



Cvba Woonzo
Hasseltsesteenweg 28 bus 1
3700 Tongeren

Tel 012/44.02.00 – Fax 012/26.37.66
e-mail : info@woonzo.be

Openingsuren : *alle werkdagen van 08.30 u tot 12.00 u*

Inschrijvingen : *elke maandag en dinsdag van 08.30 u tot 11.30 u*
elke woensdag van 12.30 u tot 16.30 u

TOELICHTING BIJ DE AANVRAAG TOT HET HUREN

VAN EEN SOCIALE WONING

Deze toelichting bevat een beknopte weergave van de sociale huurwet van 12.10.2007 en haar latere wijzigingen. Indien gewenst, kan op eenvoudig verzoek een kopie van de integrale tekst bekomen worden.

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Leeftijd

Een kandidaat-huurder 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.

Inkomen

Het inkomen dat in aanmerking genomen dient te worden is het geïndexeerde inkomen van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden in het referentiejaar 2009.

$$\text{Geïndexeerd(*) inkomen} = \frac{\text{inkomen van 2009} \times 116,43}{110,50}$$

(*) de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing

De kandidaat-huurder beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen, dat de volgende grenzen (jaarlijks aanpasbaar) overschrijdt:

De bedragen voor 2012 zijn:

19.796 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
21.455 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
29.694 euro, verhoogd met **1.659 euro** per persoon ten laste voor anderen.

Als “**persoon ten laste**” worden beschouwd:

- minderjarige kinderen of kinderen waarvoor kinderbijslag wordt ontvangen en die op de referentiedatum bij de kandidaat-huurder wonen of er op regelmatige basis verblijven;
- de als ernstig gehandicapt erkende gezinsleden.

Onder “**inkomen**” wordt zowel inzake inschrijving, toewijzing als inzake huurprijsberekening verstaan:

de som van de netto belastbare inkomens en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (vb. leefloon en invaliditeitsuitkering) van de kandidaat (of de huurder) en alle andere personen die met hem samenwonen of zullen samenwonen.

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.

Had de kandidaat-huurder **geen inkomen** tijdens het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het inkomen genomen van het eerstvolgende jaar, waarin wel inkomsten werden genoten.

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat **inkomen steeds geïndexeerd** volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft, tenzij het een inkomen betreft over het lopende jaar.

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

Eigendom

De kandidaat-huurder heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in **volle eigendom of volledig in vruchtgebruik** in binnen- of buitenland, tenzij het een in het Vlaams Gewest gevestigd campingverblijf betreft.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

- ⇒ de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, het voorwerp is van een onteigeningsbesluit en door de persoon die zich kandidaat wil stellen, wordt bewoond;
- ⇒ de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is en die op datum van onbewoonbaar of ongeschikt verklaring bewoond werd door de persoon die zich kandidaat wil stellen;
- ⇒ de woning die gelegen is in het Vlaamse Gewest, onaangepast is en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen die minstens 55 jaar oud is of die gehandicapt is;
- ⇒ de persoon die zich wil inschrijven, gehandicapt is en ingeschreven is voor een ADL-woning, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken.

Bevolkingsregisters

De kandidaat-huurder dient ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Niet erkende asielzoekers of personen die ingeschreven zijn in het wachtregister, kunnen niet worden ingeschreven.

Taalbereidheid

De kandidaten kunnen hun taal(bereidheid) bewijzen aan de hand van één van de volgende documenten:

- ⇒ een getuigschrift basis, secundair of hoger onderwijs van een door de Vlaamse Gemeenschap of door Nederland erkende, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling;
- ⇒ een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat men het vereiste niveau Nederlands als tweede taal heeft;
- ⇒ een vrijstelling voor het niveau A.1. Breakthrough op basis van een toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor volwassenenonderwijs;
- ⇒ een attest van inburgering;
- ⇒ een attest van EVC (eerder verworven competenties).

Eén van de volgende verklaringen van het Huis van het Nederlands:

- ⇒ een verklaring waaruit blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met de mondelinge vaardigheden van niveau A.1 Breakthrough;

Opmerking: Met het oog op het afleveren van een dergelijke verklaring, verleent het Huis van het Nederlands aan de verhuurders de bevoegdheid om in naam van het Huis van het Nederlands vast te stellen dat een kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands behaalt. Deze vaststelling mag alleen gebeuren als er geen redelijke twijfel bestaat over het vereiste niveau.

