



Sociale Huisvestingsmaatschappij

**WOONZO cvba**

Hasseltsesteenweg 28/001

3700 TONGEREN

012 440 200

info@woonzo.be



# INTERN HUURREGLEMENT

---

**De Raad van Bestuur van Woonzo\* heeft op 09.02.2023 haar goedkeuring gegeven aan het hiernavolgend intern huurreglement.**

Het intern huurreglement is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de verhuurder minimaal de concrete regels, die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen.

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.

\*Woonzo is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba) 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 op een 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

<b>1.</b>	<b>INSCHRIJVING .....</b>	<b>2</b>
1.1.	VOORWAARDEN .....	2
1.2.	PROCEDURE .....	2
1.3.	VOORKEUR .....	3
1.4.	REGISTER.....	4
1.5.	ACTUALISATIE .....	4
<b>2.</b>	<b>TOEWIJZING.....</b>	<b>5</b>
2.1.	VOORWAARDEN .....	5
2.2.	PROCEDURE .....	5
	<i>Bezichtiging panden.....</i>	<i>5</i>
2.3.	REGELS.....	7
2.3.1.	RATIONELE BEZETTING.....	7
	<i>De gezinssamenstelling.....</i>	<i>7</i>
	<i>De fysieke gesteldheid .....</i>	<i>7</i>
	<i>Invulling rationele bezetting .....</i>	<i>8</i>
2.3.2.	ABSOLUTE VOORRANGSREGELS.....	8
2.3.3.	LOKALE VOORRANGSREGELS .....	10
	<i>Lokale binding.....</i>	<i>10</i>
	<i>Senioren Borgloon.....</i>	<i>10</i>
	<i>Senioren Heers.....</i>	<i>11</i>
	<i>Senioren Tongeren.....</i>	<i>11</i>
	<i>Zorgbehoevende senioren Riemst.....</i>	<i>13</i>
2.4.	WEIGERING VAN TOEWIJZING .....	13
2.5.	UITSTEL VAN TOEWIJZING.....	14
2.6.	VERSNELDE TOEWIJZING .....	14
2.6.1.	BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN VAN SOCIALE AARD.....	14
2.6.2.	SPECIFIEKE DOELGROEPEN .....	15
2.7.	TOEWIJZING VAN GARAGES.....	16
2.8.	SPECIFIEKE OMKADERING .....	16
2.8.1.	MINDervalidewoningen in Paspoel Anders Tongeren.....	16
2.8.2.	MINDervalidewoningen in Eyckendael Riemst .....	16
2.9.	PRIORITAIRE MUTATIES .....	17
2.9.1.	GEZINSUITBREIDING .....	17
2.9.2.	GEZINSVERDUNNING .....	17
2.9.3.	FYSIEKE OMSTANDIGHEDEN .....	17
<b>3.</b>	<b>VERHAAL EN KLACHTRECHT .....</b>	<b>18</b>
3.1.	VERHAALRECHT .....	18
3.2.	KLACHTRECHT .....	18
<b>4.</b>	<b>AANPAK ONDERBEZETTING PATRIMONIUM .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>WAARBORG .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>PLAATSBSCHRIJVING.....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>HUURLASTEN .....</b>	<b>20</b>

---

# 1. INSCHRIJVING

---

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

## 1.1. VOORWAARDEN

Voor de actuele inschrijvingsvoorwaarden verwijzen we naar de brochure Wegwijs in het Sociaal Huurstelsel op [www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur](http://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur).

## 1.2. PROCEDURE

De inschrijvingen gebeuren veelal digitaal, maar kandidaten die dit wensen kunnen een afspraak maken.

