</p> <p>Indien een actualisatie lopend is op het moment dat het kantoor van de sociale verhuurder in een rode zone terecht komt of indien de kandidaat-huurder in een rode zone woont, start een nieuwe reactietermijn vanaf het tijdstip van de beëindiging van code rood.</p>
Toewijzing van een woning	<p>Sociale verhuurders kunnen woningen toewijzen aan de eerste kandidaat-huurder op de wachtlijst.</p> <p>Een <u>digitale bezichtiging</u> kan enkel met het akkoord van de kandidaat-huurder.</p> <p>Wanneer de kandidaat-huurder een medisch attest voorlegt dat de diagnose corona vermeldt, verplicht in quarantaine moet verblijven of coronasymptomen heeft, kan hij de toegewezen woning <u>gegrond weigeren</u> om reden dat hij deze niet kon bezichtigen.</p>		<p>Sociale verhuurders kunnen woningen toewijzen aan de eerste kandidaat-huurder op de wachtlijst.</p> <p>De actualisatie van dossiers (bv. puntentoekenning) kunnen op basis van verklaringen op eer (later te bevestigen door formele documenten).</p> <p>Een <u>digitale bezichtiging</u> kan enkel met het akkoord van de kandidaat-huurder.</p> <p>Wanneer de kandidaat-huurder een medisch attest voorlegt dat de diagnose corona vermeldt, verplicht in quarantaine moet verblijven of coronasymptomen heeft, kan hij de toegewezen woning <u>gegrond weigeren</u> om reden dat hij deze niet kon bezichtigen.</p> <p>Indien de sociale verhuurder een aanbod doet aan een kandidaat-huurder tijdens code rood, kan de kandidaat-huurder enkel geschrapt worden wegens niet tijdig reageren op het aanbod als hij niet reageerde binnen een termijn van 15 kalenderdagen na de beëindiging van code rood. Het toewijzingsproces wordt wel verdergezet en de kandidaat-huurder zal mogelijks die woning dan niet kunnen worden toegewezen.</p>

		Bij code rood wordt de termijn voor het <u>indienen van een verhaal</u> verlengd tot 30 dagen na de beëindiging van code rood.
Nieuwe huurovereenkomsten	<p>Een nieuwe huurovereenkomst kan op kantoor <u>ondertekend</u> worden met inachtneming van de voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>Bij de opmaak van de <u>intredende plaatsbeschrijving</u> gelden de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	<p>Een nieuwe huurovereenkomst wordt bij voorkeur <u>ondertekend</u> per mail, per post of digitaal.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De <u>intredende plaatsbeschrijving</u> wordt opgesteld via een deskundige of door huurder en verhuurder, maar niet samen in dezelfde ruimte.</p>
Verhuring buiten sociaal huurstelsel		<p>De sociale verhuurder kan buiten het sociaal huurstelsel verhuren met het oog op de huisvesting van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren ten gevolge van de coronavirusmaatregelen.</p> <p>Ofwel verhuurt de sociale verhuurder rechtstreeks aan alleenstaanden of gezinnen met een huurovereenkomst van zes maanden.</p> <p>Ofwel verhuurt de sociale verhuurder aan een intermediaire instelling, waarbij de 1%-grens overschreden kan worden.</p>
		De bepalingen inzake winteropvang zijn van toepassing van bij aanvang van code rood tot het einde van de maand volgend op de beëindiging van code rood.
Verhuizen	<p>Verhuizingen met of zonder verhuisfirma's zijn toegelaten met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>Indien de sociale huurder aangeeft tijdens de coronabeperkingen niet te kunnen verhuizen (voorlegging van een medisch attest dat de diagnose corona vermeldt, verplicht in quarantaine moeten verblijven of coronasymptomen hebben), wordt de inwerkingtreding van de sociale huurovereenkomst uitgesteld tot na de beëindiging van de quarantaine of ziekte. De huurder moet in die periode geen huurprijs betalen.</p>	
Onderhoud en herstellingen	Alle herstellingen kunnen worden uitgevoerd, met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.	Enkel dringende herstellingen mogen worden uitgevoerd, met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. Andere herstellingen moeten worden uitgesteld.

