

INTERN HUURREGLEMENT



Goedgekeurd door de Raad van bestuur
op 8 januari 2018

Aangepast door de Raad van bestuur
op 16 april 2018, 24 juni 2019, 7 april 2020

Cruz, Menegaard 60-61, 3300 Tienen

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| Inleiding | 3 |
| Definitie van begrippen in dit huurreglement | 4 |
| Inschrijvingsvoorwaarden | 6 |
| Meerderjarig zijn | 6 |
| Voldoen aan de inkomensvoorwaarde | 6 |
| Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden | 7 |
| Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters | 8 |
| Keuzes | 9 |
| Locatie | 9 |
| Type woning | 12 |
| Keuzebeperking | 12 |
| Toelatingsvoorwaarden | 13 |
| Toewijzing van sociale woningen - beslissingsorgaan | 14 |
| Vorrangsregels bij het toewijzen van een woning | 15 |
| De rationele bezetting van de woning | 15 |
| De verplichte voorrangsregels | 18 |
| De optionele voorrangsregel van lokale binding | 20 |
| De chronologische volgorde van de inschrijvingen. | 22 |
| Schrapping van een kandidaat-huurder | 23 |
| Mogelijkheid van een versnelde toewijzing | 25 |
| Gemotiveerde weigeringen van toewijzing | 27 |
| Verhaal | 29 |
| Taalkennisvereiste | 31 |
| Toewijzing van afzonderlijke garages en autostaanplaatsen | 33 |
| Onderbezetting | 34 |
| Huurlasten | 36 |
| Plaatsbeschrijving | 37 |
| Waarborgregeling | 37 |
| De optimale leefbaarheid | 39 |
| Slotbepalingen | 39 |

INLEIDING

Dit intern huurreglement is een openbaar document waarin Cnuz, aanvullend aan het kaderbesluit voor de sociale huur van 12 oktober 2007 (en wijzigingen) haar goedkeuring hecht aan het hiernavolgend Intern Huurreglement. Deze tekst tracht een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit, enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

In die zin bevat dit reglement specifieke regels en bepalingen over de schrapping van een kandidatuur, het gebruikte toewijzingssysteem en haar bepalende factoren, het begrip rationele bezetting, de optionele voorrangsregel van lokale binding, de gronden tot opzeg van een huurovereenkomst, de gronden tot weigering van een toezegging, de waarborgregeling en de sanctie voor de huur van een onderbezette woning, dit alles onder meer in uitvoering van de artikels 12, 17, 18, 20, 22, 33, 37 en 50 van het genoemde sociale huurbesluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

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

Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het hoger vernoemd kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 (en wijzigingen) waarvan tevens een kopie bij de diensten kan worden opgevraagd.

DEFINITIE VAN BEGRIPPEN IN DIT HUURREGLEMENT

Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (BS 19-8-1997).

Sociaal huurbesluit: het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (BS 7-12-2007).

Minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting.

Toezichthouder: de toezichthouder voor de sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (extern verzelfstandigd agentschap van het beleidsdomein RWO), zoals vermeld in artikel 30 e.v. van de Vlaamse Wooncode.

Verhuurder: de instantie die woningen verhuurt of onderverhuurt overeenkomstig de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode. In de context van dit reglement gaat het hoofdzakelijk om de maatschappij Cnuz.

De **maatschappij:** Cnuz.

Raad van Bestuur: voor de materie van dit reglement, het hoogste beheersorgaan van de CNUZ met beslissingsbevoegdheid.

Directiecomité: het beheersorgaan van Cnuz met toewijzingsbevoegdheid.

Dakloze: de persoon die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar zelf voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld (art. 1, eerste lid, 8° sociaal huurbesluit).

Huurder: de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars van een huurovereenkomst van een sociale huurwoning, zoals verder gedefinieerd en gepreciseerd in artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode (art. 1, eerste lid, 10° sociaal huurbesluit).

Kandidaat-huurder:

- de persoon die overeenkomstig de inschrijvingsvoorwaarden is ingeschreven in het chronologisch inschrijvingsregister voor huurwoningen;
- andere personen die volgens de definities van artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode, als 'huurder' in aanmerking komen bij de aanvang of tijdens de looptijd van de sociale huurovereenkomst (art. 1, eerste lid, 17° sociaal huurbesluit).

Persoon ten laste: het kind dat bij de referentiepersoon (huurder of kandidaat-huurder), gedomicilieerd is en:

- dat minderjarig is;
- of waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald;
- of dat door de minister als ten laste wordt beschouwd na voorlegging van bewijzen.

Cnuz

Het kind dat bij de referentiepersoon (huurder of kandidaat-huurder), niet gedomicilieerd is maar dat op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon en voldoet aan een van de volgende voorwaarden:

- minderjarig zijn;
- of kinderbijslag uitbetaald krijgen;
- of door de minister als ten laste worden beschouwd na voorlegging van bewijzen.

'Persoon ten laste' is ook de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering (art. 1, eerste lid, 22° sociaal huurbesluit).

Rationele bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen (art. 1, eerste lid, 23° sociaal huurbesluit).

Registers: 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.

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister. De digitale versie van dit register ligt ter inzage van de kandidaat-huurders elke vrijdagvoormiddag van 9u00 tot 11u00 op het kantoor van CNUZ.

Gezin: een gehuwd koppel, koppel met een samenlevingscontract of met een relatie.

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

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

Het sociaal huurbesluit bepaalt **4 voorwaarden**, te voldoen door de kandidaat-huurder, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning (art. 3 §1 KSH).

MEERDERJARIG ZIJN

De kandidaat-huurder is minstens 18 jaar op het ogenblik van de inschrijving of hij is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.

VOLDOEN AAN DE INKOMENSVoorWAARDE

De kandidaat-huurder en zijn wettelijke of feitelijke partner beschikt, over een referentie-inkomen (= het inkomen van het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft), dat de inkomensgrenzen niet overschrijdt.

