

# INTERN HUURREGLEMENT

Gewestelijke Sociale Huisvestingsmaatschappij  
**cvba WOONZO**  
Hasseltsesteenweg 28/1  
3700 TONGEREN  
Tel: 012/44.02.00  
Fax: 012/26.37.66



Verwijzend naar het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (inclusief latere wijzigingen), heeft de Raad van Bestuur van Woonzo cvba\* op 28.02.2019 haar goedkeuring gehecht aan hiernavolgend intern huurreglement.

*Woonzo cvba is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk. Hierna kortweg Woonzo genoemd.*

## BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS (AVG) – 25.05.2018

*Woonzo beheert persoonsgegevens volgens de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Deze Europese regelgeving is van kracht sedert 25.05.2018 en bevat een geheel aan regels om de persoonsgegevens van Europese burgers te beschermen.*

*Woonzo verzamelt en verwerkt deze gegevens uitsluitend voor het beheer van haar registers van (kandidaat)-huurders en (kandidaat)-kopers. Op die manier kan Woonzo nagaan of wordt voldaan aan de voorwaarden om te kopen of te huren en op een efficiënte en correcte manier een dossier samenstellen. Woonzo mag deze gegevens slechts uitwisselen met derden als hiervoor een wettelijk kader of machtiging bestaat. Betrokkenen hebben – binnen de bepalingen van AVG – het recht om hun gegevens in te kijken, te wijzigen en te wissen.*

*De integrale tekst van de privacyverklaring van Woonzo staat op de website:*

*[www.woonzo.be/privacybeleid](http://www.woonzo.be/privacybeleid). Op eenvoudig verzoek kan ook een afschrift bekomen worden.*

# Inhoudsopgave

1.	VOORWAARDEN BIJ INSCHRIJVING-TOEWIJZING-TOETREDING .....	4
1.1.	Voorwaarden.....	4
1.1.1.	Leeftijdsvoorwaarde .....	4
1.1.2.	Inkomensvoorwaarde.....	4
1.1.3.	Eigendomsvoorwaarde .....	5
1.1.4.	Verblijfsvoorwaarde.....	6
1.2.	Moment van af toetsing voorwaarden .....	7
1.3.	Gezinsbegrip.....	7
2.	INSCHRIJVING.....	9
2.1.	De inschrijvingsprocedure.....	9
2.2.	Voorkeur.....	9
2.3.	Inschrijvingsregister.....	10
2.4.	Actualisatie van het inschrijvingsregister.....	10
2.5.	Schrapping uit het inschrijvingsregister .....	11
2.6.	Uitstel van toewijzing op verzoek van de kandidaat-huurder .....	12
2.7.	Ontdubbeling van de kandidatuur .....	12
3.	TOEWIJZING .....	14
3.1.	Toewijzingsprocedure .....	14
3.2.	Rationele bezetting .....	15
3.2.1.	De gezinssamenstelling.....	15
3.2.2.	De fysieke gesteldheid .....	15
3.2.3.	Invulling rationele bezetting door Woonzo .....	16
3.3.	Absolute voorrangregels.....	16
3.3.1.	De rationele bezetting van de woning.....	16
3.3.2.	De absolute voorrangregels .....	16
3.4.	Lokale voorrangregels.....	18
3.4.1.	Lokale binding.....	18
3.4.2.	Senioren Borgloon .....	18
3.4.3.	Senioren Heers.....	19
3.4.4.	Senioren Tongeren.....	20
3.4.5.	Zorgbehoevende senioren Riemst.....	21
3.5.	Weigering van toewijzing .....	21
3.6.	Versnelde toewijzing .....	22
3.6.1.	Bijzondere omstandigheden van sociale aard .....	22
3.6.2.	Specifieke doelgroepen .....	23
3.7.	Toewijzing van garages.....	24
3.8.	Specifieke omkadering voor wooncomplexen of delen van een complex.....	25
3.9.	Prioritaire mutaties .....	25
3.9.1.	Onaangepast door overbezetting .....	25
3.9.2.	Onaangepast door onderbezetting.....	25
3.9.3.	Onaangepast aan fysieke omstandigheden .....	25
4.	VERHAAL- EN KLACHTRECHT .....	27
4.1.	Verhaalrecht .....	27
4.2.	Klachtrecht .....	27
5.	HUUROVEREENKOMST .....	28
5.1.	Typehuurovereenkomsten .....	28
5.1.1.	OVEREENKOMST VOOR ONBEPAALEDE DUUR.....	28

5.1.2.	OVEREENKOMST VOOR BEPAALDE DUUR (9 JAAR) .....	28
5.2.	Huurdercategorieën .....	28
5.3.	Waarborg.....	29
5.4.	Plaatsbeschrijving.....	30
5.5.	Beëindiging huurovereenkomst.....	30
5.5.1.	Opzeg door de verhuurder .....	30
5.5.1.1.	Verwerven van eigendom .....	30
5.5.1.2.	Huurderverplichtingen.....	30
5.5.1.3.	Fraude .....	30
5.5.1.4.	Doelgroep afbakening.....	31
5.5.2.	Opzeg door de huurder.....	31
5.5.2.1.	Er blijven nog huurders categorie A of B over.....	31
5.5.2.2.	Er blijven GEEN huurders categorie A of B over.....	31
5.5.2.3.	Er blijven nog huurders categorie C over.....	31
5.5.3.	Ontbinding van rechtswege.....	32
5.6.	Berekening en herziening van de huurprijs.....	32
5.6.1.	Berekening van de huurprijs.....	32
5.6.2.	Herziening van de huurprijs.....	32
5.6.2.1.	Jaarlijkse herziening .....	33
5.6.2.2.	Tussentijdse herziening .....	33
5.6.2.3.	Tussentijdse herziening op basis van de basishuurprijs .....	33
5.7.	Huurlasten .....	34
6.	AANPAK ONDERBEZETTING PATRIMONIUM .....	35

Het overzicht zoals hierna weergegeven is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder en huurder van Woonzo, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele.

Hierbij wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het hoger vernoemde Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007, met alle latere wijzigingen, waarvan telkens een kopie bij onze diensten kan worden opgevraagd.

## 1. VOORWAARDEN BIJ INSCHRIJVING-TOEWIJZING-TOETREDING

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehurder wordt aangewezen.

Een persoon die zich (mee) wil inschrijven voor een sociale huurwoning, een persoon die een sociale huurwoning wil toegewezen worden of een persoon die wil toetreden tot een lopende huurovereenkomst, dient te voldoen aan een aantal voorwaarden.

De voorwaarden zijn zowel bij inschrijving als bij toewijzing dezelfde, hoewel er op bepaalde vlakken verschillen zijn. Grosso modo kan gesteld worden dat de voorwaarden strenger zijn bij toewijzing dan bij inschrijving.

Bij toetreding gelden dezelfde voorwaarden als bij toewijzing, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde.

### 1.1. VOORWAARDEN

#### 1.1.1. Leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-hurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving. In uitzondering hierop kunnen minderjarige ontvoogde personen of minderjarige personen, die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst, zich eveneens inschrijven.

#### 1.1.2. Inkomensvoorwaarde

De kandidaat-hurder beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar dat de volgende grenzen (voor 2019) overschrijdt:

- 24.852 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste <sup>(1)</sup>;
- 26.934 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap, als vermeld in art. 1, eerste lid 22°, C;
- 37.276 euro, verhoogd met 2.084 euro per persoon ten laste <sup>(1)</sup> voor anderen.

Het inkomen dat in aanmerking genomen dient te worden is het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar en afzonderlijk belastbaar inkomen van de kandidaat-hurder en zijn gezinsleden in het referentiejaar 2016. Ook bepaalde niet-belastbare inkomsten, zoals bijv. leefloon en invaliditeitsuitkering, moeten in rekening gebracht worden.

$$\text{Geïndexeerd } ^{(2)} \text{ inkomen} = \frac{\text{inkomen van 2016} * 129,24}{127,16}$$

<sup>(1)</sup> voor de definitie van "persoon ten laste" verwijzen wij naar hoofdstuk 5 punt 5.6 van dit intern huurreglement

<sup>(2)</sup> de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing

Als het inkomen na indexatie kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon en zoals van toepassing in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.