Betaling huurprijs	De huurder moet steeds de huurprijs blijven betalen. Omwille van bijzondere omstandigheden is het echter aangeraden dat, naargelang de concrete omstandigheden, de verhuurder zich soepel en menselijk opstelt. De huurder van een SHM kan een <u>tussentijdse aanpassing</u> van de huurprijs vragen wanneer zijn inkomen gedurende drie maanden met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd.	
Huurwaarborglening	Het Vlaams Woningfonds kent op vraag van de ontleners een uitstel van betaling toe indien de inkomsten van de ontleners dalen ten gevolge van de coronacrisis (enkel relevant voor SVK's).	
Bezichtigingen	Bezichtigingen kunnen worden georganiseerd met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. De veiligheid van iedereen staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de bezichtiging bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt de bezichtiging uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat de bezichtiging niet veilig kan gebeuren, wordt ze afgebroken. Kijkdagen zijn verboden.	
Gebruik van liften	Het gebruik van de trap wordt aangeraden. De lift mag op hetzelfde moment enkel gebruikt worden door personen van hetzelfde gezin.	
Gemeenschappelijke woonprojecten	Bewoners van een gemeenschappelijk woonproject moeten extra aandacht besteden aan het naleven van de algemene voorzorgsmaatregelen. In geval van woningdelen vormen de bewoners samen één gezin.	
Huurdersverplichtingen		De huurder moet blijvend voldoen aan de <u>eigendomsvoorwaarde</u> . De termijn van 1 jaar om onroerend bezit te vervreemden kan verlengd worden wegens gegronde redenen. De sociale verhuurder beschouwt code rood als een gegronde reden. De huurder moet voldoen aan de <u>taalkennisvereiste</u> 1 jaar nadat men huurder is geworden. Huurders krijgen een uitstel van 1 jaar als de verhuurder bij controle vaststelt dat de huurder de opleiding nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden omwille van o.a. medische redenen of omdat een gepaste opleiding niet tijdig beschikbaar was. Code rood wordt eveneens beschouwd als een reden voor uitstel.
Einde van de huurovereenkomst	De huurder kan de <u>verlenging van de huurovereenkomst</u> vragen wegens buitengewone omstandigheden via de standaardprocedure (artikel 11 Woninghuurwet of artikel 24 Vlaams Woninghuurdecreet). De huurder en verhuurder kunnen na de beëindiging van de huurovereenkomst een <u>tijdelijke bezettingsovereenkomst</u> sluiten.	De huurder en verhuurder kunnen na de beëindiging van de huurovereenkomst een <u>tijdelijke bezettingsovereenkomst</u> sluiten. De <u>uitredende plaatsbeschrijving</u> wordt opgesteld via een deskundige of door huurder en verhuurder, maar niet samen in dezelfde ruimte.

////////////////////////////////////

	<p>Bij de opmaak van de <u>uittredende plaatsbeschrijving</u> gelden de algemene voorzorgsmaatregelen.</p> <p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>	<p>De <u>sleuteloverdracht</u> gebeurt met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.</p>
		<p>De huurder kan de <u>verlenging van de huurovereenkomst</u> vragen wegens buitengewone omstandigheden via een versoepelde procedure.</p>
Begeleiding	Fysieke contacten kunnen enkel met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.	Fysieke contacten kunnen enkel met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. Begeleiding van de huurders gebeurt indien mogelijk telefonisch of digitaal.
Huurgeschillen	<p>Huurder en verhuurder stellen zich begripvol op om tot een minnelijke oplossing te komen. Als dat niet lukt, kunnen ze een verzoeningsprocedure bij de vrederechter starten. Een verzoeningsprocedure is kosteloos en een advocaat is niet nodig. Er is ook een gerechtelijke procedure bij de vrederechter mogelijk. Hij zal altijd proberen om huurder en verhuurder te verzoenen. Als dat niet lukt, zal hij zelf een uitspraak doen.</p> <p>Doorheen de procedure kunnen huurders zich laten bijstaan door de huurdersbonden.</p>	