- ⇒ een verklaring waaruit blijkt dat hij een cursus Nederlands tweede taal gevolgd heeft met een minimale aanwezigheid van 80 %;
- ⇒ een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat hij deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal van niveau A.1 Breakthrough;
- ⇒ een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen;
- ⇒ Een inburgeringscontract.

Inburgeringsbereidheid

Verplichte inburgeraars moeten bereid zijn een inburgeringstraject te volgen.

Deze inburgeringsbereidheid kan bewezen worden aan de hand van één van de volgende documenten, uitgereikt door het Onthaalbureau:

- ⇒ een attest van inburgering;
- ⇒ een attest van vrijstelling;
- ⇒ een attest van EVC (elders verworven competenties);
- ⇒ een inburgeringscontract;
- ⇒ een attest van aanmelding;
- ⇒ een attest van uitstel van aanmelding;
- ⇒ een attest van heraanmelding;
- ⇒ een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract;
- ⇒ een attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract.

Als de verhuurder niet heeft kunnen vaststellen op basis van de Kruispuntbank Inburgering of op basis van de hierboven vermelde attesten of stukken, dat de persoon die zich kandidaat wil stellen een verplichte inburgeraar is, dan verwijst hij die persoon door naar het Onthaalbureau als :

1. die persoon met de Belgische nationaliteit, niet in België geboren is;
2. die persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+ heeft.

Voor de toetsing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden, worden echtgenoten, waarvoor de echtscheidingsprocedure werd ingeleid, overeenkomstig art. 1254 of 1288bis van het Gerechtelijk Wetboek of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning beëindigen, niet meer als "gezinsleden" beschouwd.

Cvba Woonzo kan gemotiveerd beslissen om echtgenoten van wie de echtscheiding nog niet werd ingeleid, maar die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, ook niet als gezinsleden te beschouwen.

De toezichthouder oefent toezicht uit op de beslissing van de verhuurder.

In de nieuwe echtscheidingswet van 27.04.2007 wordt de onherstelbare ontwrichting als volgt omschreven: Het huwelijk is onherstelbaar ontwricht wanneer de voortzetting van het samenleven tussen de echtgenoten en de hervatting ervan redelijkerwijs onmogelijk is geworden ingevolge die ontwrichting. Voorbeelden hiervan zijn o.a.

- * een PV van huiselijk geweld, mishandelingen of grove beledigingen;
- * een bewijs van een langdurig verblijf in de gevangenis;
- * een feitelijke scheiding van meer dan 6 maanden bij het indienen van de aanvraag tot echtscheiding door beide echtgenoten;
- * een feitelijke scheiding van meer dan 12 maanden bij het indienen van de aanvraag tot echtscheiding door één enkele echtgenoot;
- * een feitelijke scheiding van meer dan 36 maanden;
- * een vonnis van voorlopige en dringende maatregelen;

De Directeur en de dienst kandidaturen zullen in onderling overleg beslissen of andere aangebrachte bewijzen zullen aanvaard worden als onherstelbare ontwrichting van het huwelijk.

INSCHRIJVINGEN - INSCHRIJVINGSREGISTER

Inschrijvingen

De inschrijving vindt uitsluitend plaats in de kantoren van de cvba Woonzo. De kandidaat-huurder dient zich hiervoor persoonlijk aan te melden. In enkele beperkte gevallen kan de inschrijving schriftelijk per post verzonden worden. Bijvoorbeeld voor personen die zich zeer moeilijk kunnen verplaatsen wegens gegronde redenen.

De inschrijving wordt pas definitief, vanaf het ogenblik dat alle formaliteiten vervuld zijn. Onvolledige dossiers worden niet aanvaard.

Wanneer de inschrijving volledig en toelaatbaar is, ontvangt men een inschrijvingsbewijs met het definitief inschrijvingsnummer. Tevens ontvangt de kandidaat-huurder een infobrochure met de reglementering van de kandidaatstelling en nuttige adviezen.

Voorkeur

Overeenkomstig art. 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt u ingeschreven voor alle woongelegenheden, aangepast conform de rationele bezetting.