### Verloop van een digitale inschrijving:

1. De Kandidaat-huurder stuurt een mail met de vraag om ingeschreven te worden. Hij vermeldt zijn naam, adres, telefoonnummer en rijksregisternummer.
2. De medewerker verhuringen doet een KSZ-ondervraging van het opgegeven rijksregisternummer en maakt een voorlopig kandidatendossier aan. Enkel die documenten die niet beschikbaar zijn via KSZ, dient de kandidaat nog zelf aan ons te bezorgen.
3. De medewerker verhuringen neemt telefonisch contact met de kandidaat-huurder om het dossier verder aan te vullen (bezoekrecht, invaliditeit, voorkeur, prioriteiten, taalkennis, eigendom, ...)
4. De kandidaat-huurder bezorgt hiervoor alle nodige documenten aan Woonzo cvba.
5. De medewerker verhuringen maakt een inschrijvingsformulier met hierin alle verzamelde info (van KSZ en van de huurder) en stuurt dit naar de kandidaat-huurder ter ondertekening. Dat kan per mail of per post.
6. De kandidaat-huurder ondertekent het formulier en bezorgt het terug aan Woonzo cvba.
7. De medewerker verhuringen stuurt een inschrijvingsbewijs naar de kandidaat-huurder. Per mail of per post. Pas na ontvangst van dit bewijs is de inschrijving definitief.

### Verloop van een inschrijving op afspraak

1. Een afspraak wordt telefonisch of per mail vastgelegd. Er worden een aantal vragen gesteld, zodat kan vastgesteld worden of de kandidaat-huurder nog documenten moet meebrengen naar de afspraak of niet.
2. Tijdens de afspraak doet de medewerker verhuringen een opvraging in de Kruispuntbank Sociale Zekerheid en maakt een voorlopig kandidatendossier aan.
3. De verkregen info wordt ingelezen in de software en met de kandidaat-huurder overlopen.
4. Bijkomende info wordt manueel ingegeven (bezoekrecht, invaliditeit, voorkeur, prioriteiten, taalkennis, eigendom,...).
5. Een inschrijvingsformulier met alle verzamelde info wordt afgeprint en ter ondertekening aan de kandidaat-huurder voorgelegd.
6. De medewerker verhuringen print een inschrijvingsbewijs en overhandigt dit aan de kandidaat-huurder. De inschrijving is nu definitief.

## ONVOLLEDIGE DOSSIERS

Als de kandidaat-huurder niet de juiste documenten bezorgt aan de verhuurder, hetzij bij een digitale, hetzij bij een persoonlijke inschrijving, dan blijft het dossier onvolledig tot alle nodige documenten in het dossier zitten.

De kandidaat-huurder ontvangt een schriftelijke aanmaning om het dossier te vervolledigen.

Een inschrijving is pas definitief als de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs met vermelding van de inschrijvingsdatum en het inschrijvingsnummer krijgt.

## DE KANDIDAAT VOLDOET NIET AAN DE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Als tijdens de voorbereiding van het kandidatendossier blijkt dat de kandidaat-huurder niet aan de voorwaarden voldoet, dan wordt hij hiervan zowel persoonlijk of telefonisch (indien mogelijk) en schriftelijk (per mail of per post) op de hoogte gebracht. Mogelijk dient hij ons een aantal documenten te bezorgen, waardoor hij toch in aanmerking komt.

Als finaal alle mogelijkheden zijn uitgeput en de kandidaat blijkt niet te voldoen, dan wordt hem schriftelijk meegedeeld dat hij op dit ogenblik niet voldoet en dus niet ingeschreven kan worden.

Deze brief bevat eveneens de modaliteiten om verhaal aan te tekenen bij Toezicht.



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.

## **1.3. VOORKEUR**

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 6.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 gemaakt moet worden voor wat betreft 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 de Raad van Bestuur van 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. Zie "Rationele bezetting" in dit intern huurreglement.**

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. Zie “verhaalrecht” in dit intern huurreglement.

#### 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 ogenblijk wijzigen met behoud van zijn oorspronkelijke inschrijvings-datum.

### **1.4. REGISTER**

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 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.

### **1.5. ACTUALISATIE**

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.

Woonzo zal eveneens overgaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

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. TOEWIJZING

---

### 2.1. VOORWAARDEN

Voor de actuele toelatingsvoorwaarden verwijzen we naar de brochure Wegwijs in het Sociaal Huurstelsel op [www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur](http://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur).