4.5 SOCIALE KOOP

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Contacten	<p>Contacten moeten waar mogelijk vermeden worden.</p> <p>Iedereen neemt de algemene voorzorgsmaatregelen in acht, maar er zijn geen specifieke maatregelen nodig.</p>	<p>Contacten moeten beperkt worden tot essentiële contacten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar mogelijk wordt digitaal en telefonisch gewerkt. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. <p>Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming</p>	<p>Contacten moeten maximaal vermeden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Men werkt maximaal digitaal en telefonisch. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. – Bezichtigingen, verhuizingen en huisbezoeken kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. <p>Er wordt een effect verwacht op de postbedeling, wat specifieke maatregelen noodzaakt.</p>

		van de algemene voorzorgsmaatregelen.	
Algemene voorzorgsmaatregelen	<p>Er moeten te allen tijde strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd.</p> <p>De volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen voor medewerkers, verkopers, kopers en kandidaat-kopers moeten in acht genomen worden.</p> <p>Bij contact tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren (verkoper-koper,...) moeten volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: beide partijen dragen een neusmondmasker, bewaren indien mogelijk een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is of vermoeden van besmetting heeft.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In kantoren van verkopers worden voor contacten met (kandidaat-)kopers volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen: <ul style="list-style-type: none"> o De bezoekers moeten een neusmondmasker dragen en de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld; o Er wordt bij voorkeur gewerkt op afspraak; o Er mag maximaal één bezoeker per 10m² aanwezig zijn; o Er wordt een afscheiding in plexiglas voorzien tussen de medewerker en de bezoeker of de bezoeker wordt ontvangen in een afzonderlijke ruimte die voldoende groot is opdat minstens 1,5m afstand kan worden gehouden; o De werkgever garandeert de naleving van deze maatregelen. – Voor huisbezoeken (inclusief bezichtigingen) gelden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen: <ul style="list-style-type: none"> o Het dragen van een neusmondmasker is verplicht; o De ruimten worden voldoende verlucht voor en tijdens het huisbezoek; o De binnendeuren worden opengezet, zodat bezoekers geen deurklinken moeten aanraken; o Personen uit verschillende gezinnen zijn niet onnodig aanwezig in dezelfde ruimte; o De bespreking van bepaalde vaststellingen of de beantwoording van vragen gebeurt in de buitenlucht; o De organisator van het huisbezoek communiceert deze bijkomende voorzorgsmaatregelen op voorhand naar de betrokken partijen en stelt ontsmettende handgel ter beschikking; o Een bezichtiging wordt beperkt tot maximaal 2 personen en de verkoper. <p>De veiligheid van iedereen die aanwezig is tijdens het huisbezoek staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór het huisbezoek bevraagd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt het huisbezoek uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het huisbezoek niet veilig kan gebeuren, wordt het huisbezoek afgebroken.</p>		
Inschrijving als		Indien de kantoren geopend zijn, geldt de gewone regeling. Indien de kantoren gesloten zijn, moet de verkoper een inschrijving per post, per mail of telefonisch mogelijk maken, met schriftelijke bevestiging.	

kandidaat-koper		
Bezichtigingen	Bezichtigingen kunnen worden georganiseerd met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. De veiligheid van iedereen staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de bezichtiging bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is wordt de bezichtiging uitgesteld. Als ter plaatse blijkt de bezichtiging niet veilig kan gebeuren, wordt die afgebroken. Kijkdagen zijn verboden.	
Toewijzing van een woning	Verkopers kunnen nieuwe toewijzingsprocedures opstarten en lopende procedures verder afhandelen. Een digitale bezichtiging kan enkel met het akkoord van de kandidaat-koper. Wanneer de kandidaat-koper een medisch attest voorlegt dat de diagnose corona vermeldt, verplicht in quarantaine moet verblijven of coronasymptomen heeft, kan hij het aanbod gegrond weigeren om reden dat hij deze niet kon bezichtigen.	
Wederinkoop	Huisbezoek i.k.v. wederinkoop kan plaatsvinden met inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. De veiligheid van iedereen staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór het huisbezoek bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is, wordt het huisbezoek uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het niet veilig kan gebeuren, wordt het huisbezoek afgebroken.	
Actualisatie van het inschrijvingsregister		Indien het kantoor van de verkoper in een rode zone ligt, stelt de verkoper de tweejaarlijkse actualisatie uit tot na beëindiging van code rood. Indien een actualisatie lopend is op het moment dat het kantoor van de verkoper in een rode zone terecht komt of indien de kandidaat-koper in een rode zone woont, start een nieuwe reactietermijn vanaf het tijdstip van de beëindiging van code rood.