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur alleen beperken op basis van 5 vooropgestelde criteria:

- financiële draagkracht
- gezondheidsredenen
- fysieke mobiliteit
- bereikbaarheid van school, werk sociaal en familiaal netwerk
- het verlenen en ontvangen van mantelzorg

Als de kandidaat-huurder ervoor kiest om zijn voorkeur te beperken, dan dient hij deze beperking te motiveren. De verhuurder weigert de voorkeur van een kandidaat-huurder als hij oordeelt dat niet wordt voldaan aan de criteria.

De verhuurder waakt er bovendien over dat een te specifieke patrimoniumkeuze van de kandidaat-huurder, de woonbehoefte overstijgt. De voorkeur van de kandidaat-huurder mag niet leiden tot een te subjectieve keuze.

De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om tegen deze weigering beroep aan te tekenen bij de toezichthouder.

In de regel zal een toewijzing van een nieuw project enkel kunnen gebeuren mits er een actualisatie is geweest waarbij alle kandidaat-huurders de kans kregen zich hiervoor kandidaat te stellen. Indien dit niet mogelijk is, zullen alle kandidaat-huurders van het keuzegebied waarin dit nieuw complex gelegen is (rekening houdend met de rationele bezetting en de voorrangsregels zoals hieronder bepaald), worden aangeschreven met de vraag of zij zich hiervoor kandidaat wensen te stellen.

Wijziging van voorkeur

De kandidaat-huurder kan op de volgende tijdstippen zijn voorkeuren wijzigen met behoud van zijn inschrijvingsdatum:

- ⇒ bij iedere actualisatie van het register der kandidaat-huurders;
- ⇒ als de kandidaat-huurder gegronde redenen heeft die bij de inschrijving of de laatste actualisatie niet konden gemeld worden:
 - wijziging in de gezinsamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
 - wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangsregels vermeld in artikel 19 en 20 van het Kaderbesluit Sociale Huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiende uit art.27,28 en 30 van voornoemd Besluit.

Cvba Woonzo kan, na gemotiveerde beslissing van het Verhuurcomité, nog andere gegronde redenen aanvaarden die door de kandidaat-huurder worden aangebracht.

Elke kandidaat-huurder kan maximaal 2 maal per jaar zijn keuzes aanpassen.

De wijzigingen in de keuzes kunnen enkel toegepast worden na ontvangst van een daartoe voorzien formulier, mits ondertekening door de kandidaat-huurder.

De keuzedatum komt overeen met de datum waarop de kandidaat-huurder heeft aangegeven zijn keuze te willen wijzigen.

Inschrijvingsregister

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbaar inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.

De digitale versie van het openbaar inschrijvingsregister kan ingekeken worden in de kantoren van de cvba Woonzo elke maandag tussen 08.30u en 11.30u en elke woensdag tussen 12.30u en 16.30u.

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

Schrapping van een kandidatuur

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

In de hierna vernoemde gevallen zal overgegaan worden tot schrapping van de kandidaat-huurder:

1. **Als de kandidaat-huurder een woning, die hem wordt aangeboden, aanvaardt.** De datum van schrapping is de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent.
2. **Als bij de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde,** zoals vermeld in art. 3, §1, eerste lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
 - ⇒ Actualisatie: In alle oneven jaren wordt het register der kandidaat-huurders geactualiseerd. De kandidaat wordt aangeschreven met de vraag om de kandidatuur te bevestigen en nieuwe gegevens te bezorgen.
3. **Als bij het aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden,** zoals vermeld in art. 14,15 en 16 van het Kaderbesluit Sociale Huur, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
4. **Indien men werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens,** die ter kwader trouw werden afgelegd. De datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
5. **De kandidaat-huurder dient hiertoe zelf een schriftelijk verzoek in.** De datum van schrapping is de datum waarop het schriftelijk verzoek werd ontvangen door de verhuurder.
6. **Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden.** De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren. De datum van schrapping is de datum waarop de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd.
 - ⇒ In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert,

wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

- ⇒ 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.
7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register der kandidaat-huurders, op voorwaarde dat hij minimaal één maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.
8. De cvba 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 hij de brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.
9. Als de verhuurder vaststelt dat de personen die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, niet langer samen een woning willen betrekken, deelt hij onmiddellijk aan betrokkenen mee dat de volgende procedure zal worden gevolgd:
- ⇒ Indien slechts één persoon de kandidatuur wil behouden, dan mag de inschrijving onder het voormalige inschrijvingsnummer behouden blijven, mits een schriftelijk bewijs van afstand door de andere kandidaat-huurder.
De persoon die de inschrijving niet wil behouden, kan zich opnieuw inschrijven met als inschrijvingsdatum de datum waarop de verhuurder de vaststelling deed of het had kunnen doen op basis van de door de kandidaat-huurder geleverde informatie.
- ⇒ Indien meerdere personen de kandidatuur willen behouden, dan wordt de inschrijving onverwijld geschrapt. Beide personen worden dan, indien gewenst, opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.
De personen worden ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum waarop de verhuurder de vaststelling deed of het had kunnen doen op basis van de door de kandidaat-huurder geleverde informatie.

TOELATINGSVOORWAARDEN

Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, de partner, die tijdens de huurtijd met de huurder komt samenwonen (niet huwen of wettelijk samenwonen) en alle andere meerderjarige personen, met uitzondering van de inwonende kinderen, die met de toestemming van de verhuurder tijdens de huurtijd in de woning komen bijwonen, **MOETEN VOLDOEN AAN DE TOELATINGSVOORWAARDEN.**

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt **5 voorwaarden**, waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen, om **toegelaten te kunnen worden** tot een beschikbare sociale woning:

Ingeschreven zijn in het register der kandidaat-huurders

De kandidaat-huurder dient ingeschreven te zijn in het register der kandidaat-huurders.

Voldoen aan de inkomensvoorwaarde

Voldoen aan de eigendomsvoorwaarde

In geval men bij de inschrijving wel eigendom mocht hebben, geldt de volgende regeling:

- ⇒ ofwel wordt het pand uiterlijk 1 jaar na de toewijzing van de sociale woongelegenheid vervreemd;
- ⇒ ofwel wordt het pand, vanaf het ogenblik dat de sociale woongelegenheid wordt betrokken, voor een periode van minstens 9 jaar verhuurd aan, of, al dan niet kosteloos, ter beschikking gesteld van de cvba Woonzo of een andere sociale huurder; indien de woning wordt verkocht tijdens de looptijd van deze verhuring of terbeschikkingstelling, zal aan de sociale verhuurder contractueel een recht van voorkoop worden gegeven.

Voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarde

Bij toewijzing is deze voorwaarde strenger dan bij inschrijving!

- ⇒ In geval men nog deelneemt aan een cursus Nederlands tweede taal, is een verklaring nodig dat er een minimale aanwezigheid van 80% tot dan toe is of dat er nog een minimale aanwezigheid van 80% mogelijk is tot op het einde van de cursus.
- ⇒ In geval er een intake werd afgenomen, dan mag deze verklaring maximaal 6 maanden oud zijn.

Voldoen aan de inburgeringsvoorwaarde

Bij toewijzing is deze voorwaarde strenger dan bij inschrijving!

- ⇒ In geval het inburgeringscontract op het ogenblik van de toewijzing nog loopt, dan dient een verklaring te worden voorgelegd dat er geen inbreuk werd gepleegd op de verplichtingen van dit contract.
- ⇒ In geval van (her)aanmelding, dient een attest van maximaal 3 maanden oud te worden voorgelegd.

Voor de toetsing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden, worden echtgenoten, waarvoor de echtscheidingsprocedure werd ingeleid, overeenkomstig art. 1254 of 1288bis van het Gerechtelijk Wetboek of wettelijk samenwonenden die hun wettelijke samenwoning beëindigen, bij toewijzing wel als “gezinsleden” beschouwd.

Cvba Woonzo kan gemotiveerd beslissen om echtgenoten van wie de echtscheiding nog niet werd ingeleid, maar die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, ook niet als gezinsleden te beschouwen.

TOEWIJZINGSREGELS

De huisvestingsmaatschappij **moet** bij de toewijzing van sociale woningen achtereenvolgens rekening houden met de volgende elementen:

- De rationele bezetting van de woning;
- De absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19 van het BVR d.d. 12.10.2007;
- De lokale voorrangsregels, vermeld in artikel 25 t/m 29 van het BVR d.d. 12.10.2007 en opgenomen in het intern huurreglement van Woonzo cvba.
- De chronologische volgorde van inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders.