Had de kandidaat-huurder, samen met zijn gezinsleden geen inkomen tijdens het referentiejaar (2016 voor toepassing in 2019), dan wordt het inkomen genomen van het eerstvolgende jaar, waarin wel inkomsten werden genoten.

Indien het inkomen in het referentiejaar te hoog was, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig gezinsinkomen beneden de inkomensgrenzen gedaald is, dan kan hij toch ingeschreven worden in het register der kandidaat-huurders.

De hieronder vermelde inkomsten komen niet of slechts voor de helft in aanmerking:

- ⇒ de inkomsten van ongehuwde kinderen, jonger dan 25 jaar, die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin;
- ⇒ de inkomsten van familieleden tot de tweede graad (ouders, grootouders, kinderen, broers en zussen), die tenminste 65 jaar oud zijn of erkend als ernstig gehandicapt;
- ⇒ de inkomsten van inwonende ouders en grootouders, jonger dan 65 jaar, worden slechts voor de helft meegerekend.

### **1.1.3. Eigendomsvoorwaarde**

Een kandidaat-huurder mag samen met zijn gezinsleden geen woning of geen perceel bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, in binnen- of buitenland bezitten.

Een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of één van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

#### **Uitzonderingen op een eigendom gedeeltelijk in volle eigendom:**

1. De woning of het perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap, vormt geen beletsel op voorwaarde dat de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.  
Bij toewijzing of toetreding moet er een vordering tot echtscheiding zijn ingesteld, tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld of als er een vermoeden van afwezigheid is vastgesteld.  
De huurder moet uit de onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. De verhuurder kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.
2. De woning of het perceel bestemd voor woningbouw, die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking of erfenis) vormt geen beletsel. De kandidaat-huurder moet in dat geval uit de onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst. Hiermee wordt bedoeld dat de kandidaat-huurder een jaar de tijd krijgt om zijn aandeel te vervreemden. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan de verhuurder beslissen om de kandidaat-huurder meer tijd te gunnen.

**De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor af toetsing van de eigendomsvoorwaarde:**

1. De woning in het Vlaamse Gewest, die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;
2. De woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;  
⇒ De persoon die zich kandidaat wil stellen moet de woning bewoond hebben op de datum waarop die onbewoonbaar is verklaard.
3. De woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die wordt bewoond door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
4. De woning die wordt bewoond door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;
5. De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt, waar wonen niet is toegelaten;
6. De woning die moet worden ontruimd met toepassing van art. 18, §2, tweede lid, art. 26, 60, §3 en art. 90, §1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode;
7. De woning die wordt bewoond door de persoon die zich wil inschrijven en die het beheer over zijn woning is verloren ten gevolge van een faillietverklaring.

#### **1.1.4. Verblijfsvoorwaarde**

De kandidaat-huurder en zijn eventuele gezinsleden zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister of op een referentieadres.

#### **TAALKENNIS IN PLAATS VAN TAALBEREIDHEID**

Vanaf 01.11.2017 maakt de taal-en inburgeringsbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste. Nieuwe huurders (categorie A, B en C) moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.

Dit is het Niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau 1 van het Europees referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar alleen een huurdersverplichting.

Woonzo kan een inschrijving, toetreding of toewijzing, niet weigeren omdat een kandidaat-huurder niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

Woonzo dient de kandidaat-huurder wel expliciet te informeren dat hij na één jaar sociaal huren deze kennis wel moet bezitten.

Als dit niet het geval is, dan vormt dit geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen, maar Woonzo moet dan wel het dossier van die huurder overmaken aan de Toezichthouder. Deze kan een administratieve geldboete tussen de 25 en 5.000 euro opleggen.

## 1.2. MOMENT VAN AF TOETSING VOORWAARDEN

### 1. Op het moment van inschrijving

De kandidaat-huurder die voldoet aan bovenvermelde voorwaarden wordt ingeschreven in het register van kandidaat-huurders van Woonzo.

### 2. Op het moment van toewijzing

Bij de toewijzing van een sociale huurwoning worden de voorwaarden afgetoetst van zodra de kandidaat-huurder te kennen heeft gegeven het aanbod te willen aanvaarden.

### 3. Op het moment van toetreding tot de lopende huurovereenkomst

Een persoon kan alleen “duurzaam” toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden (met uitzondering van de inkomensvoorwaarde) en als de toetreding niet lijkt tot een onaangepaste woning.

Een persoon die tijdelijk bijwoont, wordt niet beschouwd als huurder en moet niet aan de voorwaarden voldoen. Woonzo moet steeds toestemming geven voor een tijdelijke bijwoning.

## 1.3. GEZINSBEGRIIP

Het gezin wordt in de Vlaamse Wooncode gedefinieerd als “meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben”.

Personen die duidelijk de sociale woning niet mee gaan bewonen, maar wel samenwonen met de aanvrager, worden niet als gezinsleden beschouwd.

Als de persoon die zich kandidaat wil stellen, gehuwd is, dan wordt zijn echtgenoot of echtgenote steeds mee afgetoetst als gezinslid.

### Uitzonderingen:

- **De kandidaat-huurder kan bij inschrijving aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.**

*Een huwelijk is onherstelbaar ontwricht wanneer de voortzetting van het samenleven tussen de echtgenoten en de hervatting ervan redelijkerwijs onmogelijk is geworden als gevolg van de ontwrichting. De onherstelbare ontwrichting kan aangetoond worden met alle wettelijke middelen (behalve met een verklaring op eer).*

*Bijvoorbeeld: - feitelijke scheiding  
- pv van partnergeweld  
- documenten van een advocaat, notaris of vrederechter  
- ...*

- **De kandidaat-huurder kan bij toewijzing of toetreding aantonen dat:**

- o de echtscheiding werd ingeleid;
- o er gegronde redenen zijn waarom er geen echtscheiding werd ingeleid;
- o een vermoeden van afwezigheid wordt vastgesteld door de rechtbank van eerste aanleg.



Voor de aftoetsing van de voorwaarden wordt geen rekening gehouden met gezinsleden die zich nog in het buitenland bevinden. Zij worden enkel in rekening gebracht voor de bepaling van de rationele bezetting.

Minderjarige personen, die deel uitmaken van het gezin, worden niet afgetoetst, tenzij voor de eigendomsvoorwaarde.

## 2. INSCHRIJVING

### 2.1. DE INSCHRIJVINGSPROCEDURE

De inschrijving vindt uitsluitend plaats in de kantoren van de cvba Woonzo. De kandidaat-huurder dient zich hiervoor persoonlijk aan te melden. Voor personen die zich moeilijk kunnen verplaatsen, wordt in onderling overleg een oplossing gezocht.

De inschrijvingsdagen zijn:

maandag en dinsdag van 08u30 tot 11u30  
woensdag van 13u00 tot 16u30

Op het moment van inschrijving wordt nagegaan of de kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld onder 1.1 van dit reglement.

De kandidaat-huurder(s) geeft (geven) de toestemming aan Woonzo om alle nodige informatie op te vragen via de kruispuntbank en/of indien nodig, bij elke andere instantie die de nodige informatie kan en mag verstrekken.

Daarna ontvangt de kandidaat-huurder mondeling en schriftelijk de nodige toelichting over de sociale huurwetgeving.

Daarna wordt samen met de kandidaat-huurder(s) het inschrijvings- en keuzeformulier ingevuld.

De inschrijving wordt pas definitief vanaf het ogenblik dat alle formaliteiten vervuld zijn en het dossier volledig is.

De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs met het definitief inschrijvingsnummer.



De kandidaat-huurder heeft tot plicht om elke wijziging van adres of van gezinssamenstelling aan Woonzo mee te delen, van zodra deze zich voordoet.



De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van niet-prioritaire mutaties (zonder voorrang) worden doorgerekend aan de huurder. Deze kosten worden door Woonzo bepaald op 180 euro.

### 2.2. VOORKEUR

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur, kan de kandidaat-huurder het type en de ligging van de woningen aangeven, waarvoor hij zich wil laten inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs (inclusief huurlasten) opgeven die hij wenst te betalen.

De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te beperkte keuze. Woonzo weigert die voorkeur als zij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

**Woonzo bepaalt dat minimum een keuze op gemeenteniveau moet gemaakt worden voor wat betreft onze gemeenten Heers, Borgloon, Riemst en Voeren en minimum een keuze op het niveau van een keuzegebied in Tongeren. Minstens één van de drie keuzegebieden moet gekozen worden.**

Enkel in individuele gevallen en mits sprake van een uitzonderlijke situatie KAN het Directiecomité van de cvba Woonzo, akkoord gaan met de vraag van een kandidaat-huurder tot uitsluiting van bepaalde wijken of complexen.