De volgende personen worden niet beschouwd als gezinsleden:

- de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, als die zich niet mee inschrijft;
- andere personen dan de persoon die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

De inkomensgrenzen worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt dan voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Op 01/01/2020 bedraagt de inkomengrens:

- 25.317 euro voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;
- 27.438 euro voor een alleenstaande gehandicapte;
- 37.974 verhoogd met 2.123 euro per persoon ten laste voor anderen.

Cnuz

Als persoon ten laste wordt beschouwd:

- het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat voldoet aan een van de volgende voorwaarden:
 - 1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag of wezentoelage voor uitbetaald;
 - 2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;
- het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon maar dat op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon en voldoet aan een van de volgende voorwaarden:
 - 1) het is minderjarig of er wordt kinderbijslag voor uitbetaald;
 - 2) het wordt door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd;
- de persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.

Als een persoon beantwoordt aan punt 1 of 2 en aan 3 telt die persoon voor twee personen ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan punt 3 en niet aan 1 of 2, en die persoon is een familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, telt die persoon voor twee personen ten laste.

Het inkomen is gedefinieerd in artikel 1, 15°KSH. 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 voorafgaat en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

- Wanneer het referentie-inkomen te hoog is, dan kan men inschrijven op basis van het huidige inkomen dat lager moet zijn dan de inkomensgrenzen;
- CNUZ kan in individuele gevallen afwijken van de inkomensvoorwaarde, voor zover de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.

Bij de herhuisvesting van een huurder omwille van renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning moet de huurder niet worden afgetoetst aan de inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarden.

VOLDOEN AAN DE EIGENDOMSVOORWAARDEN

De kandidaat-huurder en zijn wettelijke of feitelijke partner hebben geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

Hij of zijn wettelijke of feitelijke partner hebben geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal of zelf in vruchtgebruik gegeven.

Cnuz

Hij of zijn wettelijke of feitelijke partner zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, ingebracht hebben.

Voor wat de onroerende goederen in het buitenland betreft kan de kandidaat-huurder die zich wil inschrijven dit bewijzen via een verklaring op eer.

De volgende personen worden niet beschouwd als gezinsleden:

- de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, als deze persoon zich niet mee inschrijft;
- een of meer andere personen dan de persoon die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

- de woning* in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
- de woning* in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- de woning* die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;
- de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- de woning* die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3, en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;
- de woning* die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997;
- de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking, erfenis). De kandidaat-huurder moet in dat geval uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Als dat door omstandigheden niet lukt (erfenisregelingen kunnen een geruime tijd in beslag nemen), kan de verhuurder beslissen om de huurder meer tijd te gunnen.

(*) de kandidaat-huurder moet binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

INGESCHREVEN ZIJN IN DE BEVOLKINGSREGISTERS

De kandidaat-huurder en zijn wettelijke of feitelijke partner zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister of zijn ingeschreven op een referentieadres.

BIJKOMENDE VOORWAARDE VOOR ASSISTENTIEWONINGEN

De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden is minstens 65 jaar oud.

KEUZES

De kandidaat-huurder wordt geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium. Hij wordt in principe ingeschreven voor alle woongelegenheden van de gekozen (deel)gemeente(n) en/of regio's rekening houdend met de rationele bezetting.

De kandidaat-huurder kan een keuzebeperking opgeven qua type en qua ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan de kandidaat-huurder de gewenste maximale huurprijs bepalen.

De keuze beperking qua type en of qua ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder zich wil inschrijven mag niet leiden tot een te beperkte keuze.

De SHM weigert die keuze beperking als hij 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.

De desgevallend opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex.

De kandidaat-huurder kan zijn keuze woongelegenheden bepalen op basis van:

LOCATIE

AARSCHOT

- Aarschot centrum:
 - Tuinwijk
 - Begijnhof
 - De Gracht
 - Orleanstoren
 - Jan Hammeneckerlaan (Poortvelden)
 - Nieuwstraat
 - Hofke Ter Heide
- Aarschot Gijmelberg
- Rillaar:
 - Molendreef
- Wolfsdonk:
 - Boeckxplein
 - St. Antoniusstraat

TIENEN

- Tienen 1 – centrum:
 - Kapucijnenhof
 - Driemolenstraat (Tweepenninckx)
 - Driemolenstraat (De Molen)
 - Driemolenstraat (De Molen II)
 - Minderbroederstraat (De Christoffel)
 - Beauduinstraat
 - Donystraat (De Rode Poort)
 - Gilainstraat
 - Park Passionisten
 - Roosmolen

- Tienen 2 - ring:
 - Aarschotsesteenweg
 - Rozenhof
 - Schansstraat
 - Diestsesteenweg
 - Werkmanssteeg
 - Lijsterhof

- Tienen 3 – richting autostrade:
 - Nieuw Overlaar (De Toren)
 - Getestraat
 - Lunevillelaan
 - Klein Spanuit
 - Bost

- Tienen 4 - Grimde:
 - Pastorijsstraat
 - Jubileumlaan
 - Grimdeveld
 - Kleine Molenstraat

- Tienen 5 - Goetsenhoven:
 - Goetsenhoven

HOEGAARDEN

- Tiensestraat

LANDEN

- Landen – centrum:
 - St. Norbertuswijk (O. Raeymaeckersstraat)
 - Residentie Steenberg (Hertog van Brabantlaan, Steenberg)
 - Steenbergwijk (Attenhovenstraat, K. Albertlaan, Jan Onkelinxlaan)
 - Nieuwe Steenbergwijk (Alp. Wouterslaan, Jan Onkelinxlaan, Een Meilaan, Karel de Grotelaan, K. Albertlaan, Steenberg, Strijderslaan)
 - Nieuwe Steenbergwijk (Een Meilaan, Democratielaan)
 - Bungalowblokken (Haspengouwlaan, Jan Onkelinxlaan)
 - Alph. Wouterslaan
 - Wijk De Mot (Ittalaan, St. Beggalaan, St. Gertrudisstraat)
 - Hannuitsesteenweg
- Landen – Attenhoven:
 - Frans Goemansstraat
 - Jonker Janlaan
- Landen – Neerwinden:
 - Kleine Kouter, Cl. Pansaersstraat
- Landen – Walshoutem:
 - C. Lenaertsstraat