4.6 KOOP

Renovatiepremie

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Indienen van de aanvraag	Aanvragen ingediend tussen 15 maart en 31 december 2020: facturen op aanvraagdatum van de renovatiepremie ouder mogen zijn dan twee jaar, maar niet dateren van voor 15 maart 2018		
			De periode waarbinnen de aanvragen ouder mogen zijn dan twee jaar wordt verlengd mocht

			er op 1 januari 2021 opnieuw code rood gelden. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
--	--	--	--

Verzekering Gewaarborgd Wonen

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Indienen van de aanvraag			De termijn van twaalf maanden voor het indienen van de aanvraag wordt opgeschort. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.
Beroep aantekenen			De termijn van twaalf maanden om beroep aan te tekenen wordt opgeschort. Geldt over het hele grondgebied zodra code rood in een regio van toepassing is.

4.7 SOCIALE LENINGEN

item	Code geel	Code oranje	Code rood
algemeen advies	<p>Contacten moeten waar mogelijk vermeden worden.</p> <p>Iedereen neemt de algemene voorzorgsmaatregelen in acht, maar er zijn geen specifieke maatregelen nodig.</p>	<p>Contacten moeten beperkt worden tot essentiële contacten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar mogelijk wordt digitaal en telefonisch gewerkt. – De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. 	<p>Contacten moeten maximaal vermeden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Men werkt maximaal digitaal en telefonisch. • De kantoren kunnen worden gesloten voor klanten. In dat geval verloopt de dienstverlening digitaal of telefonisch. Indien de kantoren geopend blijven, worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen. • Plaatsbezoeken (schattingen en controles) kunnen nog doorgaan mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. • Er wordt een effect verwacht op de postbedeling, wat specifieke maatregelen noodzaakt.
Algemene voorzorgsmaatregelen	Er moeten te allen tijde strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd.		

	<p>De volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen voor medewerkers, leningverstrekkers, ontleners en kandidaat-ontleners moeten in acht genomen worden.</p> <p>Bij contact tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren (leningverstrekker, ontleners,...) moeten volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: beide partijen dragen een neusmondmasker, bewaren indien mogelijk een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is of vermoeden van besmetting heeft.</p> <p>In kantoren van leningverstrekkers worden voor contacten met (kandidaat-)ontleners volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bezoekers moeten een neusmondmasker dragen en de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld; • Er wordt bij voorkeur gewerkt op afspraak; • Er mag maximaal één bezoeker per 10m² aanwezig zijn; • Er wordt een afscheiding in plexiglas voorzien tussen de medewerker en de bezoeker of de bezoeker wordt ontvangen in een afzonderlijke ruimte die voldoende groot is opdat minstens 1,5m afstand kan worden gehouden; • De werkgever garandeert de naleving van deze maatregelen. 	
Inschrijven		<p>Indien de <u>kantoren geopend</u> zijn, geldt de gewone regeling. Indien de <u>kantoren gesloten</u> zijn, moet de leningverstrekker een inschrijving per post, per mail of telefonisch mogelijk maken, met schriftelijke bevestiging. Face-to-face identificatie hoeft niet, maar er moet melding gebeuren bij de antiwitwasverantwoordelijke van de VMSW.</p>
regelgeving BVR	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt betalingsuitstel verleend bij inkomensverlies door coronacrisis of ziekte • Verlenging MB solvabiliteit van 8 juni 2020 na 1 januari 2021 	

5 SPECIFIEKE MAATREGELEN TEN AANZIEN VAN WOONACTOREN

Algemeen voor alle actoren: vorming

Code geel	Code oranje	Code rood
Opleidingen die VMSW en Wonen-Vlaanderen organiseren, gaan bij voorkeur digitaal door. Fysieke opleidingen zijn toegestaan als de nodige veiligheidsmaatregelen genomen worden.	Opleidingen gaan maximaal digitaal door.	Opleidingen gaan enkel digitaal door.