**Het aantal slaapkamers waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking komt wordt bepaald door de samenstelling van zijn gezin. Een verdere omschrijving hiervan wordt gegeven in hoofdstuk X van dit intern huurreglement: "rationele bezetting".**

Elke voorkeur die niet aan bovenvermelde regels voldoet, wordt beschouwd als zijnde te beperkt en zal niet worden aanvaard.

De kandidaat-huurder die het niet eens is met de beslissing van Woonzo om zijn of haar voorkeur te weigeren, kan verhaal aantekenen bij de toezichthouder door middel van een aangetekende en gemotiveerde brief.

### **WIJZIGEN VAN VOORKEUR**

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur m.b.t. het type en de ligging van de panden waarvoor hij zich wenst in te schrijven, op elk ogenblik wijzigen met behoud van zijn oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

## **2.3. INSCHRIJVINGSREGISTER**

Iedere sociale verhuurder moet een inschrijvingsregister bijhouden waarin de identiteit van iedereen die zich inschrijft voor een sociale huurwoning en die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden wordt bijgehouden.

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

De digitale versie van het openbaar inschrijvingsregister (zonder persoonsgebonden gegevens) kan ingekeken worden in de kantoren van de cvba Woonzo elke maandag tussen 08.30u en 11.30u en elke woensdag tussen 13u00 en 16.30u.

De kandidaat-huurder kan enkel op voormeld moment toelichting vragen over het openbaar inschrijvingsregister.

## **2.4. ACTUALISATIE VAN HET INSCHRIJVINGSREGISTER**

Het inschrijvingsregister wordt minstens in de oneven jaren geactualiseerd.

Bij een actualisering komen volgende aspecten aanbod:

- De kandidaat-huurders worden gecontroleerd op de inkomensvoorwaarde;
- De kandidaat-huurders moeten een correcte gezinssamenstelling doorgeven;
- De kandidaat-huurders krijgen de mogelijkheid hun voorkeur te wijzigen;
- De kandidaat-huurders worden geïnformeerd over wijzigingen in de wetgeving of werkwijze van Woonzo.

Bij het begin van de actualisatie verstuurt Woonzo een brief aan alle kandidaat-huurders die geactualiseerd moeten worden.

De kandidaat-huurder moet reageren tegen uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief.

Als de kandidaat-huurder niet reageert wordt er een herinneringsbrief gestuurd. Als ook op die brief niet wordt gereageerd, wordt de kandidatuur geschrapt.

Uiterlijk op 30 september van het jaar dat er geactualiseerd wordt, moet de verhuurder de gegevens die hij heeft verkregen bij de actualisatie verwerken in het inschrijvingsregister.

## 2.5. SCHRAPPING UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER

Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft een opsomming van de gevallen waarin Woonzo verplicht wordt een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister te schrappen (artikel 12).

1. **De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod van een sociale woning.** De datum van schrapping is de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent.
2. **De kandidaat-huurder voldoet niet meer aan de inkomensvoorwaarde bij de actualisatie.** De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
3. **De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden bij het aanbod van een sociale woning.** Als het aanvaarden van het aanbod geen aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning, dan wordt de kandidatuur niet geschrapt. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
4. **De kandidaat-huurder heeft te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven.**
5. **De kandidaat-huurder verzoekt zelf om de schrapping van zijn kandidatuur.** De datum van schrapping is de datum waarop het schriftelijk verzoek werd ontvangen door de verhuurder.
6. **De kandidaat-huurder weigert voor de tweede keer een aanbod of reageert voor de tweede keer niet op het aanbod van een sociale woning.**  
De schrapping geldt maar als er minimaal drie maanden verstreken zijn tussen het eerste en het tweede aanbod, tenzij de kandidaat-huurder er uitdrukkelijk om verzicht om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen.  
De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van het aanbod om te reageren.

De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

**7. De kandidaat-huurder reageert niet (op tijd) bij de actualisatie van het inschrijvingsregister.**  
Zie hoofdstuk X van dit intern huurreglement.

**8. De actualisatiebrief keert onbestelbaar terug.**

Woonzo zal overgaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat de brief werd verstuurd naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het Rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

**De kandidaat-huurder die wordt geschrapt uit het register van kandidaat-huurders (uitgezonderd in geval van een schrapping, zoals vermeld in punt 1 en 5), zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.**

## 2.6. UITSTEL VAN TOEWIJZING OP VERZOEK VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Kandidaat-huurders die tijdelijk omwille van zwaarwichtige redenen, die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, niet kunnen of willen in aanmerking komen voor een toewijzing van een woning, kunnen dit kenbaar maken.

De Directeur en de dienst kandidaturen zullen in onderling overleg beslissen of de aangebrachte redenen voldoende zwaarwichtig zijn. De kandidaten zullen dan tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden, teneinde het aantal weigeringen te beperken.

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

Voorbeelden van zwaarwichtige redenen zijn onder andere:

- de kandidaat-huurder is geïnterneerd of gedetineerd;
- de kandidaat-huurder verblijft in een ziekenhuis of paramedische instelling.
- de kandidaat-huurder heeft een huurovereenkomst afgesloten op de privémarkt en wil - omwille van de schadevergoeding bij vroegtijdige opzeg - deze niet verbreken gedurende de eerste drie jaar.

## 2.7. ONTDUBBELING VAN DE KANDIDATUUR

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

- Als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behouden. De andere kandidaat/kandidaten, doen schriftelijk afstand ten voordele van de kandidaat die de inschrijving wil behouden.

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

**Per inschrijving heeft de kandidaat-huurder het recht om één keer een aangeboden pand ongeoorloofd (zonder geldige reden) te weigeren. Bij een tweede ongeoorloofde weigering dient Woonzo over te gaan tot schrapping van de kandidatuur (zie punt 6 van dit hoofdstuk).**

**Als er in de te ontdebelen kandidatuur reeds een weigering werd geregistreerd, dan wordt deze ook mee overgenomen in het nieuwe dossier.**

### 3. TOEWIJZING

#### 3.1. TOEWIJZINGSPROCEDURE

De Raad van Bestuur van Woonzo stelt concreet de directeur en de dienst kandidaat-huurders aan om de toewijzingslijsten op te stellen en per pand de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen, waarna deze lijsten ter goedkeuring aan het directiecomité worden voorgelegd.

Versnelde toewijzingen kunnen enkel door het directiecomité worden goedgekeurd. De directeur en de dienst kandidaat-huurders zijn belast met de verdere uitvoering.

Om leegstand te voorkomen kiest Woonzo ervoor om het aanbod van een vrijgekomen pand of een nieuw pand, tegelijkertijd te doen aan meerdere van de meest batig gerangschikte kandidaat-huurders. Het niet reageren of weigeren van het aanbod door een kandidaat-huurder wordt uitsluitend in aanmerking genomen voor schrappingsgrond voor zover het weigeren van of het niet-reageren op het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheid aan de volgende kandidaat-huurder. Als er meerdere kandidaat-huurders het aanbod aanvaarden, krijgt de eerst gerangschikte het pand voorlopig toegewezen.

De toewijzing wordt definitief na goedkeuring door het Directiecomité van Woonzo.

De kandidaat-huurder krijgt 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, de tijd om te reageren op de toewijzingsbrief. Deze termijn wordt meegedeeld in de toewijzingsbrief.

De kandidaat-huurder wordt gewezen op de schrapping bij een tweede niet geoorloofde weigering.

Enkel niet geoorloofde weigeringen worden geregistreerd en tellen mee voor de schrappingsgrond.

Voorbeelden van geoorloofde weigeringen zijn:

- Medische redenen die een onmiddellijke verhuis niet toelaten;
- Opgenomen zijn in een psychiatrische instelling;
- In de gevangenis zitten;
- Omgangsverbod met een persoon uit de wijk;
- ...

De directeur en de dienst kandidaat-huurders beslissen in onderling overleg welke redenen in aanmerking kunnen komen voor een geoorloofde weigering.