De rationele bezetting

De rationele bezetting wordt door de cvba Woonzo als volgt bepaald:

Een woning/appartement met 4 slaapkamers:

Gezinnen of éénoudergezinnen met minstens 6 inwonende 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 rationele bezetting. Bij uitputting van deze gezinnen, wordt stapsgewijs uitgekeken naar kandidaat-huurders, waarvan de gezinsamenstelling 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.

Een woning/appartement met 3 slaapkamers:

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

Een woning/appartement met 2 slaapkamers:

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

Een woning/appartement met 1 slaapkamer:

Gezinnen of alleenstaanden zonder inwonende kinderen of andere personen, **die specifiek kiezen voor een pand met één slaapkamer.**

Concreet betekent dit dat gezinnen of alleenstaanden zonder inwonende kinderen of andere personen **ALTIJD** worden ingeschreven voor 2 slaapkamers, tenzij ze duidelijk aangeven dat ze ook geïnteresseerd zijn in panden met 1 slaapkamer.

Enkel zittende huurders die **BEWUST** kiezen voor een pand met 1 slaapkamer mogen prioritair verhuizen van 2 naar 1 slaapkamer.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking van dit recht op elk ogenblik herroepen.

Een hogere bezetting bij toewijzing kan enkel worden toegelaten indien er in de gekozen gemeenten geen grotere woning aanwezig is.

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

De kandidaat-huurder, door wie een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend, moet zich inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinsamenstelling na de gezinshereniging.

De absolute voorrangsregels

Volgens de bepalingen en bewoordingen van artikel 19 van het kaderbesluit sociale huur wordt achtereenvolgens verplicht voorrang verleend aan:

1. De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een bepaalde handicap of die minstens 55 jaar oud is of een van zijn gezinsleden, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die handicap of aan de huisvesting van ouderen.

De kandidaat-huurder die omwille van een verhaalprocedure in het gelijk wordt gesteld.

2. 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.
3. De kandidaat-huurder die huurder is van een woongelegheden 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 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 werd verklaard door een wooninspecteur, voor zover de woning minstens 3 gebreken van categorie III i.v.m. stabiliteit en vocht of minstens 2 gebreken van categorie III i.v.m. stabiliteit en vocht en 1 gebrek van categorie IV.
7. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.
8. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is of een persoon die met toepassing van het decreet van 07.03.2008 inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

Een woning, onroerend goed of kamer, zoals vermeld in 5, 6 en 7 kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het

onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben EN moet de kandidaat-huurder zich binnen max. twee maanden na de vaststelling hebben laten inschrijven in het register.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden, zoals vermeld in 5 en 6 voldoet, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing, geen aanspraak meer maken op deze voorrangregel.

Lokaal toewijzingsreglement

In samenwerking met de gemeentebesturen van Tongeren, Borgloon, Heers, Riemst en Voeren werd een intergemeentelijk toewijzingsreglement uitgewerkt dat van toepassing is op het volledige patrimonium van Woonzo cvba.

In het kader van de lokale binding zal achtereenvolgens voorrang verleend worden aan de kandidaat-huurder:

1. die minstens 18 jaar in de gemeente 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;
3. die niet in de gemeente(*) woont, maar werkt in de gemeente (*) waar de toe te wijzen woning gelegen is;
4. die niet in de gemeente(*) woont, maar wiens schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente (*) waar de toe te wijzen woning gelegen is;
5. die in de hoedanigheid van mantelzorger activiteiten van zorg en bijstand verricht, als vermeld in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening ten aanzien van één of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen, wonend in de gemeente(*) waar de toe te wijzen woning gelegen is;
6. die zorg en bijstand ontvangt als vermeld in 5° vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers, wonend in de gemeente(*) waar de toe te wijzen woning gelegen is.

De bindingsfactoren die betrekking hebben op mantelzorg, worden aangetoond op basis van één van de volgende documenten:

- Een attest, afgeleverd door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van de Vlaamse zorgverzekering.
- Een verklaring ingevuld door de sociale dienst van het OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds. Het modelformulier voor de verklaring wordt door de minister bepaald.

(*) of een deelgemeente

De chronologische volgorde van inschrijvingen in het register der kandidaat-huurders.

Kandidaten worden, na toepassing van de hierboven vermelde voorrangregels chronologisch gerangschikt. Eerst op keuzedatum, dan op inschrijvingsdatum.