ZOUTLEEUW

- Zoutleeuw – centrum:
 - Rijkswachtstraat
 - Wijk Solveld project (gelegen achter domein notaris Indekeu)
- Zoutleeuw – Budingingen:
 - Bungenveld - Linterseweg
- Zoutleeuw - Halle Booienhoven:
 - Asbroekstraat & Kerkhofstraat
 - Dunglestraat

LINTER

- Linter – Neerlinter:
 - Droogstraat
- Linter – Melkwezer:
 - Dorpsplein - Hertogheplein

GEETBETS

- Geetbets – centrum:
 - Kerselant (Kerselant, Dorpsstraat)
 - Tuinwijk * project

Meerdere gemeenten en regio's mogen gekozen worden.

TYPE WONING

- eengezinswoning
- en/of appartement
- en/of studio
- en/of duplex
- en/of mindervalide-woning
- en/of assistentiewoning

KEUZEBEPERKING

- lift of gelijkvloers

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

- bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister (met behoud van de toepassing van artikel 10 van het KSH);
- indien de kandidaat-huurder gegronde redenen heeft die bij de inschrijving of laatste actualisering niet konden gemeld worden. Deze verklaring kan al dan niet gestaafd worden met de nodige bewijsstukken.
- wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;
- wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten;
- als er woningen voor de eerste keer te huur aangeboden zullen worden, waarvan de SHM op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatsvond, nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of de actualisering, maakt de SHM dit zo snel mogelijk bekend door de nodige communicatiemiddelen.

Als Cnuz de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan Cnuz op het ogenblik van de inschrijving.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Cnuz de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan Cnuz .

TOELATINGSVOORWAARDEN

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

In de gevallen waar een afwijking op de eigendomsvoorwaarde wordt toegestaan (cfr. de inschrijvingsvoorwaarden), moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

TOEWIJZING VAN SOCIALE WONINGEN - BESLISSINGSORGAAN

De toewijzing van een huurwoning gebeurt in principe door het Directiecomité.
Het Directiecomité brengt daarover periodiek verslag uit aan de Raad van Bestuur.

In het geval de Raad van Bestuur vergadert vóór het Directiecomité, kan over een tussentijdse aanvraag voor toewijzing door de Raad van Bestuur beslist worden.

De toewijzingen van sociale huurwoningen gebeuren conform de bepalingen van het Kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, het intern huurreglement en de gemeentelijke toewijzingsreglementen.

De toewijzing wordt onverwijld meegedeeld aan de toezichthouder.

De toewijzing wordt maar uitgevoerd na het verstrijken van de termijn die de toezichthouder heeft om beroep aan te tekenen zoals voorzien in artikel 29bis, §3 van de Vlaamse Wooncode.

Voor elke toe te wijzen woning worden steeds één effectieve en minimum 4 reserve kandidaat-huurders aangeduid. De kandidaat-huurders worden in volgorde van aanduiding aangeschreven.

VOORRANGSREGELS BIJ HET TOEWIJZEN VAN EEN WONING

Voor de toewijzing van haar sociale huurwoningen volgt Cnuz het toewijzingssysteem met de standaard voorrang- en toezichtregels vermeld in de artikels 18,19 en 20 van het sociaal huurbesluit.

In die zin wordt een toewijzing achtereenvolgens bepaald door volgende elementen van art. 18 van het sociaal huurbesluit:

1. de rationele bezetting van de woning;
2. de absolute voorrangsregels volgens artikel 19 van het sociaal huurbesluit;
3. de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20 van het sociaal huurbesluit;
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Bij de herhuisvesting omwille van sloop, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning, is een afwijking op de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 29 mogelijk.

DE RATIONELE BEZETTING VAN DE WONING

De rationele bezetting van alle huurwoningen van Cnuz wordt bepaald op grond van de gezinssamenstelling en per type woongelegenheden.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting houdt de maatschappij rekening met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die dus niet permanent in de woning verblijven.

Met meerderjarige kinderen wordt rekening gehouden tot ze 25 jaar oud worden en zo lang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

De kandidaat-huurder kan schriftelijk afzien van de toepassing van dit recht, maar hij kan deze afstand ook op elk ogenblik herroepen.

Cnuz legt per woongelegenheden volgende rationele bezettingsgraad vast aan de hand van het aantal slaapkamers die deze woning bevat:

studio:

voor alleenstaande of twee partners zonder kinderen en/of zonder bezoekrecht.

huis/appartement:

1 slaapkamer per persoon;

! Partners worden beschouwd als 1 persoon;

! 2 kinderen van hetzelfde geslacht mogen ook beschouwd worden als 1 persoon.

In de gemeenten (Linter, Zoutleeuw) waar geen gepast aanbod is voor alleenstaanden of partners zonder kinderen en/of zonder bezoekrecht (éénslaapkamerwoningen), mag

afgeweken worden van deze regel en mag er ten hoogste 1 slaapkamer extra worden toegekend.

Als een kandidaat huurder kan aantonen dat hij omwille van fysische of psychische omstandigheden dient te beschikken over een extra slaapkamer kan de raad van bestuur of het directiecomité hiervoor een afwijking toestaan. Deze vraag tot afwijking dient steeds gestaafd te worden met de nodige bewijsstukken. Enkel attesten van gespecialiseerde artsen eigen aan het probleem die de nood aan een extra slaapkamer motiveren, zullen aanvaard worden.

Fysieke toestand.

Woongelegenheden aangepast voor rolstoelers of rolstoeltoegankelijk, worden met prioriteit toegewezen aan: kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn (erkenning van een handicap aan de onderste ledematen) en dienen gebruik te maken van een rolstoel.