Artikel 18 en volgende van het Kaderbesluit Sociale Huur leggen de toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast. Deze toewijzingen gebeuren, achtereenvolgens rekening houdend met:

- ⇒ De rationele bezetting van de woning;
- ⇒ De absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- ⇒ De lokale voorrangsregels, vermeld in artikel 25 t/m 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- ⇒ De chronologische volgorde van inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders.

## 3.2. RATIONELE BEZETTING

De rationele bezetting wordt gedefinieerd als de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling en de fysieke gesteldheid van de bewoners.

### 3.2.1. De gezinssamenstelling

#### **Kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen.**

Bij het beoordelen van de rationele bezetting zal ook rekening gehouden worden 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 verblijven. Met kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft rekening gehouden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

#### **Zwangerschap**

Als de kandidaat-huurder zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren. Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

#### **Een gezinshereniging**

Als een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen.

Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling. Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.

Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen.

### 3.2.2. De fysieke gesteldheid

De verhuurder kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke gesteldheid.

Hiermee wordt gealludeerd op de absolute voorrangsregel waarbij woningen specifiek worden toegewezen aan kandidaat-huurders van wie de woning aangepast is aan de fysieke handicap, dan wel fysieke beperking van de kandidaat-huurder.



### **3.2.3. Invulling rationale bezetting door Woonzo**

Rekening houdend met de aard van ons patrimonium bepaalt Woonzo dat elke kandidaat-huurder recht heeft op twee slaapkamers.

#### **4 slaapkamers**

Gezinnen of éénoudergezinnen met minstens 6 kinderen of andere personen.

*Wegens het beperkte aanbod van woongelegenheden met 4 slaapkamers, is het logisch deze panden toe te kennen aan die gezinnen die hier het meeste nood aan hebben.*

*Enkel gezinnen met 6 kinderen of andere personen voldoen aan de rationale bezetting. Bij uitputting van deze gezinnen, wordt stapsgewijs uitgekeken naar kandidaat-huurders, waarvan de gezinssamenstelling één persoon (andere dan de ouders) mindert telt.*

*In de praktijk komt het er dus op neer dat in volgorde van het aantal kinderen zal worden toegewezen.*

#### **3 slaapkamers**

Gezinnen of éénoudergezinnen met minstens 2 inwonende kinderen of andere personen.

#### **2 slaapkamers:**

Gezinnen of éénoudergezinnen met maximum 1 inwonend kind of andere persoon.

#### **Een woning/appartement met 1 slaapkamer:**

Gezinnen of alleenstaanden zonder kinderen of andere personen.

**Bij uitputting van kandidaten met een juiste rationale bezetting, wordt toegewezen aan kandidaat-huurders van hetzelfde complex, waarvan de gezinssamenstelling de rationale bezetting het meest benadert.**

## **3.3. ABSOLUTE VOORRANGSREGELS**

### **3.3.1. De rationale bezetting van de woning**

Zie hoofdstuk 3, 3.1 van dit intern huurreglement.

### **3.3.2. De absolute voorrangsregels**

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens voorrang te verlenen aan:

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.

De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die is ingeschreven voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van Woonzo, die niet voldoet aan de bezettingsnormen zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode (overbezette woning).

De kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door de persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer wordt bewoond door een 65-plusser.

De kandidaat-huurder die omwille van een verhaalprocedure (art. 30, eerste lid, 4°) in het gelijk wordt gesteld.

De kandidaat-huurder die door de cvba Woonzo opnieuw moet worden geherhuisvest als gevolg van **afbraak of renovatiewerken** van door cvba Woonzo aangekochte panden of van woongelegenheden binnen haar eigen patrimonium. De huurder van cvba Woonzo die op deze manier opnieuw geherhuisvest wordt, dient niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

2. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die overeenkomstig art. 18, §2, tweede lid, 26, 60, §3 en 90, §1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest.
3. De kandidaat-huurder die huurder is van een woongelegenheid van de cvba Woonzo welke niet voldoet aan de **rationele bezetting** en die wenst te verhuizen naar een woning die wel aan de rationele bezetting voldoet. Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan de cvba Woonzo gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet.
4. De kandidaat-huurder bij wie, op het moment van toewijzing, de **gemelde gezinshereniging** nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast met inachtneming van de voorrangsregels in art 19.
5. De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed of roerend goed dat **niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen**, op de datum waarop dat werd vastgesteld in een proces-verbaal.
6. De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
  - Onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet en waarvan de ontruiming noodzakelijk was.
  - Onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard met toepassing van art. 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in art. 3 van het BVR van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technische verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "omhulsel" of "binnen structuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten heeft gescoord.
7. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan.
8. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

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

*De voorrang vermeld in 5 en 6 wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschikt verklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister.*

*De voorrang vermeld in 7 wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register. Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 3 beantwoordt, kan na de tweede weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.*

*Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in 5 en 6 beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.*

### 3.4. LOKALE VOORRANGSREGELS

#### 3.4.1. Lokale binding

De gemeentebesturen van Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren hebben beslist dat in het kader van de lokale binding achtereenvolgens voorrang moet worden verleend aan de kandidaat-huurder:

1. die minstens 8 jaar in de gemeente woont of gewoond heeft;
2. die in een periode van 6 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, minstens 3 jaar in de gemeente woont of gewoond heeft.

Op volgende data werd het intergemeentelijk toewijzingsreglement goedgekeurd door de Minister van Wonen:

11.05.2016	Tongeren
29.05.2016	Heers
29.05.2016	Riemst
29.05.2016	Voeren
08.12.2016	Borgloon

#### 3.4.2. Senioren Borgloon

Op 02.09.2014 werd door de Minister van Wonen het toewijzingsreglement voor senioren voor Borgloon goedgekeurd.

Vanaf deze datum worden de volgende panden in Borgloon bij voorrang toegewezen aan senioren (65+). Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar is.

ADRES	PCODE	GEMEENTE	AANTAL SLPKS
BEGIJNHOF 01	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 02	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 03	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 04	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 05	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 06	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 07	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 08	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 09	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 10	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 11	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 12	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 13	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 14	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 15	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 16	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 17	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 18	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 19	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 20	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 21	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 22	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 23	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 24	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 25	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 26	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 27	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 28	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 29	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 30	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 31	3840	BORGLOON	2
BEGIJNHOF 32	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 33	3840	BORGLOON	1
BEGIJNHOF 34	3840	BORGLOON	2

### 3.4.3. Senioren Heers

Op 05.02.2016 werd door de minister van Wonen het toewijzingsreglement voor senioren voor Heers goedgekeurd.

Vanaf deze datum worden de volgende panden in Heers bij voorrang toegewezen aan senioren (65+). Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar is.

ADRES	PCODE	GEMEENTE	AANTAL SLPKS
NIEUWE STEENWEG 22/C	3870	HEERS	2
NIEUWE STEENWEG 22/D	3870	HEERS	2
NIEUWE STEENWEG 24/C	3870	HEERS	2
NIEUWE STEENWEG 24/D	3870	HEERS	2

### 3.4.4. Senioren Tongeren

Op 26.06.2016 werd door de minister van Wonen het toewijzingsreglement voor senioren voor Tongeren goedgekeurd.

Vanaf deze datum worden de volgende panden in Tongeren bij voorrang toegewezen aan senioren (65+). Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar is.

ADRES	PCODE	GEMEENTE	AANTAL SLPKS
DEPUISSSTRAAT 01	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 03	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 05	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 07	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 09	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 11	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 13	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 15	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 17	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 19	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 21	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 23	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 25	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 27	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 29	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 31	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 33	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 35	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 37	3700	TONGEREN	1
DEPUISSSTRAAT 39	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 56	3700	TONGEREN	2
VERBINDINGSSTRAAT 66	3700	TONGEREN	2
VERBINDINGSSTRAAT 69	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 75	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 77	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 106	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 112	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 130	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 136	3700	TONGEREN	1
VERBINDINGSSTRAAT 210	3700	TONGEREN	2
VERBINDINGSSTRAAT 216	3700	TONGEREN	2
VERBINDINGSSTRAAT 220	3700	TONGEREN	2
KIELENSTRAAT 86/001	3700	TONGEREN	2
KIELENSTRAAT 86/002	3700	TONGEREN	2
DRIEHOEKSTRAAT 46	3700	TONGEREN	1
VERENIGDE NATIENLAAN 16	3700	TONGEREN	2
VERENIGDE NATIENLAAN 25	3700	TONGEREN	2
BEVRIJDINGSSTRAAT 02	3700	TONGEREN	2
BEVRIJDINGSSTRAAT 08	3700	TONGEREN	1
BEVRIJDINGSSTRAAT 10	3700	TONGEREN	2
BEVRIJDINGSSTRAAT 16	3700	TONGEREN	1
BEVRIJDINGSSTRAAT 20	3700	TONGEREN	1
BEVRIJDINGSSTRAAT 24	3700	TONGEREN	2
BEVRIJDINGSSTRAAT 26	3700	TONGEREN	2

BEVRIJDINGSSTRAAT 30	3700	TONGEREN	1
BEVRIJDINGSSTRAAT 34	3700	TONGEREN	1
BEVRIJDINGSSTRAAT 40	3700	TONGEREN	2
HENISSTRAAT 5/003	3700	TONGEREN	2
HENISSTRAAT 5/004	3700	TONGEREN	2

### 3.4.5. Zorgbehoevende senioren Riemst

Op 21.02.2017 werd door de minister van Wonen het toewijzingsreglement voor zorgbehoevende senioren voor Riemst goedgekeurd.