SPECIFIEKE TOEWIJZINGSREGELS

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

- sociale huurders in het gebouw
- sociale huurders in de wijk;
- mede-eigenaar(s) in het gebouw;
- 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

Bij de toewijzing wordt daarenboven een absolute voorrang verleend aan deze sociale huurders in het gebouw en de wijk die nog geen garage in gebruik hebben.

VERSNELDE TOEWIJZING OF AFWIJKING

Cvba Woonzo kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels.

Als algemeen principe wenst de cvba 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.

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

WEIGERING

De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder 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 een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

De verhuurder 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.

VERHAALMOGELIJKHEID

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

1. de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
2. de beslissing om geen versnelde toewijzing of afwijking toe te staan;
3. de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
4. de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;
5. de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
6. de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, te weigeren.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in 2 en 5, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek, kan de kandidaat-huurder met een aangetekend en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen aan de toezichthouder. De beoordeling moet gevraagd worden binnen zes maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval een woning wordt toegewezen aan een andere kandidaat-huurder. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat in het geval een woning wordt toegewezen aan een andere kandidaat-huurder, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval de toewijzing van een woning werd geweigerd, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19 (omwille van een verhaalprocedure in het gelijk gesteld worden).

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt:

1. in het geval, vermeld in punt 2, de afwijking of de versnelde toewijzing, toegestaan;
2. in het geval, vermeld in punt 3, de schrapping ongedaan gemaakt;
3. in het geval, vermeld in punt 5, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
4. in het geval, vermeld in punt 6, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.

INTERN TOEWIJZINGSREGLEMENT

Het intern toewijzingsreglement van cvba Woonzo kan op elk ogenblik aangepast worden door de huisvestingsmaatschappij.

Het intern toewijzingsreglement is openbaar en kan ingekeken worden elke werkdag tijdens de openingsuren.

BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSFEEER

De door U verstrekte persoonsgegevens worden door de cvba Woonzo verzameld teneinde in haar bestanden te worden verwerkt voor het beheer van het register der kandidaat-huurlers..

Deze bestanden blijven exclusief eigendom van de cvba Woonzo.

De kandidaat-huurder heeft het recht om, overeenkomstig de bepalingen van de wet van 8 december 1992, kennis te krijgen van de hem/haar betreffende gegevens en heeft tevens het recht om verbeteringen ervan aan te vragen.

De Commissie voor de bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer houdt een Openbaar Register van de geautomatiseerde verwerkingen (wet 8.12.1992).

NUTTIGE ADRESSEN

Cvba Woonzo
Hasseltsesteenweg 28/1
3700 Tongeren
Tel 012/44.02.00

Openingsuren: maandag t/m vrijdag van 08.30 u tot 12.00 u

Inschrijvingen: maandag en dinsdag van 08.30 u tot 11.30 u
woensdag van 12.30 u tot 16.30 u

**Huis van het Nederlands
Regio Zuid-Limburg**
Zoutstraat 46
3800 Sint - Truiden
Tel 011/88.14.96
Gsm 0475/65.13.67 (Claudine Penxten)

Openingsuren: maandag van 10.00 u tot 12.00 u en van 13.30 u tot 17.00 u
dinsdag en donderdag van 09.00 u tot 12.00 u en van 13.30 u tot 17.00 u
op elke 1^{ste} en 3^{de} maandag van de maand permanentie tot 19.00 u

**Huis van het Nederlands
Loket Tongeren**
Gebouw VDAB
Stationslaan 12
3700 Tongeren
Gsm 0475/65.13.67 (Claudine Penxten)
Gsm 0473/63.30.73 (Sofie Schalenbourg)

Openingsuren: dinsdag van 13.30 u tot 16.00 u

**Onthaalbureau inburgering
Regio Zuid-Limburg**
Zoutstraat 46
3800 Sint - Truiden
011/58.38.97

Openingsuren: maandag, dinsdag en donderdag van 09.00 u tot 12.00 u en van 13.30 u tot 16.00 u
op elke 1^{ste} en 3^{de} maandag van de maand permanentie tot 19.00 u

Onthaalbureau inburgering
Gebouw VDAB
Stationslaan 12
3700 Tongeren
Tel 011/58.38.97

Openingsuren: dinsdag van 13.30 u tot 16.00 u

Toezietherouder
Agentschap inspectie RWO
Koning Albert-II-laan 19 bus 22
1210 Brussel.
Tel 02/ 553.22.00