5.1 SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

Goedkeuring dossiers, werven, termijnen

De VMSW zorgt voor het nazicht van de bouwdoosiers en is soms zelf bouwheer bij gesubsidieerde infrastructuurwerken. Het nazicht van de bouwdoosiers gebeurt volledig digitaal en heeft geen gevolgen van een codewijziging. Werftoezicht ter plaatse kan doorgaan afhankelijk van de lokaal toegekende kleurcode:

	Code geel	Code oranje	Code rood
Algemene voorzorgsmaatregelen	Er moeten te allen tijde strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd. Bij contact tussen personen die niet tot dezelfde bubbel behoren moeten volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: alle partijen dragen een neusmondmasker, bewaren indien mogelijk een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is of vermoeden van besmetting heeft. Voor werfvergaderingen worden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen: <ul style="list-style-type: none"> • De bezoekers moeten een neusmondmasker dragen en de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld; • Overleg vindt zoveel mogelijk plaats in open lucht, of in een grote of goed geventileerde ruimte • Alle aanwezigen kennen de voorzorgsmaatregelen of worden daarvan op de hoogte gebracht. 		
Werftoezicht	Werftoezicht ter plaatse gaat door mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen. Werkvergaderingen gaan buiten door.		Werven lopen maximaal door mits inachtneming van de algemene voorzorgsmaatregelen.

		Werfvergaderingen kunnen digitaal doorgaan om hangende punten op te volgen, plannen die wijzigen, planning bespreken, ...
Toepassing procedurebesluit		Indien als gevolg van de Coronamaatregelen de samenstelling van bouwdoSSIERS vertraging oplopen, dan kan een extra BeCo worden ingelast met aangepaste termijnen om te vermijden dat doSSIERS verdere vertraging oplopen.

Organisatie van Toezicht

De afdeling Toezicht bewaakt de woonrechten en -plichten van de woonbehoeftigen alsook de correcte besteding van toegekende middelen. Het uniform uitvoeren van deze opdrachten blijft belangrijk ook ten tijde van een pandemie. De afdeling Toezicht past zijn werkzaamheden aan in functie van de heersende lokale kleurcode van de pandemie en zal ook het nodige begrip opbrengen bij het uitvoeren van zijn opdrachten. Omgekeerd kan ook verwacht worden dat actoren de nodige flexibiliteit tonen voor de aangepaste werking, bijvoorbeeld bij de doorgedreven digitalisering van uit te voeren inspecties.

Bij de uitvoering van inspecties tijdens een pandemie, zowel in het kader van globale onderzoeken als van verhoogd- en basistoezicht, streeft de toezichthouder naar het maximaal voorbereiden en uitvoeren van alle inspecties en controles van thuis uit door het digitaal opvragen van de benodigde stukken.

Inspecties ter plaatse kunnen doorgaan afhankelijk van de lokaal toegekende kleurcode:

Code geel	Code oranje	Code rood
<p><u>Algemene voorzorgsmaatregelen</u></p> <p>De toezichthouder neemt op voorhand contact op met de actor om na te gaan of en hoe de inspectie kan plaatsvinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene voorzorgsmaatregelen kan verwezen worden naar de Generieke gids van de FOD Werkgelegenheid; • Bij inspecties en controles ter plaatse wordt voor de toezichthouder een vergaderlokaal voorzien dat voldoende ruim is en kan geventileerd worden; • Ziektegevallen door (vermoedelijke) Covid-19 (of 20) op de SHM worden gemeld aan de toezichthouder. 		
<p>Inspecties en controles ter plaatse gaan door, mét respect voor de opgelegde beschermingsmaatregel => de actor kan niet weigeren => enkel bij globale onderzoeken en (financieel) verhoogd toezicht</p>	<p>Inspecties en controles ter plaatse gaan door, mét respect voor de opgelegde beschermingsmaatregelen => in overleg met de actor => enkel bij globale onderzoeken en (financieel) verhoogd toezicht</p>	<p>Er worden geen inspecties of controles ter plaatse uitgevoerd, behoudens uitzonderlijk urgente situaties in overleg met de leidinggevenden</p>