In tweede instantie aan kandidaat-huurders die op termijn rolstoelafhankelijk dreigen te worden. Deze laatsten moeten evenwel attesteren dat hun ziekte of aandoening zal leiden tot rolstoelafhankelijkheid. Elke toewijzing gebeurt steeds conform de normen van rationele bezetting.

- *Voor nieuwe woongelegenheden met een goede toegankelijkheid (o.a. liften, deurbreedte, aangepast sanitair) kan ook op de woongelegenheden prioriteit gegeven worden aan kandidaten die +65 jaar zijn. Welke woongelegenheden hiervoor in aanmerking komen, wordt beslist bij de eerste verhuring.*
- *Voor de woongelegenheden te Tienen, Getestraat 110, 112, 122, 124, 126, 128, 134, 136 en 138 werd een lokaal toewijzingsreglement opgesteld (goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 mei 2015 en door minister Liesbeth Homans op 18 augustus 2015). Deze appartementen zullen bij voorrang worden toegewezen aan de doelgroep ouderen (ten minste 65 jaar).*
- *Voor de woongelegenheden te Tienen, Gilainstraat 36/I, 36/III, 36/IV, 36/V en voor de woongelegenheden te Tienen, Park Passionisten 7/1, 7/3, 7/7, 7/8, 7/11, 7/13, 7/14, 7/16, 7/17, 7/18 werd een lokaal toewijzingsreglement opgesteld (goedkeuring door de gemeenteraad van 17 december 2015 en door minister Liesbeth Homans op 14 maart 2016). Deze appartementen zullen bij voorrang worden toegewezen aan de doelgroep ouderen (ten minste 65 jaar).*

Deze lijst kan door de Raad van Bestuur worden aangevuld.

Cnuz kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning als Cnuz dat noodzakelijk acht. De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn.

Na de beëindiging van de renovatie- of aanpassingswerkzaamheden is de huurder verplicht om terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten. Als dat niet

het geval is, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 10 van het sociaal huurbesluit. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg. Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurdercategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst.

Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 10 van het sociaal huurbesluit. In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. In de nieuwe huurovereenkomst worden de huurdercategorieën overgenomen die vastgesteld waren in de vorige huurovereenkomst. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Bij de inschrijving wordt het aantal slaapkamers van een woning bepaald aan de hand van de door de referentiehuurder opgegeven gezinssituatie.

Cnuz wijkt af van de rationele bezetting als een huurder moet geherhuisvest worden ten gevolge van het bewonen van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling (overbezette), en als er op korte termijn geen aanbod kan worden gedaan van een woning die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking moeten deze eisen wel worden nageleefd.

In het geval er voor een toe te wijzen woning geen kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, komen vervolgens stapsgewijs de kandidaat-huurders in aanmerking die voor het pand hebben gekozen waarvan de opgegeven gezinssamenstelling de rationele bezetting het dichtst benaderen.

Indien huurders via een mutatie een andere woning aanvragen omwille van hun huidige onaangepaste woning, zal Cnuz nagaan of betrokken huurders wel degelijk in een onaangepaste woning verblijven.

Bij de inschrijving moet de kandidaat-huurder de maatschappij op de hoogte brengen van een eventueel geplande gezinshereniging.

In voorkomend geval wordt deze kandidaat-huurder ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm volgens de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Als op het ogenblik van de mogelijke toewijzing de gezinshereniging nog niet heeft plaats gevonden, zal Cnuz rekening houden met de feitelijke bezetting op dat moment. Dit betekent dat de maatschappij een woning zal toewijzen die aan de huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand van de kandidaat is aangepast, met inachtneming van de verplichte voorrangsregels vermeld in punt 3.2.

Na de effectieve gezinshereniging zal de maatschappij, via de voorrangsregels van "interne mutatie", een woning toewijzen die beantwoordt aan de 'volledige' gezinssamenstelling.

Als de huurder een onderbezette woning bewoont, moet hij een maandelijkse onderbezettingvergoeding betalen. De maandelijkse vergoeding voor onderbezetting mag pas worden toegepast nadat de minister het vooropgestelde aantal bewoners en de wijze van opname daarvan in het interne huurreglement heeft vastgesteld.

DE VERPLICHTE VOORRANGSREGELS

1. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van het sociaal huurbesluit, verleent Cnuz bij de toewijzing van een huurwoning een absolute voorrang achtereenvolgens aan:
 - 1.1. de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie het gezinslid erdoor getroffen is, en dit uitsluitend als de beschikbare woning specifiek is aangepast aan de huisvesting van het gehandicapte gezinslid of –leden;
 - 1.2. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Cnuz die niet voldoet aan de normen van vereiste minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling, vermeld in de Vlaamse Wooncode;
 - 1.3. de kandidaat-huurder die huurder is en verplicht moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Cnuz een gemotiveerde afwijking toestaat;
 - 1.4. de kandidaat-huurder die omwille van een beroepsprocedure in het gelijk wordt gesteld, in toepassing van artikel 30, vierde lid van het KSH:
 - door de toewijzing van een andere woning;
 - of door een onterechte weigering;
 - of binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend.

Cnuz

2. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is en die gehuisvest moet worden, zoals voorzien in artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode:
 - werken uitgevoerd aan een woning op initiatief van gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie;
 - de ontruiming van woningen omwille van realisatie sociale woningen.
3. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Cnuz die niet voldoet aan de rationele bezettingsnorm ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg.

Een kandidaat-huurder die na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, kan geen aanspraak meer maken op deze voorrangsregel.

4. De kandidaat-huurder van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Bij toewijzing van een woongelegenheden aan een kandidaat-huurder met een gezinshereniging wordt rekening gehouden met de huidige gezinssituatie.
5. De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed, waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld waaruit blijkt dat het onroerend goed niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen op de datum waarop van het proces-verbaal.

Een kandidaat-huurder die aan deze voorwaarden van een voorrang beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.
6. De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" heeft ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft; Een kandidaat-huurder die aan deze voorwaarden van een voorrang beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.
7. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die werd onteigend.
8. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt de inkomensvoorwaarde niet.