De doelgroep “zorgbehoevende senioren” wordt als volgt gedefinieerd: personen van 65 jaar of ouder die minimum 9 punten scoren op de medisch-sociale schaal zoals gehanteerd bij de tegemoetkoming hulp aan bejaarden (THAB), waarvan minimum 2 punten gescoord worden op de activiteit “zich verplaatsen”.

De doelgroep “ouderen” wordt als volgt gedefinieerd: personen van 65 jaar of ouder.

Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners past binnen de doelgroep.

Vanaf bovenvermelde datum worden de volgende panden bij voorrang achtereenvolgens aan zorgbehoevende senioren en senioren toegewezen.

ADRES	PCODE	GEMEENTE	AANTAL SLPKS
EYCKENDAEL 16	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 18	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 20	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 22	3770	RIEMST	1
EYCKENDAEL 24	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 26/001	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 26/002	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 28/001	3770	RIEMST	1
EYCKENDAEL 28/002	3770	RIEMST	1
EYCKENDAEL 30/001	3770	RIEMST	2
EYCKENDAEL 30/002	3770	RIEMST	2

## 3.5. WEIGERING VAN TOEWIJZING

Art. 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Woonzo kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van Woonzo is of geweest is en:

1. van wie de huurovereenkomst werd beëindigd wegens ernstige tekortkomingen van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen;
2. die de woning van Woonzo bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

**Woonzo is op straffe van nietigheid van de beslissing verplicht om de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen met melding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 30.**

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

**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.**

### **PROCEDURE BIJ INTERNE MUTATIES**

Huurders van Woonzo die gunstig gerangschikt staan voor de toewijzing van een andere sociale woning, ontvangen samen met de voorlopige toewijzing een schrijven met de te volgen procedure.

De technische dienst van Woonzo zal binnen de twee weken na ontvangst van de voorlopige toewijzing een huisbezoek afleggen. Dit om na te gaan of de huidige woonst goed wordt onderhouden. Als er schade is aan de woning, dan zal de technische dienst een raming maken van de herstellingskosten. Liggen deze kosten hoger dan de beschikbare waarborg, dan moet de huurder eerst het verschil bijbetalen. Zo niet, dan kan de interne mutatie door het Directiecomité van Woonzo geweigerd worden.

Ook voor achterstallige betalingen (huur, herstellingskosten, gerechtskosten, ...), kan een mutatie geweigerd worden.

De huurder zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

## **3.6. VERSNELDE TOEWIJZING**

Artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De toezichthouder oefent toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat Woonzo versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, dan kan hij beslissen dat gedurende maximaal 1 jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

Indien Woonzo geen afwijking wil toestaan, is een mogelijkheid tot verhaal voorzien, zoals bepaald in art. 30 van het Kaderbesluit en zoals opgenomen in dit reglement onder hoofdstuk 4.

### **3.6.1. Bijzondere omstandigheden van sociale aard**

Woonzo kan aan een kandidaat-huurder **versneld een woning toewijzen** door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21 en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 26.

**Als algemeen principe wenst Woonzo evenwel géén gebruik te maken van deze procedure** ten gunste van kandidaat-huurders, teneinde het in dit reglement geformuleerde toewijzingsbeleid niet onmogelijk te maken en teneinde ten aanzien van andere kandidaat-huurders een schijn van willekeur te voorkomen! Slechts in zéér uitzonderlijke situaties kan deze procedure gebruikt worden.

**De eventuele beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Eén probleem (bv. inkomen) is onvoldoende voor een afwijking, aangezien veel kandidaat-huurders met ditzelfde probleem geconfronteerd worden.**

## TE VOLGEN PRODEDURE:

Na onderzoek van het dossier door de eigen Sociale Dienst van Woonzo en in samenspraak met de directie, zal een gericht sociaal onderzoek gevraagd worden aan het OCMW of een andere sociale organisatie. Aan de hand van het ingediende sociaal verslag zullen de Directeur en dienst kandidaat-huurders in onderling overleg bepalen of een afwijking wordt voorgesteld aan het Directiecomité. Het directiecomité beslist uiteindelijk of een afwijking wordt toegestaan.

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

Als op het ogenblik van een positieve beslissing nog geen pand beschikbaar is, dan blijft de goedkeuring van de versnelde toewijzing zes maanden geldig. Daarna wordt het dossier opnieuw besproken door het Directiecomité.

### **3.6.2. Specifieke doelgroepen**

De aanvraag moet gebeuren door de bevoegde welzijnsorganisaties:

- Het OCMW dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan voor die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.
- Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
- Een CAW kan voor volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:
  - Een jongere, niet ouder dan 21 jaar, die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum. De jongere mag niet onder de toepassing vallen van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
  - Een dakloze.
- Voor een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen kan een versnelde toewijzing van een woning gevraagd worden door:
  - Een erkend initiatief beschut wonen;
  - Een project psychiatrische zorg in de thuissituatie;
  - Een ambulante intensief behandelteam.

In het belang van de kandidaat-huurders kan als voorwaarde voor een toewijzing van de aanvrager geëist worden dat de aanvrager de nodige begeleidingsmaatregelen treft. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als hij (een deel van) de begeleidingsnood zelf niet kan invullen.

Woonzo bepaalt dat minimaal een woon- en budgetbegeleiding voorzien moet worden.

Om ervoor te zorgen dat de begeleiding niet vrijblijvend is, dienen de begeleidende maatregelen in een overeenkomst tussen de huurder en de aanvrager opgenomen worden.

Woonzo stelt een type begeleidingsovereenkomst ter beschikking, die gebruikt kan worden.

Uit de overeenkomst moet blijken dat de begeleidingstermijn afgebakend is en dat de persoon binnen die termijn in staat geacht kan worden zelfstandig te kunnen leven.

Woonzo legt daarom een termijn van minstens één jaar op.



Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om die kandidaat-huurders te laten toewijzen van wie verwacht kan worden dat ze zichzelf kunnen handhaven binnen een contact van zelfstandig wonen te midden van andere huurders en zich kunnen houden aan hun huurdersverplichtingen.

Als na afloop van de begeleidingstermijn blijkt dat er nog extra ondersteuning nodig is, dan wordt de overeenkomst verlengd.

**Woonzo bepaalt dat de begeleiding niet stopgezet kan worden zonder voorafgaand akkoord van het Directiecomité van Woonzo.**

Woonzo kan een verzoek tot versnelde toewijzing van een bevoegde welzijnsorganisatie alleen weigeren als:

- De kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- Niet voldaan is aan de voorwaarden die betrekking hebben op het voorzien van begeleiding;
- Zij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing;
- In het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in het gemeentelijk toewijzingsreglement, de persoon voor wie de versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is gevraagd.

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

De gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, kan samen met Woonzo en de aanvragers afspraken maken over de verdeling van het percentage en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

### 3.7. TOEWIJZING VAN GARAGES

Bij de toewijzing van afzonderlijke garages, carports en/of parkeerplaatsen, wordt achtereenvolgens voorrang verleend aan:

- ⇒ sociale huurders in het gebouw;
- ⇒ sociale huurders in de wijk;
- ⇒ eigenaar(s) in de wijk van een woning, oorspronkelijk opgericht door de cvba Woonzo;
- ⇒ overige aanvragers uit de directe omgeving van de wijk of het gebouw;
- ⇒ de chronologische volgorde van inschrijvingen

Bij de toewijzing wordt daarenboven absolute voorrang verleend aan de kandidaat-huurders in het gebouw en de wijk die nog geen garage van de cvba Woonzo in gebruik hebben.