### 2.2. PROCEDURE

De Raad van Bestuur van Woonzo stelt concreet de directeur en de Verhuurdienst aan om de toewijzingslijsten op te stellen en per pand de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te leggen.

Versnelde toewijzingen kunnen enkel door de Raad van Bestuur worden goedgekeurd. De directeur en de Verhuurdienst 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 schrapping voor zover het weigeren van of het niet-reageren op het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woongelegenheden 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 de Raad van Bestuur 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;
- Opname in een psychiatrische instelling;
- Het uitzitten van een gevangenisstraf;
- Omgangsverbod met een persoon uit de wijk;
- ...

De directeur en de Verhuurdienst beslissen in onderling overleg welke redenen in aanmerking kunnen komen voor een geoorloofde weigering.

### **BEZICHTIGING PANDEN**

Elke kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen.

De vertrekkende huurder moet tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst toestaan dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen.

Een medewerker van de Technische Dienst van Woonzo zal de vrijgekomen woning na opzeg steeds bezoeken zodat de staat van het pand en de nog te organiseren werken ingeschat kunnen worden en er nadien aan de kandidaat-huurder(s) duidelijk kan meegedeeld worden welke werken er nog door Woonzo uitgevoerd zullen worden.

De technische Dienst houdt 1 vaste namiddag per week vrij voor deze plaatsbezoeken. Op deze manier kan er in elk pand dat vrij komt binnen de 8 dagen na opzeg een plaatsbezoek plaatsvinden.

De bezichtiging van een aangeboden woongelegenheden wordt als volgt georganiseerd.

De verplichting om een bezichtiging toe te staan wordt aan de vertrekkende huurder meegedeeld in het schrijven waarin de opzeg bevestigd wordt.

De bezichtigingsmomenten worden opgenomen in de aanbodbrieven naar de kandidaat-huurder(s). Aan kandidaat-huurders die niet op deze momenten aanwezig kunnen zijn, wordt geen andere mogelijkheid tot bezichtiging geboden.

Als het onmogelijk is om het pand te bezichtigen, dan voorziet Woonzo de mogelijkheid om een gelijkaardig pand te bezichtigen.

#### DE VERTREKKENDE HUURDER IS NOG AANWEZIG IN HET PAND.

Twee bezichtigingsmomenten worden vastgelegd. Dit in onderling overleg met de vertrekkende huurder. Indien de vertrekkende huurder dit expliciet vraagt zal er een medewerker van Woonzo aanwezig zijn bij de bezichtiging.

#### HET PAND STAAT LEEG.

Twee bezichtigingsmomenten worden vastgelegd waarop een medewerker van Woonzo in het pand aanwezig is.

#### DE VORIGE HUURDER IS OVERLEDEN.

- De erfgenamen aanvaarden de erfenis  
In onderling overleg met de erfgenamen worden twee bezichtigingsmomenten vastgelegd. Indien de erfgenamen dit expliciet vragen zal een medewerker van Woonzo aanwezig zijn tijdens dit bezichtigingsmoment.
- De erfgenamen verwerpen de erfenis.  
In onderling overleg met de gerechtelijk beheerder worden twee bezichtigingsmomenten vastgelegd in aanwezigheid van de gerechtelijk beheerder of een medewerker en een medewerker van Woonzo.

#### NIEUW PAND

De duur van de bezichtigingsmomenten wordt steeds beperkt tot één uur. Kandidaten moeten ervoor zorgen dat zij, of iemand anders in hun plaats, op dit bezichtigingsmoment aanwezig kunnen zijn.

Kandidaten moeten hun aanwezigheid op voorhand bij Woonzo melden.

Als niemand zich heeft gemeld voor de bezichtiging, dan zal er ook niemand aanwezig zijn en kan het pand niet bezocht worden.