In de **voorrangsgevallen 5, 6 en 7**, moet de woning die aanleiding geeft tot de voorrang in dezelfde gemeente liggen als de woning die wordt toegewezen.

Cnuz

Om in aanmerking te komen voor de in punten **5, 6 en 7 vermelde voorrang**, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond heeft.

Bovendien wordt de voorrang vermeld in **punt 5** alleen verleend als de kandidaat huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het kandidatenregister.

De voorrang, vermeld in **punt 6**, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of na de datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek heeft ingeschreven in het kandidatenregister.

De voorrang, vermeld in **punt 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 kandidatenregister.

De woning kan slechts eenmaal aanleiding geven tot deze voorrang.

DE OPTIONELE VOORRANGSREGEL VAN LOKALE BINDING

Voor toewijzingen in stad **Aarschot** (en deelgemeenten) zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die:

- 10 jaar onafgebroken in de gemeente Aarschot woont of gewoond heeft.

Voor de 20 woningen in project Poortvelden zal voorrang gegeven worden aan kandidaat - huurders waarvan minstens één gezinslid 65+ is.

Voor toewijzingen in de stad **Tienen** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die:

- sinds zijn geboorte in Tienen woont;
- 10 jaar voor de toewijzing in Tienen woonde.

Voor toewijzingen in de gemeente **Hoegaarden** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die:

- gedurende 10 jaar voor de toewijzing in de gemeente Hoegaarden woonde;
- in de laatste 6 jaar voor de toewijzing alles samen minstens 3 jaar gewoond heeft in de gemeente Hoegaarden.

Cnuz

Voor toewijzingen in de gemeente **Geetbets** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die:

- sinds het eerste levensjaar in de fusiegemeente Geetbets woont;
- in de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar woont of heeft gewoond in de gemeente Geetbets;
- minstens 10 jaar in Geetbets gewoond heeft;
- die niet woont in Geetbets, maar werkt in Geetbets.

Voor toewijzingen in de stad **Landen** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die:

- de laatste 10 jaar vóór de toewijzing onafgebroken in Landen woonde;
- in de laatste 30 jaar vóór de toewijzing ten minste 10 jaar in Landen heeft gewoond en waarvan de laatste 3 jaar vóór de toewijzing onafgebroken in Landen heeft gewoond;
- in de laatste 6 jaar vóór de toewijzing alles samen ten minste 3 jaar heeft gewoond in de stad Landen.

Voor toewijzingen in de gemeente **Linter** zal voorrang gegeven worden de kandidaat-huurder die:

- in de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar woont of gewoond heeft in de deelgemeente waar de woningen zijn gelegen, en dit totdat 30% van de toe te kennen woningen worden bewoond door huurders die aan deze regel voldoen;
- sinds zijn geboorte in de gemeente Linter woont of die tot de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorde dat minimaal 10 jaar in de gemeente Linter gevestigd was;
- de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar in Linter woont of gewoond heeft.

Voor toewijzingen in de gemeente **Zoutleeuw** zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder die:

- in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van de stad Zoutleeuw; of minimaal 15 jaar inwoner is geweest van de stad Zoutleeuw (beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld);
- in de periode van 30 jaar voor de toewijzing van de sociale huurwoning minstens 6 jaar inwoner geweest is van de stad Zoutleeuw.

Deze voorrangregels gelden voor het gehele patrimonium van de maatschappij.

Als er geen kandidaat-huurders meer zijn die voorrang hebben op basis van de lokale bindingsfactoren (lokaal toewijzingsreglement), zal Cnuz een voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van Cnuz.

DE CHRONOLOGISCHE VOLGORDE VAN DE INSCHRIJVINGEN.

Voor zover nodig, zal Cnuz als laatste element rekening houden met de inschrijvingsdatum van de kandidaat-huurder in het register om een uiteindelijke beslissing over de toewijzing te nemen.

WANNEER KAN EEN KANDIDAAT-HUURDER EEN TOEWIJZING UITSTELLEN ?

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.

De kandidaat-huurder dient dit schriftelijk en gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken aan Cnuz.

De raad van bestuur of het directiecomité oordeelt over deze aanvraag, zij gaat na of de redenen van de kandidaat-huurder gegrond zijn en de gevraagde termijn realistisch is.

De raad van bestuur of het directiecomité van Cnuz beschouwt als gemotiveerde redenen o.a.:

- de kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd;
- de kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling;
- de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: d.w.z. de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefte wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer specialist of die een attest van mantelzorgtoelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen;
- de kandidaat heeft contractuele huurverplichtingen waaraan een schadevergoeding verbonden is.

SCHRAPPING VAN EEN KANDIDAAT-HURDER

Overeenkomstig de bepalingen van art. 12 van het sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007, zal Cnuz een kandidatuur uit het inschrijvingsregister schrappen in de volgende gevallen:

1. Als de kandidaat-huurder een woning aanvaardt die hem aangeboden wordt.
2. Als bij actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, in voorkomend geval, vermeld in artikel 29, § 2; KSH.
3. Als op het ogenblik dat een woning aan de kandidaat-huurder door Cnuz wordt aangeboden, blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning.
4. Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die hij te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
5. Als de kandidaat-huurder de schrapping zelf, schriftelijk, vraagt.
6. Als de kandidaat-huurder een tweede keer weigert of een tweede keer niet reageert wanneer hem een woning 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 volgend aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden.

De brief tot aanbod van een woning, wordt verzonden 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 sturen.

Tijdens de periode van drie maanden na een eerste aanbod worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoekt om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als de kandidaat-huurder het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.

Bij het volgend aanbod van een woning na een eerste weigering of eerste niet-reageren, zal Cnuz de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk op de hoogte brengen dat zijn kandidatuur zal geschrapt worden bij een nieuwe weigering of uitblijven van een reactie.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij Cnuz verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappinggrond.