**Contracten van garages hebben een standaard duur van één jaar. Dit geeft Woonzo de mogelijkheid om garages van niet-sociale huurders op te zeggen, als sociale huurders om een garage verzoeken.**

### 3.8. SPECIEFIEKE OMKADERING VOOR WOONCOMPLEXEN OF DELEN VAN EEN COMPLEX

#### **MINDervalidewoningen in Paspoel Anders Tongeren**

Appartementen in het nieuwe complex “Paspoel Anders” zijn specifiek gebouwd voor rolstoelgebruikers. Zij zullen met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die een blijvende invaliditeit hebben van minstens 50% aan de onderste ledematen.

#### **MINDervalidewoningen in Eyckendael Riems**

Alle panden in dit project zijn specifiek gebouwd voor rolstoelgebruikers.

Na toepassing van het gemeentelijk toewijzingsreglement voor dit project, zullen deze met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die een blijvende invaliditeit hebben van minstens 50% aan de onderste ledematen

### 3.9. PRIORITAIRE MUTATIES

Bij de inschrijving wordt aan de kandidaat-huurders meegedeeld welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn. Tijdens de inschrijving kunnen zij specifieke gezinssituaties kenbaar maken.

Indien een huurder van de cvba Woonzo een ruiling naar een andere aangepaste woongelegheden aanvraagt, zal om een prioritaire ruiling toe te kennen nagegaan worden of de betrokken huurder overbezeten, onderbezeten of niet-aangepast woont.

**Prioritaire ruiling kan enkel voor het volledige gezin. Indien een deel van het gezin een andere sociale huurwoning wenst, spreken we (ook bij overbezetting) over een gewone toewijzing.**

**Bij een prioritaire mutatie is de inkomensvoorwaarde niet van toepassing.**

De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van niet-prioritaire mutaties (zonder voorrang) worden doorgerekend aan de huurder. Deze kosten worden door Woonzo bepaald op 180 euro.

#### **3.9.1. Onaangepast door overbezetting**

Er is sprake van onaangepastheid wegens overbezetting als er per slaapkamer meer dan 1 persoon (andere dan een partner) effectief woont.

#### **3.9.2. Onaangepast door onderbezetting**

Er is sprake van onaangepastheid door onderbezetting vanaf de eerste niet gebruikte slaapkamer

#### **3.9.3. Onaangepast aan fysieke omstandigheden**

Er is sprake van onaangepastheid omwille van fysieke omstandigheden indien er inwonende personen zijn met een handicap of moeilijkheid inzake motoriek en het pand dat men huurt niet gelijkvloers of in een complex met lift is gelegen.

Enkel huurders van onze maatschappij die aan één van de onderstaande voorwaarden voldoen, komen in aanmerking voor een prioritaire mutatie op basis van de onaangepastheid van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner(s):

- Een vermindering van zelfredzaamheid van tenminste 9 punten.
- een blijvende handicap vertonen die rechtstreeks toe te schrijven is aan de onderste ledematen en die tenminste 50% bedraagt;
- kinderen met een verminderde functionaliteit inzake verplaatsing en mobiliteit van tenminste 2 punten;

*De hierboven aangehaald criteria dienen alleszins bewezen te worden aan de hand van een attest, opgesteld door een daartoe bevoegd orgaan of dienst. In dit geval de FOD Sociale Zekerheid, Directie-generaal Personen met een handicap. Personen die op het moment van de aanvraag tot afwijking nog niet in het bezit zouden zijn van een dergelijk attest, kunnen dit bij de FOD Sociale Zekerheid aanvragen, maar zij moeten wel rekening houden met een mogelijke behandelingstermijn van een aantal maanden. Zij komen pas in aanmerking voor een prioritaire mutatie na ontvangst van dit document.*

In afwijking hiervan kunnen ook nog andere medische attesten in aanmerking genomen worden. Deze zullen ter beoordeling aan het Directiecomité worden voorgelegd.

## 4. VERHAAL- EN KLACHTRECHT

### 4.1. VERHAALRECHT

Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder:

1. de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
2. de beslissing om geen versnelde toewijzing (afwijking op de toewijzingsregels) toe te staan;
3. de beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren;
4. de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
5. de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
6. de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven;
7. de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
8. de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren;
9. de beslissing om de kandidaat niet in het referentiebestand voor de Vlaamse Huurpremie op te nemen;
10. de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren, niet als gegrond te beschouwen;
11. de beslissing om op het einde van de huurperiode (bij overeenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken.

Voor de wijze waarop verhaal ingediend dient te worden, verwijzen wij naar de integrale tekst van artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Woonzo zal dit op eenvoudig verzoek overhandigen.

### 4.2. KLACHTRECHT

Het klachtendecreet geeft alle sociale huurders het recht om kosteloos een klacht in te dienen tegen handelingen van een sociale verhuurder.

Eerst moet hij zijn klacht wel aan de verhuurder zelf richten.

Pas in tweede instantie, wanneer die klacht geen gevolg of gehoor krijgt, kan men een beroep doen op de Vlaamse Ombudsdienst.

De Vlaamse Ombudsdienst onderzoekt eerst de ontvankelijkheid van een klacht. Is ze ontvankelijk, dan zal hij de klacht grondig onderzoeken, en ook de sociale verhuurder contacteren om een volledig beeld te krijgen van de problematiek. Daarna bemiddelt de Ombudsdienst om overeenstemming te bereiken tussen beide partijen, en herhaling van de problemen in de toekomst te vermijden.

De Vlaamse Ombudsdienst is te bereiken op het gratis nummer 1700 of per mail: [info@vlaamseombudsdienst.be](mailto:info@vlaamseombudsdienst.be).

## 5. HUUROVEREENKOMST

### 5.1. TYPEHUUROVEREENKOMSTEN

Wijzigingen in de regelgeving kunnen ook onmiddellijk van toepassing zijn op bestaande huurovereenkomsten. Bepalingen inzake huur zijn immers van dwingend recht. Partijen kunnen er niet van afwijken.

De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een openbare dienst, wiens rechten en plichten éézijdig worden tot stand gebracht door de overheid. Als de regelgeving wijzigt, heeft dat ook directe gevolgen voor de reeds gesloten huurovereenkomsten. Dat noemen ze het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. De overheid kan en moet optreden waar nodig en voor zover gerechtvaardigd door de eisen van de goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemene belang.

#### 5.1.1. OVEREENKOMST VOOR ONBEPAALEDE DUUR

Overeenkomsten afgesloten vóór 01.03.2017 zijn van onbepaalde duur.

Als een huurder met een huurovereenkomst van onbepaalde duur na 01.03.2017 verhuist naar een andere sociale huurwoning bij dezelfde verhuurder, kan hij opnieuw een huurovereenkomst van onbepaalde duur sluiten.

#### 5.1.2. OVEREENKOMST VOOR BEPAALDE DUUR (9 JAAR)

Overeenkomsten afgesloten vanaf 01.03.2017 hebben een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

### 5.2. HUURDERCATEGORIEËN

A	Referentiehurder + wettelijke of feitelijke partner bij aanvang van de huurovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"><li>* Voldoen aan de toelatingsvoorwaarden</li><li>* Ondertekenen huurcontract</li><li>* Woonrecht</li></ul>
B	Wettelijke of feitelijke partner (na 1 jaar samenwonen), die na de aanvang van de huurovereenkomst duurzaam komt bijwonen	<ul style="list-style-type: none"><li>* Voldoen aan de toetredingsvoorwaarden (geen ink.)</li><li>* Ondertekenen huurcontract</li><li>* Woonrecht</li></ul>

C	Alle andere personen die op een duurzame wijze in de woning verblijven, van bij de aanvang of nadien.	* als toetreders: voldoen aan de voorwaarden (geen ink.) * als bewoner: voldoen aan de voorwaarden * ondertekening huurcontract** * geen woonrecht * mogelijkheid tot eigendomsverwerving (zonder opzeg van de huurovereenkomst)
---	---	--

*Minderjarige kinderen, die meerderjarig worden gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, moeten de huurovereenkomst niet ondertekenen.*

**Als een sociale huurder prioritair (met voorrang) verhuist naar een andere sociale huurwoning bij eenzelfde verhuurder, dan blijven de huurdercategorieën van de oorspronkelijke huurovereenkomst behouden.**

**Als er geen beroep wordt gedaan op een voorrangregel, dan mogen de categorieën wel gewijzigd worden. Die kandidatuur zal immers dezelfde of een langere wachttijd doorlopen hebben zoals andere kandidaat-huurders die nog geen sociale huurovereenkomst hebben.**

### **KOOPRECHT ZITTENDE HUURDER**

Het kooprecht van de zittende huurder wordt afgeschaft.