Inspecties of controles ter plaatse tijdens een pandemie met lokaal een kleurcode geel of oranje worden beperkt tot de globale onderzoeken (incl. toelichtingen aan beheersorganen) en het (financieel) verhoogd toezicht (cfr vergelijkbaarheid en uniformiteit tussen alle uitgevoerde globale onderzoeken). Er worden geen inspecties of controles ter plaatse uitgevoerd i.k.v. het basistoezicht en de opvolging van uitgevoerde onderzoeken (excl. verhoogd toezicht).

Organisatie van de visitatieraad

De Visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. Het prestatie-meetsysteem is tevens een instrument van zelfsturing voor SHM's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning als SHM. De visitaties verlopen op basis van de methodiek die vastgesteld is in het Draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's. Inmiddels is de eerste visitatieronde volledig afgerond. De tweede visitatieronde werd in het najaar van 2017 opgestart en loopt tot eind 2022.

Het zo uniform mogelijk uitvoeren van de visitatiebeoordeling blijft, ook ten tijde van een pandemie, belangrijk. De Visitatieraad zal zijn werkzaamheden logischerwijze afstemmen op de lokale pandemie-impact en de daartoe door de diverse overheden genomen maatregelen. Dit vereist flexibiliteit, wat eveneens van de gevestigde SHM's wordt verwacht.

De voorzitters van de visitatiecommissies zullen met de SHM's afstemmen hoe de te organiseren plaatsbezoeken en vergaderingen zo optimaal mogelijk kunnen worden georganiseerd. Enkel indien er effectief sprake is van een lock down zullen de ingepande plaatsbezoeken en gesprekken noodzakelijkerwijze tijdelijk worden uitgesteld.

Code geel	Code oranje	Code rood
<p><u>Algemene voorzorgsmaatregelen</u></p> <p>De voorzitters van de visitatiecommissies gaan na hoe de visitaties, terdege rekening houdend met de feitelijke plaatselijke toestand, in zo optimaal mogelijke omstandigheden, kunnen plaatsvinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene voorzorgsmaatregelen kan verwezen worden naar de Generieke gids van de FOD Werkgelegenheid. • Ziektegevallen door (vermoedelijke) Covid-19 (of 20) bij de SHM dienen, voorafgaand aan elk plaatsbezoek en/of gesprek, te worden gemeld aan de voorzitters van de visitatiecommissies. • In functie van het plaatsbezoek dient door de SHM een vergaderlokaal te worden voorzien dat voldoende ruim is om met de bewoners op verantwoorde wijze te kunnen vergaderen. Desnoods zal de te consulteren bewonersgroep daartoe worden opgesplitst. Dit lokaal moet bovendien kunnen worden geventileerd. Indien de SHM daartoe geen geschikt lokaal heeft, zal er worden nagegaan of er daartoe een alternatieve locatie kan worden gevonden (bijvoorbeeld de raadzaal van het gemeentehuis, een voldoende groot lokaal in het cultureel centrum of in de infrastructuur van het verenigingsleven). Indien er geen valabel alternatief beschikbaar is zal er noodzakelijkerwijze digitaal worden vergaderd. Hetzelfde geldt in functie van de presentaties (door de visitatiecommissies) van de conceptrapporten aan de raden van bestuur. • In de uitnodigingen die de visitatiecommissies richten aan hun gesprekspartners (vertegenwoordigers en medewerkers SHM evenals de diverse woonactoren en sociale diensten) zullen de visitatiecommissies melding maken van de context waarin de visitaties zullen plaatsvinden en de genomen voorzorgsmaatregelen. 		
De geplande visitaties m.i.v. o.a. de aan de visitaties	De geplande visitaties m.i.v. o.a. de aan de visitaties	De geplande plaatsbezoeken en gesprekken worden (tijdelijk) uitgesteld. Alle andere visitatie-voorbereidende