## 2.3. REGELS

Artikel 6.18 en volgende van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 leggen de toewijzingsregels voor sociale woonegelegenheden vast. Deze toewijzingen gebeuren, achtereenvolgens rekening houdend met:

-  de rationele bezetting van de woning;
-  de absolute voorrangsregels, vermeld in art. 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
-  de lokale voorrangsregels, vermeld in art. 6.26 t/m 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
-  de chronologische volgorde van inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders.

### **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.

### **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.

### **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.

## **INVULLING RATIONELE BEZETTING**

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 inwonende 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.**

Gelet op het feit dat Woonzo de rationale bezetting voor panden met vier slaapkamers bepaalt op 6 of meer kinderen, wordt er toegestaan aan gezinnen of éénoudergezinnen om vanaf 4 kinderen ten laste enkel te kiezen voor panden met vier slaapkamers, ook al betekent dit een eerder beperkte keuze.

### **2.3.1. ABSOLUTE VOORRANGSREGELS**

Volgens de bepalingen van artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet achtereenvolgens voorrang worden gegeven aan:

- 1 De kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, 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 die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, uitsluitend als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

De kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, uitsluitend als de beschikbare woning een ADL-woning is.

- 2 De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van Woonzo, die niet voldoet aan de normen zoals vermeld in art. 3.1 §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (overbezetting).

Let op! Dit is niet hetzelfde als de rationale bezettingsnorm die door Woonzo wordt bepaald.

- 3 De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Woonzo en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde Codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

Huurders moeten instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:

- Als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
  - Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;
- 4 De kandidaat-huurder, die met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het gelijk wordt gesteld na verhaal te hebben ingediend bij de toezichthouder;
  - 5 De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet worden gehuisvest;
  - 6 De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
  - 7 De kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast aan die gezinshereniging zou worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast, bij voorrang toegewezen.

- 8 De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde Codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde Codex in een proces-verbaal is vastgesteld;
- 9 De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
  - Onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet.
  - Ongeschikt werd verklaard met toepassing van art. 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de rubrieken "Omhuulsel" of "Binnenstructuur" heeft ofwel drie gebreken categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.

Een woning kan slechts éénmaal aanleiding geven tot voorrang. Dit geldt zowel voor het gezin die de woning bewoont, als het gezin dat nadien de woning zou proberen te betrekken.

Om in aanmerking te komen voor deze voorrang moet de kandidaat-huurder de woning sedert tenminste zes maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt

of onbewoonbaar werd verklaard.

De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zou verhuizen naar een noodwoning. Onder noodwoning wordt verstaan: een woning die op vraag van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden. Als hij naar een andere woning verhuist, verliest hij de voorrang.

Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van de vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van de verhuurder. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet de kandidaat-huurder de verhuurder binnen de twee maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- Het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- De kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- De gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden.

De kandidaat-huurder verliest zijn voorrang ook na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven.

10 De kandidaat-huurder een ontvoogde minderjarige persoon is.

## **2.3.2. LOKALE VOORRANGSREGELS**

### **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:

- die minstens 8 jaar in de gemeente woont of gewoond heeft;
- 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

### **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

### **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

### **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
DEPUISSTRAAT 01	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 03	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 05	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 07	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 09	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 11	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 13	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 15	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 17	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 19	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 21	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 23	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 25	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 27	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 29	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 31	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 33	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 35	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 37	3700	TONGEREN	1
DEPUISSTRAAT 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

## **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

## **2.4. WEIGERING VAN TOEWIJZING**

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

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd wegens ernstige tekortkomingen van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen;
- 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.

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 de Raad van Bestuur 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.

## 2.5. UITSTEL VAN TOEWIJZING

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 Verhuurdienst 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.

## 2.6. VERSNELDE TOEWIJZING

### 2.6.1. 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 6.18 tot en met 6.20 en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27.

**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 hetzelfde probleem geconfronteerd worden.**



## PROCEDURE BIJ VERSNELDE TOEWIJZING

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 Verhuringen in onderling overleg bepalen of een afwijking wordt voorgesteld aan de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur 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 de Raad van Bestuur.

### **2.6.2. 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 de Raad van Bestuur.**

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.