De afschaffing treedt in werking 10 dagen na bekendmaking van het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2016 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen.

Er is een overgangsbepaling opgenomen. De huurder die op de datum van de inwerkingtreding voldoet aan de voorwaarden om het aankooprecht uit te oefenen, kan zijn aankooprecht nog uitoefenen tot en met 31 december 2021. Als de huurder de woning wil aankopen, meldt hij dat aan de sociale huisvestingsmaatschappij vóór 31 december 2021. Met de melding zal alleen rekening worden gehouden als de melding wordt gedaan met een beveiligde zending als vermeld in art. 1, eerste lid, 18° van het Overdrachtenbesluit of op elektronische wijze als dat een ontvangstbewijs van de geadresseerde oplevert.

### **5.3. WAARBORG**

Woonzo bepaalt dat de waarborg in handen van Woonzo gestort moet worden.

De huurder heeft echter het recht om zijn waarborg (A of B) mits hulp samen te stellen via:

- een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- een schriftelijke borgstelling van het OCMW
- de gespreide betaling van de waarborg aan de verhuurder

## 5.4. PLAATSBSCHRIJVING

Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt voor de ingebruikname of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en dient tevens geregistreerd te worden.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden, de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage en ouderdom. De plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden opgemaakt binnen de maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving een bedrag van 33 euro (maximum bedrag voor 2019), tenzij de plaatsbeschrijving gebeurt door een deskundige die de vrederechter heeft aangewezen in het geval er geen overeenstemming is over de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder. In dat geval draagt elke partij de helft van de kosten.

## 5.5. BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST

Artikel 32 en 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur

### 5.5.1. Opzeg door de verhuurder

#### 5.5.1.1. *Verwerven van eigendom*

Als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerven.

Of als de referentiehurder en/of zijn wettelijke of feitelijke partner zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder worden van een vennootschap waarin zij een woning of bouwgrond hebben ingebracht. De opzeg bedraagt 6 maanden.

Als de verwerving kosteloos gebeurt, dan moet de betreffende eigendom vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder die termijn verlengen.

#### 5.5.1.2. *Huurderverplichtingen*

Bij ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn huurdersverplichtingen, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeg bedraagt 3 maanden.

**Bij een inbreuk op de verplichting om een basistaalvaardigheid Nederlands te verwerven, kan de huurovereenkomst niet worden opgezegd. Wel zal een administratieve geldboete opgelegd.**

#### 5.5.1.3. *Fraude*

Als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. De opzeg bedraagt 3 maanden.

#### 5.5.1.4. Doelgroep afbakening

Overeenkomsten afgesloten vanaf 01.03.2017 hebben een duur van negen jaar. De huurovereenkomst wordt met periodes van drie jaar verlengd, als de huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden. In het andere geval wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzegtermijn van zes maanden. De laatste dag van de opzegtermijn valt samen met het einde van de duurtijd van de huurovereenkomst.

#### 5.5.2. Opzeg door de huurder

Elke huurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik opzeggen, door middel van een aangetekend schrijven.

##### 5.5.2.1. *Er blijven nog huurders categorie A of B over.*

De opzeg geldt alleen voor de persoon die de opzeg doet. De maand volgend op de melding dat de huurder de woning heeft verlaten is hij niet langer gebonden door de huurdersverplichtingen en wordt de huurprijs herzien voor de resterende huurders. Er is geen opzegtermijn.

*Als een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, en de huurovereenkomst niet heeft opgezegd, terwijl er nog andere huurders in de woning verblijven, dan wordt de huurovereenkomst ten aanzien van hem van rechtswege ontbonden en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. De ontbinding gaat in op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten met de nodige stavingstukken door de overblijvende huurder ter kennis van de verhuurder werden gebracht. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning heeft verlaten, op de hoogte van het neerleggen van de stavingstukken en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen, binnen de termijn die de verhuurder vastlegt, maar in ieder geval voor dat de ontbinding plaatsvindt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwracht is.*

##### 5.5.2.2. *Er blijven GEEN huurders categorie A of B over.*

Alle huurders dienen samen de huurovereenkomst op te zeggen. Er geldt een opzeg van drie maanden, tenzij de vertrekkende huurder wordt opgenomen in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap. Dan geldt een opzegtermijn van één maand. De opzeg begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd betekend.

##### 5.5.2.3. *Er blijven nog huurders categorie C over.*

Als er nog huurders van categorie C in de woning verblijven op het moment van opzeg, dan zal voor hen de huurovereenkomst van rechtswege worden ontbonden. De ontbinding gaat in op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder de opzeg of het overlijden van de laatste huurder categorie A of B heeft vernomen of heeft vastgesteld dat deze de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen om de ontbindingstermijn te verlengen tot maximaal 5 jaar.



### 5.5.3. Ontbinding van rechtswege

In de volgende gevallen wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden:

- als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt;
- als de laatste huurder van categorie A en B de huurovereenkomst opzegt;
- als de laatste huurder van categorie A en B de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te hebben gegeven;
- als de huurders verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluiten;

## 5.6. BEREKENING EN HERZIENING VAN DE HUURPRIJS

### 5.6.1. Berekening van de huurprijs

De huurprijs die een sociale huurder dient te betalen (exclusief diensten en garage) wordt op de volgende manier berekend.

**1/55 van het inkomen – PK - GK**

**begrensd door een minimale en maximale huurprijs**

#### **PATRIMONIUMKORTING (PK)**

Afhankelijk van de markthuurwaarde, wordt er nog een korting gegeven. Sociale woningen met een lage markthuurwaarde (bijvoorbeeld oudere woningen of woningen in een minder aantrekkelijke buurt) krijgen een grote korting. Hoe goedkoper de woning, hoe groter de extra korting. Dit noemen we de patrimoniumkorting. Als de private huurmarkt duurder wordt, wordt deze korting aangepast. Zo blijven sociale woningen betaalbaar.

#### **GEZINSKORTING**

In 2019 bedraagt de gezinskorting 19 euro per persoon ten laste. Voor de definitie van “persoon ten laste” verwijzen wij naar hoofdstuk 5 punt 5.6 van dit intern huurreglement.

#### **MINIMALE HUURPRIJS (MHP)**

Elke woning heeft een minimale huurprijs. Ongeacht het inkomen en het aantal personen ten laste, kan u nooit minder betalen dan deze minimale huurprijs (excl. diensten).

#### **MAXIMALE HUURPRIJS (BH)**

De basishuur is de markthuurwaarde van de woning. Dat is de huurprijs die een woning van hetzelfde type, ouderdom en onderhoud op de private markt zou kosten. Deze basishuur is tevens de maximale huurprijs. Ongeacht het inkomen en het aantal personen ten laste, kan u nooit meer betalen dan deze maximale huurprijs (excl. diensten).

### 5.6.2. Herziening van de huurprijs

De aangepaste huurprijs wordt telkens op 1 januari herzien. Bijgevolg wordt de nieuwe aangepaste huurprijs telkens op 1 januari van kracht. De aangepaste huurprijs wordt in de loop van het jaar ook aangepast in een aantal gevallen.

#### 5.6.2.1. Jaarlijkse herziening

Ieder jaar gaat Woonzo in het najaar de nodige gegevens inzake inkomen en gezinssamenstelling opvragen bij de bevoegde overheidsdiensten, dan wel een bevraging van de KSZ. Op basis hiervan zou Woonzo reeds de huurprijs kunnen berekenen.

Huurders, waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn, zullen schriftelijk verzocht worden om de ontbrekende gegevens die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee te delen. Eventueel wordt ook nog een herinneringsschrijven verstuurd.

Als de huurder in gebreke blijft, dan zal vanaf 1 januari een huurprijs betaald moeten worden die maximaal gelijk is aan de basishuur.