inherente plaatsbezoeken gaan door zoals gepland, mits het nemen van de vereiste voorzorgsmaatregelen en terdege rekening houdend met de opgelegde beschermingsmaatregelen	inherente plaatsbezoeken gaan door zoals gepland, mits het nemen van de vereiste voorzorgsmaatregelen en terdege rekening houdend met de opgelegde beschermingsmaatregelen	aspecten verlopen verder zoals voorzien om reden dat deze digitaal verlopen.
--	--	--

5.2 SOCIALE VERHUURKANTOREN

Voor de subsidieafrekening in 2020 en 2021 wordt gewerkt met twee voorschotten (40% en 50%) in plaats van drie (40%, 40% en 10%). Dit moet de liquiditeitspositie van sociale verhuurkantoren ondersteunen, zodat zij over voldoende reserve beschikken om de periode tussen twee uitbetalingen van de werkingssubsidie te overbruggen bij een plotse daling van de huurinkomsten en gelijkblijvende uitgaven.

Daarnaast wordt ook de mogelijkheid voorzien om bij de VMSW een lening aan te gaan om liquiditeitstekorten als gevolg van de coronamaatregelen op te vangen.

De Corona-maatregelen hebben geen impact op de timing van de SVK pro-procedure. In de mate dat de maatregelen fysieke onderhandelingen tussen het SVK en de private ontwikkelaars onmogelijk maken, kunnen deze onderhandelingen ook digitaal worden georganiseerd.

Voor de conformiteitsonderzoeken die Wo-VI doet voor de sociale verhuurkantoren, geldt de aanpak zoals beschreven onder 5.3.

Organisatie van Toezicht

Zie 6.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen

5.3 LOKALE BESTUREN

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Tussenkost voor het OCMW in het kader van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen	Om deze instroom aan begeleidingsovereenkomsten op te vangen, wordt het tussenkostpercentage bij de start van de begeleidingsovereenkomst opgetrokken van 25% naar 45%.		

Woningkwaliteitsbewaking vanuit perspectief van het lokaal bestuur

Zie ook 4.2 conformiteitsonderzoeken en acties Vlaamse Wooninspectie

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
------	-----------	-------------	-----------

<p>Conformiteitsonderzoeken woningcontroleurs Wo-VI en acties Vlaamse Wooninspectie</p>	<p>De conformiteitsonderzoeken en acties in woningen van Wonen-Vlaanderen, met inbegrip van de Vlaamse Wooninspectie, gaan maximaal door. De bestaande preventiemaatregelen blijven onverminderd van toepassing. De bewoner wordt op voorhand geïnformeerd over deze maatregelen. Als ze niet gerespecteerd worden, wordt het onderzoek stopgezet.</p> <p>De veiligheid van de personeelsleden en de bewoners staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de controle bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is wordt de controle uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het onderzoek / de actie niet veilig kan gebeuren, breekt de woningcontroleur, wooninspecteur of verbalisant de controle af.</p>	<p>De conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (met inbegrip van de hercontroles in de beroepsprocedure) en de aanvankelijke acties en dringende hercontroles van WI gaan maximaal door, evenals alle onderzoeken in leegstaande woningen.</p> <p>Voor de andere onderzoekstypes kan Wo-VI beslissen om het onderzoek uit te stellen of om de woningkwaliteit te beoordelen zonder onderzoek ter plaatse. Hierbij is vooral de bewonerssituatie doorslaggevend. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ernst van de gesignaleerde problemen - een nakende heffing - de mogelijkheid om fotomateriaal te gebruiken (vooral bij hercontroles). <p>De bestaande preventiemaatregelen blijven onverminderd van toepassing. De bewoner wordt op voorhand geïnformeerd over deze maatregelen. Als ze niet gerespecteerd worden, wordt het onderzoek stopgezet.</p> <p>De veiligheid van de personeelsleden en de bewoners staat centraal. Met het oog op het respecteren van de social distance wordt de bewonerssituatie (aantal bewoners, geen symptomen, geen besmettingen) vóór de controle bevestigd. Als de veiligheid onvoldoende gegarandeerd is wordt de controle uitgesteld. Als ter plaatse blijkt dat het onderzoek / de actie niet veilig kan gebeuren, breekt de woningcontroleur, wooninspecteur of verbalisant de controle af.</p>
<p>Tijdelijke subsidie voor de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbare of overbewoonde woning</p>		<p>De tijdelijke subsidie van 2.500 euro kan aangevraagd worden bij herhuisvesting van de bewoners van onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen. Het besluit tot onbewoonbaar- of overbewoondverklaring moet genomen zijn tijdens de periode van code rood en de herhuisvesting moet plaatsvinden binnen anderhalve maand na het besluit.</p>