## **2.7. 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 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 Woonzo in gebruik hebben.

**Garagecontracten, afgesloten met niet-sociale huurders 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.**

## **2.8. SPECIFIEKE OMKADERING**

### **2.8.1. 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.

### **2.8.2. MINDERVALIDEWONINGEN IN EYCKENDAEL RIEMST**

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

## **2.9. PRIORITAIRE MUTATIES**

Indien een huurder van Woonzo een ruiling naar een andere woongelegenheid aanvraagt, zal om een prioritaire ruiling toe te kennen nagegaan worden of er sprake is van gezinsuitbreiding, gezinsverduunning of onaangepastheid aan de fysieke omstandigheden.

**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 mutatie.**

**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.

### **2.9.1. GEZINSUITBREIDING**

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Woonzo die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, krijgt voorrang.

De kandidaat-huurder krijgt de voorrang enkel als het niet langer voldoen aan de rationele bezetting het gevolg is van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg of in het kader van een gezinshereniging.

### **2.9.2. GEZINSVERDUNNING**

Vanaf de eerste niet gebruikte slaapkamer, kan de kandidaat-huurder die huurder is van Woonzo met voorrang verhuizen naar een woning die kleiner is.

Woonzo wil op die manier inzetten op een optimale bezetting van haar patrimonium.

### **2.9.3. 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 Woonzo 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 de Raad van Bestuur worden voorgelegd.

---

## 3. VERHAAL EN KLACHTRECHT

---

### 3.1. VERHAALRECHT

Vanaf 1 januari 2020 kan iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst.

In het geval Woonzo geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, dan kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

### 3.2. 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).

---

## 4. AANPAK ONDERBEZETTING PATRIMONIUM

---

Vóór 01.01.2023

De vernieuwbouw van de wijk Paspoel is gestart in 2016. Een aanzienlijk aantal huurders in deze wijk woonden onderbezet. Gezien een herhuisvesting enkel kan naar een appartement dat de huurder rationeel kan bezetten, is er na de laatste verhuisbeweging in september 2022 geen sprake meer van onderbezetting.

Na 01.01.2023

Op dit moment zijn nog 79 van de 1.168 panden van Woonzo onderbezet (6,8%).

	Appartement 3 slpks	Woning 3 slpks	Appartement 4 slpks	Woning 4 slpks	<b>TOTAAL</b>
Tongeren	24	40		1	<b>65</b>
Borgloon	3	1			<b>4</b>
Heers	2				<b>2</b>
Riemst	2	4	1		<b>7</b>
Voeren		1			<b>1</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>31</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>79</b>

De Raad van Bestuur van Woonzo besliste op 09.02.2023 om de onderbezetting stapsgewijs aan te pakken.

In eerste instantie zullen alle zittende huurders jonger dan 60 jaar uitgenodigd worden om zich in te schrijven als kandidaat voor een pand met een juiste rationele bezetting. Als een vrijwillige inschrijving wordt geweigerd, dan zal Woonzo hen een gepast aanbod doen, van zodra de kans zich voordoet.

Huurders van een onderbezette woning met een huurovereenkomst van onbepaalde duur, die tweemaal een aanbod voor verhuizing naar een passende woning weigeren, moeten een onderbezettingsvergoeding betalen.

Huurders die onderbezet wonen met een huurovereenkomst van bepaalde duur, krijgen bij het aflopen van de 9 jaar of van de verlengde periode, een opzeg.

De Raad van Bestuur beslist bewust om de oudste huurders (90 jaar en ouder) niet rechtstreeks te confronteren. De sociale dienst krijgt de opdracht om deze huurders te bezoeken en zich te vergewissen van hun woon- en leefomstandigheden. Voor deze huurders zijn misschien andere opties aangewezen.

---

## 5. 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.

---

## 6. 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 35 euro (maximum bedrag voor 2021), 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.

---

## 7. HUURLASTEN

---

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 6.59 en 6.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 (2021 voor de huurprijzen per 01.01.2023) 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 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.