#### 5.6.2.2. Tussentijdse herziening

In de hierna opgesomde gevallen, is een tussentijdse herberekening van de huurprijs mogelijk:

- Als een huurder van wie het inkomen wordt meegeteld, overlijdt of de woonst verlaat;
- Als er nieuwe huurders bijkomen, van wie het inkomen moet meegeteld worden;
- Als een huurder van wie het inkomen wordt meegeteld, met pensioen gaat;
- Als het huidige gezinsinkomen minstens 20% lager is dan het inkomen van het referentiejaar.

**Sinds 23.12.2013 wordt de huurprijs niet langer berekend als er zich een wijziging zou voordoen in het aantal personen ten laste. Op die manier zal een persoon die in de loop van het jaar erkend wordt als een persoon met een ernstige handicap of een geboorte, pas een gezinskorting opleveren vanaf de eerstvolgende huurprijsherziening, uiterlijk vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.**

#### 5.6.2.3. Tussentijdse herziening op basis van de basishuurprijs

Als de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen wordt door de geldende basishuurprijs, dan wordt de huurprijs opnieuw berekend.

#### **Definitie “personen ten laste”**

De vaststelling van het aantal personen ten laste loopt niet per definitie gelijk met het aantal personen die men fiscaal ten laste kan hebben. Het sociaal huurrecht onderscheidt een aantal specifieke gevallen, namelijk:

- Ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen toelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt als een persoon ten laste beschouwd.
- Als een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezen toelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt deze als twee personen ten laste beschouwd.
- Als een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan wordt deze ook als persoon ten laste beschouwd.

#### **Begrip “ halve persoon ten laste” of “ halve gezinskorting”.**

Wanneer de ouders van het kind niet gezamenlijk een sociale woning betrekken, is niet het bezitten van het ouderlijk gezag bepalend voor het toekennen van de korting, maar wel de plaats waar het kind is gedomicilieerd. De halve korting voor een kind dat slechts deeltijds deel uitmaakt van het gezin is

dan ook afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring, waarin de ouder waar het kind is gedomicilieerd vermeldt:

- of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, mogelijk te maken.

Als uit de ondertekende verklaring, of uit nader onderzoek, blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 9,5 euro zijn in plaats van 18 euro.

## 5.7. HUURLASTEN

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1 § 1,1° van bijlage III van het Sociaal Huurbesluit.

De betalingen van kosten en lasten die niet gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse factuur (2016 voor de huurprijzen per 01.01.2019) en de te verwachten evolutie van de prijzen.

De betalingen van kosten en lasten die wel gekoppeld zijn aan het individuele verbruik van de huurder gebeuren door middel van maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening en de te verwachten evolutie van de prijzen.

Na de vaststelling van de werkelijk kosten, wordt door de cvba Woonzo een overzicht per complex of wijk gemaakt, waarbij de kosten en lasten evenredig worden verdeeld onder de huurders.

De huurders ontvangen ten laatste één jaar na het einde van het jaar, waarop de werkelijke kosten betrekking hebben, een afrekening. Deze afrekening bevat een overzicht van de kosten per uitgavenpost.

Elk jaar op 1 januari worden de huurprijzen en de kosten en lasten herzien.

## 6. AANPAK ONDERBEZETTING PATRIMONIUM

Woonzo engageert zich om zich maximaal in te zetten op een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen, ... .

Het Kaderbesluit Sociale Huur art. 37ter. §1 voorziet expliciet de ruimte voor Woonzo om de beleidsvisie te enten op deze lokale context.

Een woning is volgens het KSH Art. 37ter §1. Onderbezet:

*“Ter uitvoering van artikel 97bis, §4, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen met toepassing van artikel 92, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode in die woning, groter is dan 1.”*

Woonzo heeft op de Raad van Bestuur van 28.02.2019 volgende aanpak afgesproken om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context.

Begin 2019 waren 93 panden van Woonzo onderbezet.

Woonzo zal deze onderbezetting als volgt aanpakken:

### **ONDERBEZETTING WIJK PASPOEL II**

Momenteel zijn 19 panden van Paspoel II onderbezet. Bij de herhuisvesting zal rekening gehouden worden met de juiste rationele bezetting.

### **ONDERBEZETTING REST PATRIMONIUM**

29 appartementen en 45 woningen zijn onderbezet.

Hierbij zal voorrang worden gegeven aan woningen om de onderbezetting aan te pakken.

Rekening houdend met de gezinssamenstelling van onze kandidaten en de huidige wachttijd is er het meeste nood aan woningen met drie slaapkamers.

In de wijk Hubensbeemden zijn de meeste onderbezette woningen (26 in totaal) nog bewoond door de eerste huurders. De technische dienst van Woonzo vreest dat de kosten om deze woningen verhuurklaar te krijgen voor de volgende huurder, hoog zullen oplopen. De architect raamt de kosten op minstens 10.000 euro per pand.

Gezien de preciaire financiële situatie van Woonzo, moet hiermee rekening worden gehouden.

Anderzijds is het wel zo dat in deze wijk de onderbezetting zichzelf langzaam oplost.

Regelmatig wordt er opzeg gedaan wegens verhuis naar een rusthuis of stellen de huurders zich vrijwillig kandidaat om te verhuizen.

Daarom geeft Woonzo er de voorkeur aan om eerst de onderbezette woningen in de volgende wijken aan te pakken:

- Paspoel (woningen Thyslaan)	8 woningen
- Zussen (Burgemeester W. Vosplein)	3 woningen
- Siegelsmarkt (Ziegelsmeerstraat en Witboomstraat)	7 woningen
- Voeren (Sint-Martensstraat)	1 woning

De huurders van deze 19 woningen zullen aangeschreven worden om ze te wijzen op het onderbezettingsprobleem en om hen te vragen om zich vrijwillig kandidaat te stellen voor een kleinere woning.

De huurders die dit willen mogen prioritair verhuizen naar een aangepast pand.

**Woonzo streeft ernaar om op deze gecombineerde manier de onderbezetting van 5 woningen per jaar te kunnen oplossen. De onderbezette panden van Paspoel Anders worden in dit cijfer niet meegerekend.**

## NUTTIGE ADRESSEN

### HUIS VAN HET NEDERLANDS

**Regio Zuid-Limburg**

Zoutstraat 46  
3800 Sint - Truiden  
Tel 011/59.89.91  
Gsm 0475/65.13.67

### HUIS VAN HET NEDERLANDS

**Loket Tongeren**

Gebouw VDAB  
Stationslaan 12  
3700 Tongeren  
Gsm 0471/41.04.31

### ONTHAALBUREAU INBURGERING

**Regio Zuid-Limburg**

Zoutstraat 46  
3800 Sint - Truiden  
011/59.89.70

### ONTHAALBUREAU INBURGERING

**Loket Tongeren**

Gebouw VDAB  
Stationslaan 12  
3700 Tongeren  
Tel 011/59.89.70

### Agentschap Wonen-Vlaanderen

**Afdeling Toezicht**

Havenlaan 88 bus 22  
1000 Brussel  
Tel 02/ 553.22.00  
[toezicht.wonen@vlaanderen.be](mailto:toezicht.wonen@vlaanderen.be)

### SVK HOUTVAST

Brugstraat 26  
3740 Bilzen  
Tel 089/24.38.32  
[www.svkhoutvast.beinfo@houtvast.be](http://www.svkhoutvast.beinfo@houtvast.be)

### SVK LAND VAN LOON

Tongersesteenweg 42/001  
3800 Sint-Truiden  
Tel 011/48.01.70  
[www.svklandvanloon.be](http://www.svklandvanloon.be)  
[info@svklandvanloon.be](mailto:info@svklandvanloon.be)

### OCMW TONGEREN

Dijk 124  
3700 Tongeren  
Tel 012/45.92.50

### OCMW BORGLOON

Graethempoort 3A  
3840 Borgloon  
Tel 012/67.07.22

### OCMW RIEMST

Paenhuisstraat 15  
3770 Riemst  
Tel 012/45.41.72

### OCMW HEERS

Paardskerkhofstraat 20  
3870 Heers  
Tel 011/67.41.45

### OCMW VOEREN

Gemeenteplein 1  
3798 Voeren  
Tel 04/381.99.40

Opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur,

Tongeren, 28.02.2019