7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief voor de actualisering van het register.

De brief tot actualisering wordt verzonden 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 sturen.

De kandidaat-huurder moet evenwel minstens een maand de tijd hebben gehad om te reageren op de brief en minstens 15 kalenderdagen om te reageren op de herinneringsbrief, telkens gerekend vanaf de postdatum van de brieven.

Cnuz gaat ook over tot schrapping als een brief onbestelbaar terugkeert bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning op voorwaarde dat de brief werd verzonden

Cnuz

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.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij Cnuz verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat Cnuz ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

Cnuz brengt de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van zijn schrapping uit het register met de vermelding van het verhaalrecht, behalve als:

- de kandidaat-huurder een woning heeft aanvaard;
- de kandidaat-huurder er zelf heeft om verzocht;
- de schrapping gebeurt op basis van het onbestelbaar terugkeren van haar brief.

De schrapping en de reden daarvoor worden vermeld in het register en bewaard tot de eerstvolgende actualisatie.

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

- als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- als meer dan een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, behoudt de toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke 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.

MOGELIJKHEID VAN EEN VERSNELDE TOEWIJZING

Zoals voorzien in artikel 24 van het sociaal huurbesluit, kan Cnuz aan een kandidaat-huurder een woning versneld toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels (punt 7: Voorrangsregels bij het toewijzen van een woning) en de bepalingen van artikel 18 tot en met 21 en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 26 van het sociaal huurbesluit.

De beslissing om een woning versneld toe te wijzen wordt gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Deze beslissing wordt schriftelijk vastgelegd, gemotiveerd en bewaard.

Een versnelde toewijzing aan een door de gemeente bepaalde doelgroep kan alleen uitgevoerd worden als er een sociale huurwoning vrijkomt die t.a.v. de kandidaat voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Cnuz kan voor bepaalde doelgroepen het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken door een welzijn- of gezondheidsvoorziening als voorwaarde stellen. In dat geval sluit de welzijn- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

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

Een OCMW kan ten behoeve van volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

- een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen en onder begeleiding is van een OCMW;
- een dakloze.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan ten behoeve van volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;
- een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Cnuz

Cnuz kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, aangeboden worden door de aanvragers, of door een andere welzijn- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijn- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

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

Cnuz kan de vraag tot versnelde toewijzing weigeren in de volgende gevallen:

- de kandidaat-huurder weigert de begeleidingsovereenkomst te ondertekenen;
- als de jongere niet voldoet aan de voorwaarde: niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van inzake bijzondere jeugdbijstand;
- als Cnuz 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, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

GEMOTIVEERDE WEIGERINGEN VAN TOEWIJZING

Volgens art. 22 van het sociaal huurbesluit kan Cnuz in bepaalde gevallen de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder is, of geweest is van een verhuurder van sociale woningen.

Meer bepaald zal de maatschappij in de hierna volgende gevallen een toewijzing weigeren:

1. als het gaat om een kandidaat-huurder van wie de huurovereenkomst werd beëindigd wegens ernstige tekortkomingen t.a.v. van zijn verplichtingen als huurder (conform artikel 98, §3, 2°, van de Vlaamse Wooncode);

wanneer er bij de huurder van de sociale woning ernstige of blijvende tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen vastgesteld werden;

Een inbreuk op de verplichtingen van artikel 92 § 3, 1° en 2° van de Wooncode wordt ondermeer gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming. Deze verplichtingen zijn:

- de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de toegewezen minderjarige kinderen, waarbij iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op een duurzame wijze bewonen, onmiddellijk aan Cnuz dient gemeld te worden;
 - als huurders in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
 - de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving;
2. als de kandidaat-huurder een woning van een verhuurder bewoont of verliet en voor zover wordt aangetoond dat hij zijn verplichtingen op een ernstige of blijvende wijze niet is nagekomen.
 3. als een bestaande huurovereenkomst met Cnuz werd beëindigd wegens **wanbetaling**, zal Cnuz de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing zijn schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost. Hiervan wordt afgeweken als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een O.C.M.W. of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. Cnuz kan de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij Cnuz zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringregeling opgesteld, kan Cnuz de toewijzing niet weigeren.
 4. Verder kan Cnuz de toewijzing van een woning weigeren wanneer wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

Cnuz

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

De maatschappij is op straffe van nietigheid verplicht om de beslissing gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen de veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen. Daarbij wordt gewezen op het verhaalrecht zoals bedoeld in artikel 30 van het sociaal huurbesluit.

In de motivering wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. Als blijkt dat Cnuz toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd. Desgevallend kan na verloop van deze termijn en na evaluatie een nieuwe opschorting van maximaal 1 jaar toegepast worden.

Wanneer de toewijzing van een woning volgens de hierboven vermelde gevallen wordt geweigerd, kan de maatschappij beslissen om aan de betrokken kandidaat geen woning aan te bieden tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering.

VERHAAL

De persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

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

In geval van punt 1, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het punt 2 van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° quater, en artikel 21, § 2, eerste lid, 1° bis. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

De huurder van wie de huurovereenkomst na 9 jaar wordt beëindigd omdat hij niet langer voldoet aan de inkomensvoorwaarde kan Cnuz verzoeken om de opzegging in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief

Cnuz

ingesteld binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.

Cnuz beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Als de huurder niet akkoord gaat met de beslissing van Cnuz, kan hij kan binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van Cnuz. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.

De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en verhuurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift. Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en de verhuurder, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending

Contactgegevens RWO: Wonen Vlaanderen - Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw – Havenlaan 88 bus 22 – 1000 Brussel

TAALKENNISVEREISTE

De huurder moet voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 92, §3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode **één jaar nadat hij huurder is geworden**. De huurder voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° het stond voor de medewerker van Cnuz manifest vast of hij stelde met toepassing van artikel 30ter vast dat de huurder bij de inschrijving voor een sociale huurwoning of de toelating van de huurder tot de woning of de toetreding van de huurder tot de huurovereenkomst beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands;

2° Cnuz verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering of van de huurder een van de volgende documenten:

- a) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
- b) een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
- c) een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
- d) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- e) het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
- f) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
- g) een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid.