Mogelijkheid om in functie van het organiseren van winteropvang in sociale huurwoningen beperkt af te wijken van de minimale kwaliteitsnormen			Ook buiten de winter kan een SHM bij verhuur buiten stelsel voor noodopvang beperkt van de minimale kwaliteitsnormen afwijken, zoals momenteel voorzien is in de regelgeving voor de winteropvang.
			De bepalingen inzake winteropvang zijn van toepassing van bij aanvang van code rood tot het einde van de maand volgend op de beëindiging van code rood.
Ondersteuningsaanbod: VLOK-opleidingen, opleidingen optimalisaties, ad hoc ondersteuning, overlegtafel woningkwaliteit	Maximaal digitaal		Uitsluitend digitaal

Lokaal woonoverleg en stuurgroepvergadering

Item	Code geel	Code oranje	Code rood
Lokaal woonoverleg (en ander overleg op initiatief) van een gemeente	<p>Digitaal vergaderen (via MS Teams, Skype, Zoom...) is toegestaan.</p> <p>Wonen-Vlaanderen kan enkel deelnemen aan fysieke vergaderingen als aan alle veiligheidsmaatregelen voldaan kan worden.</p>	<p>Digitaal vergaderen (via MS Teams, Skype, Zoom...) wordt sterk aanbevolen.</p> <p>Wonen-Vlaanderen kan enkel deelnemen aan fysieke vergaderingen als aan alle veiligheidsmaatregelen voldaan kan worden.</p>	<p>Digitaal vergaderen (via MS Teams, Skype, Zoom...) wordt sterk aanbevolen.</p> <p>Wonen-Vlaanderen neemt enkel deelnemen aan digitale vergaderingen.</p>
Schriftelijke behandeling lokaal woonoverleg (via mail)	<p>Toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> de bespreking van een sociaal woonproject waarvoor de initiatiefnemer de lokale woontoets heeft aangevraagd de bespreking van projectvoorstel in het kader van een CBO- of Design and Build-oproep <p>de bespreking van een behoeftebepaling van een SVK in het kader van een SVK Pro-oproep</p>		
Stuurgroepvergadering (en ander overleg op initiatief) van een IGS-project lokaal woonbeleid	<p>Digitaal vergaderen (via MS Teams, Skype, Zoom...) is toegestaan.</p> <p>Wonen-Vlaanderen kan enkel deelnemen aan fysieke vergaderingen als aan alle veiligheidsmaatregelen voldaan kan worden.</p>	<p>Digitaal vergaderen (via MS Teams, Skype, Zoom...) wordt sterk aanbevolen.</p> <p>Wonen-Vlaanderen kan enkel deelnemen aan fysieke vergaderingen als aan alle veiligheidsmaatregelen voldaan kan worden.</p>	<p>Digitaal vergaderen (via MS Teams, Skype, Zoom...) wordt sterk aanbevolen.</p> <p>Wonen-Vlaanderen neemt enkel deelnemen aan digitale vergaderingen.</p>
Schriftelijke behandeling stuurgroepvergadering (via mail)	<p>Toegestaan voor:</p> <p>De evaluatie van het afgelopen werkingsjaar van een IGS-project lokaal woonbeleid.</p>		