Ter uitvoering van artikel 92, §3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, is de huurder vrijgesteld van de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, in de volgende gevallen:

1° Cnuz leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;

Cnuz

2° Cnuz verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid die de beperkte cognitieve vaardigheden van de huurder aantoont. De verklaring wordt afgeleverd door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;

3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.

De huurder krijgt een uitstel van één jaar om te voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, als Cnuz bij de controle via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen die de minister bepaalt, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;

2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, en hij is niet vrijgesteld van de verplichting, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die conform artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode een administratieve geldboete tussen 25 en 5000 euro kan opleggen.”.

Zo'n geldboete kan hij alleen opleggen na een aanmaning en ingebrekestelling. Legt de toezichthouder een boete op? Dan bepaalt hij (indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen de huurder zijn verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op.

Geen opzeggrond

Voldoet de huurder niet aan het vereiste taalkennisniveau? Dan vormt dit geen opzeggrond om de huurovereenkomst te beëindigen.

TOEWIJZING VAN AFZONDERLIJKE GARAGES EN AUTOSTAANPLAATSEN

Garages van Cnuz worden in de eerste plaats - en bij voorrang - verhuurd aan de sociale huurders van een sociale woning van de maatschappij.

In principe wordt slechts één garage per sociale huurwoning toegekend en de betrokken sociale huurder moet wonen in de wijk waar de garage zich bevindt.

De toewijzing van een garage gebeurt in volgorde van inschrijving in de specifieke lijst van kandidaat-huurders voor garages.

Bij deze toewijzing verleent Cnuz een absolute voorrang aan de huurder van een sociale woning die nog geen garage heeft.

Sociale huurders die op het ogenblik van een mogelijke toewijzing een huurachterstal hebben, komen niet in aanmerking voor het huren van een garage.

Wanneer een garage vrij komt, kan een sociale huurder via mutatie een andere garage in de wijk aanvragen. Mutatie krijgt voorrang op een eerste aanvraag.

Wanneer er meerdere kandidaten zijn, krijgt de huurder voorrang waarvan de huurwoning zich het dichtst bij de garage bevindt.

Wanneer zich geen enkele sociale huurder kandidaat stelt voor een vrije garage, kan de maatschappij deze garage verhuren aan een niet-sociale huurder of 'privéhuurder'.

In het geval er geen sociale huurders noch niet-sociale huurders kandidaat zijn voor een vrije garage, kan de maatschappij deze uitzonderlijk verhuren als tweede garage voor een sociale huurder.

De maatschappij kan te allen tijde beslissen om particuliere huurders van een garage op te zeggen ten voordele van sociale huurders die niet over een garage beschikken.

De verhuurde garages moeten hoofdzakelijk dienen voor het stallen van voertuigen.

ONDERBEZETTING

Er is een verschillende regeling voor huurders die onderbezet wonen met een tijdelijke dan wel onbepaalde duur huurovereenkomst. Voor huurders van een tijdelijke huurovereenkomst zal de huurovereenkomst niet verlengd worden, terwijl bij een huurder met een onbepaalde duur overeenkomst er een onderbezettingsvergoeding wordt aangerekend. Daarom is er legistiek een opsplitsing.

Er wordt gekeken naar alle personen die gerechtigd zijn om in de woning te verblijven om de bezettingsgraad te bepalen. Ook personen die tijdelijk de woning mee betrekken tellen mee. Het aantal slaapkamers ligt vast volgens de invulling van CNUZ. Als het verschil tussen het aantal rechtmatige bewoners en het aantal slaapkamers groter is dan 1, is de woning onderbezet.

Het gezin mag dus een kamer op overschot hebben. Dit betekent sowieso dat onderbezetting pas mogelijk is in volgende gevallen:

- 1 pers. => 3 of meer slaapkamers
- 1 of 2 pers. => 4 of meer slaapkamers
- 1, 2 of 3 pers. => 5 of meer slaapkamers
- 1, 2, 3 of 4 pers. => 6 of meer slaapkamers

Als de huurder ingaat op een aanbod tot herhuisvesting moet hij niet voldoen aan de inkomensvoorwaarde, dit naar analogie van herhuisvesting wegens rationele bezetting en renovatie/sloop.

Cnuz schrijft de kandidaat in op de wachtlijst maar kan afwijken van alle voorrangsregels. Cnuz kan dus autonoom bepalen welke woning hij wanneer wenst aan te bieden aan de kandidaat.

Dit in tegenstelling tot de voorrang inzake rationele bezetting (artikel 19, eerste lid, 3° KSH).

Merk op dat hierbij ook kan afgeweken worden van de rationele bezettingsnorm zoals vastgesteld in het intern huurreglement, naar analogie van de tijdelijke herhuisvesting bij renovatie/sloop.

Cnuz kan toestaan dat de kandidaat een voorkeur geeft inzake type, ligging en maximale huurprijs, maar dat is ondergeschikt. De aangeboden woning dient immers enkel te voldoen aan drie specifieke voorwaarden:

1. niet onderbezet zijn (waarmee dus kan afgeweken worden van de rationele bezetting);
2. de woning moet binnen een straal van 5 kilometer liggen;
3. de reële huurprijs en de huurlasten mogen niet hoger liggen dan nu.

Er moeten drie maanden tussen twee aanbiedingen liggen.

Cnuz

Als Cnuz een woning aanbiedt die voldoet aan de voorkeur van de kandidaat, maar die buiten de voorwaarden valt van dit artikel, kan de huurder weigeren zonder dat daar gevolgen aan verbonden zijn. Cnuz moet dat uitdrukkelijk vermelden bij de aanbodbrief.

In eerste instantie zal een lijst worden opgesteld van alle huurders die momenteel onderbezet wonen. Deze personen zullen op de hoogte worden gebracht van het feit dat zij onderbezet wonen en wat hun mogelijkheden zijn :

- indien de huurder spontaan wenst te verhuizen naar een aangepaste woning dient hij zich in te schrijven op de lijst van kandidaat huurders en zal hem een absolute voorrangscade worden toegekend;
- indien de huurder niet vrijwillig wil verhuizen naar een kleinere woning zal Cnuz hem zelf inschrijven op basis van artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur en zal Cnuz hem zelf een valabel aanbod doen. (Minimum 2% van het gemiddelde van het aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar zal jaarlijks worden aangeschreven);
- de kandidaat-huurders die het langst onderbezet wonen zullen eerst worden toegewezen.

Deze paragraaf handelt over de huidige huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Als men een onderbezette woning blijft bewonen ondanks 2 valabele aanbiedingen, moet men daarvoor een onderbezettingsvergoeding betalen van 25 euro (nog te indexeren cfr. art. 56 KSH) per slaapkamer die het aantal toegelaten slaapkamers (cfr. definitie onderbezetting) overschrijdt.

HUURLASTEN

De huurder betaalt kosten en lasten overeenkomstig artikel 1, § 1, 1° van bijlage III gevoegd bij BVR dd. 30/09/2011 met maandelijkse afbetalingen.

De huurder betaalt de kosten en lasten (zie hieronder), onder punt 1 met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse afbetalingen. Als basis wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. Cnuz bezorgt jaarlijks aan de huurder over overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend.

1. De kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;
2. De kosten verbonden aan:
 - a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van Cnuz betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
 - b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
 - c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
 - e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, en branddetectie-, brandbestrijding- en beveiligingssystemen;
4. De door Cnuz aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
5. De premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door Cnuz werd afgesloten, evenals de werkingskosten van Cnuz betreffende het behandelen van schadedossiers;
6. De kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisie- of radioantenne;
7. De belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
8. Elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, vallen ten laste van de huurder.

PLAATSDESCRIJVING

De kost die de huurder dient te betalen voor de in- en uittredende plaatsbeschrijving bedraagt 34 euro in 2020 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

WAARBORGREGELING

Bij het begin van de huurovereenkomst zoals vermeld in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek vraagt CNUZ van haar huurders een waarborg die dient als garantie voor het naleven van de huurderverplichtingen.

De basis voor de berekening van de waarborgsom is de basishuurprijs.

Cnuz beslist in afwijking van artikel 15.1, dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

De waarborg bedraagt maximaal twee maanden basishuurprijs (zoals vermeld in artikel 38 van het sociaal huurbesluit), met een maximum van 983 euro (bedrag in 2019).

De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet.

Cnuz bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs.

De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 13 euro in 2020 (wordt jaarlijks geïndexeerd).

Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen is minimaal gelijk aan de reële huurprijs voor de woning. Het saldo, verhoogd met de administratieve vergoeding, betaalt de huurder in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan Cnuz. De maandelijkse betalingen doet de huurder tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten. De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan Cnuz voor de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Cnuz

De huurder heeft het recht om de waarborg te vervangen door:

- 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.

Cnuz kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst alle sommen die de huurder hem verschuldigd is afhouden van de waarborg. De som die na verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, overblijft, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is.

Indien de verrekening van de kosten en de lasten niet tijdig kan worden uitgevoerd kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting. Cnuz kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de vooraf betaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan Cnuz een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt Cnuz binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

Cnuz bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

DE OPTIMALE LEEFBAARHEID

De optimale leefbaarheid van de sociale woonwijken wordt op heden gerealiseerd door hierna vermelde maatregelen :

Bij de inschrijving is een verhelderend gesprek tussen de huurder en de verhurende maatschappij van vitaal belang. De kandidaat-huurder kan duidelijkheid scheppen rond zijn mogelijkheden en zijn prioriteiten en verwachtingen.

Als verhurende maatschappij leggen wij onze voorwaardelijke regels uit. De bedoeling van zo een gesprek is misverstanden te vermijden, duidelijkheid te scheppen (cfr. te vermijden weigeringen bij toewijzingen) en eenieders verwachtingen realistisch te houden.

De huurder ontvangt, bij ondertekening van het contract, het reglement van inwendige orde. De huurder krijgt ook toelichting over zijn/haar rechten en plichten.

Eens de huurder de woning heeft betrokken, zal er binnen de drie maanden een huisbezoek worden gebracht. Doel van dit gesprek is tweeledig : enerzijds krijgt de nieuwe bewoner de kans zijn kritieken en/of bemerkingen te verwoorden. Anderzijds kunnen ook de verwachtingen vanuit de maatschappij worden getoetst bvb i.v.m. betaalgedrag, orde en netheid, sociale contacten met burens en het controleren van de juistheid van de initieel opgegeven gezinssituatie. Deze controle is noodzakelijk omwille van de correcte huurberekening en preventie van overbewoning.

Bij gesignaleerde burengeschillen zal worden opgetreden. De vennootschap ziet “het sociale” etiket ruimer dan de toepassing van de “sociale” huurprijzen. Naargelang van de ernst van het geschil zal de aard van de tussenkomst verschillen, gaande van een verzoening- en/of bemiddelingspoging tot een voorstel tot inschakelen van de dienst burenbemiddeling van het OCMW of de politionele diensten en zelfs tot een voorstel tot opzeg binnen de wettelijke omkadering.

Een inwonend toezichter is een belangrijke schakel in het leefbaarheidsplan. Hij of zij heeft als het ware een eerstelijnsfunctie (laagdrempelig en zéér ruim) en een signaalfunctie. De toezichter fungeert als doorgeefluik, vertrouwenspersoon, bemiddelaar of als afgevaardigde voor dringende technische problemen. Zij zijn bovenal een aanspreekpunt voor de huurder buiten de kantooruren van de maatschappij.

SLOTBEPALINGEN

Het onderhavige interne huurreglement wordt van kracht op de datum dat het wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur.