

INTERN HUURREGLEMENT WOONMAATSCHAPPIJ WONEN IN LIMBURG

Besloten Vennootschap (BV),
Maatschappelijke zetel: Ringlaan 20, 3530 Houthalen-Helchteren

Voor de eerste maal opgesteld en goedgekeurd
d.d. 01.07.2023

Aangepast dd. 13.03.2024

INHOUDSOPGAVE

Verwijzing relevante wetgeving en goedkeuring raad van bestuur	5
Begrippen en definities	6
Hoofdstuk I. Inschrijving	8
Artikel 1. Inschrijvingsprocedure.....	8
Artikel 1.1. Inschrijvingsregister en centraal inschrijvingsregister.....	8
Artikel 1.2. Procedure	8
Artikel 2. Gegevens kandidaat-huurder	9
Artikel 2.1. Wijziging gegevens (los van actualisatie)	10
Artikel 2.2. Actualisatie gegevens kandidaat-huurder.....	10
Artikel 2.3. Gezinshereniging	10
Artikel 3. Inschrijvingsvoorwaarden	10
Artikel 3.1. Algemene voorwaarden	11
Artikel 3.2. Bijzondere voorwaarden	15
Artikel 4. weigering inschrijving van de kandidaat-huurder	17
Artikel 5. Bepalen en wijzigen van de keuze van de wooneenheid.....	17
Artikel 5.1. Bepalen van de keuze van de wooneenheid	17
Artikel 5.2. Uiteenzetting keuzegebieden	17
Artikel 5.3. Wijziging van de keuze van de wooneenheid	18
Artikel 6. Schrapen van de kandidatuur.....	18
Artikel 7. Splitsing kandidatuur	18
Hoofdstuk II. Toelating en toewijzing.....	20
Artikel 8. Toelatingsvoorwaarden.....	20
Artikel 9. Toewijzingsraad en toewijzingscomité	20
Artikel 10. De toegewezen wooneenheid	20
Artikel 11. Toewijzingsregels VCW en BVCW	22
Artikel 11.1. Verplichte toewijzingsregels.....	22
Artikel 11.2. Optionele toewijzingsregels.....	22
Artikel 11.3. Versnelde toewijzing.....	23
Artikel 12. Gemeentelijk toewijzingsreglement	24
Artikel 12.1. Specifieke doelgroepen (Pijler 3)	25
Artikel 12.2. Interne mutaties om dwingende reden (Pijler 4).....	25
Artikel 13. Uitstel en weigering toewijzing.....	25

Artikel 13.1. Uitstel toewijzing op verzoek van de kandidaat-huurder	25
Artikel 13.2. Weigering aanbod door de kandidaat-huurder	26
Artikel 13.3. Weigering aanbod door Wonen in Limburg.....	26
Artikel 14. Opleggen van begeleidingsmaatregelen.....	27
Artikel 15. Recht en wijze van bezichtiging	27
Artikel 16. Toewijzing afzonderlijke garages of parkeerplaatsen.....	28
Hoofdstuk III. Rationele bezetting.....	29
Artikel 17. Rationele bezettingsgraad.....	29
Artikel 18. Gezinsgrootte	29
Artikel 19. Woonkamer	29
Artikel 20. Slaapkamer.....	30
Artikel 21. Specifieke invulling van de rationele bezetting van de woning	30
Hoofdstuk IV. Specifieke procedures volgende uit het niet waarborgen van de rationele bezetting.....	33
Artikel 22. Prioritaire ruiling.....	33
Artikel 23. Onderbezetting.....	33
Artikel 24. Actieplan onderbezetting.....	34
Hoofdstuk V. Waarborg	36
Artikel 25. Waarborg.....	36
Hoofdstuk VI. Kosten huurders	37
Artikel 26. Huurkosten	37
Artikel 26.1. Kosten en lasten met maandelijks voorafbetaling.....	37
Artikel 26.2. Jaarlijks kosten	37
Hoofdstuk VII. Huurprijsherziening.....	38
Artikel 27. Tussentijdse Huurprijsherziening.....	38
Hoofdstuk VIII. Woonrecht en duur huurovereenkomst.....	39
Artikel 28. Woonrecht.....	39
Artikel 29. Duur van de huurovereenkomst	39
Hoofdstuk IX. Beëindiging huurovereenkomst.....	40
Artikel 30. Beëindiging huurovereenkomst.....	40
Artikel 31. Opzegging huurovereenkomst door Wonen in Limburg.....	41
Artikel 32. Opzegging huurovereenkomst door de huurder	41
Artikel 33. Beëindiging huurovereenkomst van rechtswege.....	42
Hoofdstuk X. Plaatsbeschrijving	43

Artikel 34. Plaatsbeschrijving	43
Hoofdstuk XI. Verhaal en klachten (intern en extern).....	44
Artikel 35. Verhaal.....	44
Artikel 36. Klachten (intern en extern)	44
Hoofdstuk XII. Communicatie reglement.....	45
Artikel 37. Communicatie reglement.....	45
Bijlagen	46
Bijlage 1: Lokale toewijzingsreglementen.....	46
Bijlage 2: Gelabelde woningen.....	47
Bijlage 3: Wijkindeling gemeenten	48
Bijlage 4: Interne huurreglementen voormalige woonactoren.....	49
Bijlage 5: Puntensysteem ingehuurde woningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 6: Actieplan onderbezetting 2023-2030	50
Bijlage 7: Overzichtstabel jaarlijkse aanpassingen	52
Eindnoten: Verwijzingen naar toepasselijke regelgeving	53

VERWIJZING RELEVANTE WETGEVING EN GOEDKEURING RAAD VAN BESTUUR

Het intern huurreglement van Wonen in Limburg is een uitvoering van de regels uiteengezet in het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid (gecodificeerd op 17 juli 2020, gepubliceerd op 13 november 2020 en in werking getreden op 1 oktober 2021), hierna vermeld als Vlaamse Codex Wonen of VCW, en haar uitvoeringsbesluit “Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021” (gecodificeerd op 11 september 2020, gepubliceerd op 8 december 2020 en in werking getreden op 1 oktober 2021), hierna vermeld als Besluit Vlaamse Codex Wonen of BVCW. Een afschrift van deze regelgeving kan worden geraadpleegd en een kopie kan worden verkregen bij Wonen in Limburg en worden geraadpleegd via <https://codex.vlaanderen.be/>.

Het intern huurreglement is openbaar en kan door iedereen worden opgevraagd.

Conform artikel 6.1, 3° BVCW worden in het intern huurreglement de bepalingen van de VCW en het BVCW weergegeven die van toepassing zijn op zowel de kandidaat-huurders als de huurders. Zowel de dwingende bepalingen als de bepalingen die verdere invulling vereisen worden in het intern huurreglement uiteengezet. Verder worden in dit intern huurreglement de specifieke toewijzingsregels voor sociale woningen toegelicht.

Onderliggend intern huurreglement vermeldt bedragen en jaartallen die in het jaar 2024 van toepassing zijn. Deze worden jaarlijks in het intern huurreglement aangepast.

Het intern huurreglement geldt voor het jaar 2024 en kan bijgesteld worden na evaluatie van het reglement. Indien bepalingen uit dit intern huurreglement op latere datum niet conform meer zijn met officiële besluiten (besluiten Vlaamse Regering, ministeriële besluiten, uitvoeringsbesluiten,...), worden deze bepalingen automatisch, zonder goedkeuring, maar met kennisgeving aan de raad van bestuur vervangen door de van toepassing zijnde reglementaire bepalingen. Het afschrift van onderliggend intern huurreglement van Wonen in Limburg, en de latere wijzigingen ervan, worden door Wonen in Limburg onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.¹

Onderliggend intern huurreglement is louter informatief voor de kandidaat-huurder en huurder van Wonen in Limburg, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele.

BEGRIPPEN EN DEFINITIES

In het intern huurreglement worden verschillende begrippen gehanteerd. Ter verduidelijking een overzicht van de verschillende begrippen en hun bijhorende definities.

- **Potentiële kandidaat-huurder:** (i) de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister; of (ii) de echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner van de potentiële kandidaat-huurder.ⁱⁱ
- **Kandidaat-huurder:** (i) de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder; of (ii) de echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner van de kandidaat-huurder.ⁱⁱⁱ
- **Huurder:** (i) de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst; of (ii) de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde^{iv} of vierde^v lid, van rechtswege huurder wordt.^{vi}
- **Verhuurder:** Wonen in Limburg is de verhuurder van de woning.^{vii}
- **Rationele bezetting:** de passende bezetting van een woning waarbij door Wonen in Limburg rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en hun fysieke toestand. Wonen in Limburg geeft in onderstaand intern huurreglement een invulling aan de rationele bezetting. Een overschrijding van de rationele bezetting is niet hetzelfde als een overbewoning.^{viii}
- **Woning:** de woningen die in dit intern huurreglement worden vernoemd zijn sociale huurwoningen van Wonen in Limburg, tenzij anders aangegeven.
- **Aangepaste woning:** een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van senioren of personen met een handicap.^{ix}
- **Huidig inkomen:** de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden: (i) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten; (ii) het leefloon; (iii) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap; (iv) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn.^x
- **Actueel besteedbaar inkomen:** het verschil tussen enerzijds het huidige inkomen, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden.^{xi}
- **Referentie inkomen:** het inkomen dat in aanmerking wordt genomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (= referentiejaar): (i) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten; (ii) het leefloon; (iii) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap; en (iv) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling. Het inkomen wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan de toepassing. Het is mogelijk dat er binnen een gezin verschillende inkomensjaren gebruikt worden. Had de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden geen inkomen vanaf het derde jaar dat aan de inschrijving

voorafgaat, dan wordt het geïndexeerd inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.^{xii}

- **Te beperkte keuze:** een te beperkte keuze wordt geëvalueerd op basis van (i) het beschikbare patrimonium; en (ii) de gemiddelde wachttijd. Elke voorkeur waarbij een kandidaat-huurder een woningsselectie (een te beperkt aantal woningen) kiest die zorgt dat de gemiddelde wachttermijn binnen de gekozen deelwerkingsgebied overschrijdt of een situatie die een toewijzing onmogelijk maakt, wordt aldus beschouwd als te beperkt en zal niet worden aanvaard.
- **Bijwoner:** een duurzame bijwoner is iedere meerderjarige persoon die samen met de huurder in de sociale woning woont. De bijwoner heeft geen persoonlijk woonrecht, moet niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden maar wordt wel in rekening gebracht voor de rationele bezetting van de woning en de huurprijsberekening. Het inkomen van de bijwoner wordt tevens meegeteld in de huurberekening bij een eigen woning.

HOOFDSTUK I. INSCHRIJVING

Artikel 1. Inschrijvingsprocedure

Artikel 1.1. Inschrijvingsregister en centraal inschrijvingsregister

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning over het hele Vlaamse Gewest, wordt een potentiële kandidaat-huurder ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. Hierbij worden verschillende gegevens en stavingsstukken geregistreerd.^{xiii}

De digitale toepassing werkt als informatiebron voor de potentiële kandidaat-huurder en kandidaat-huurder naar Wonen in Vlaanderen en Wonen in Limburg (primaire verhuurder), en omgekeerd.

De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze.^{xiv} In het centraal inschrijvingsregister worden de relevante (persoons)gegevens bijgehouden van de kandidaat-huurders, gezinsleden en in voorkomend geval kinderen^{xv}. Dit voor de administratieve behandeling van de kandidaturen, om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te toetsen en voor toewijzing van een sociale huurwoning. De gegevens die in het centraal inschrijvingsregister worden geregistreerd, worden uiteengezet in artikel 6.5, § 2 BVCW.

De potentiële kandidaat-huurder en kandidaat-huurder krijgen via de digitale toepassing ook toegang tot hun inschrijvingsdossier¹.^{xvi} De kandidaat-huurder kan een afschrift van zijn inschrijvingsdossier krijgen. Een kandidaat-huurder kan zijn plaats op de wachtlijst van het inschrijvingsregister online raadplegen via het Centraal Inschrijvingsregister. Indien er wijzigingen zijn in boek 6 VCW of BVCW en deze invloed hebben op de gegevens of stavingsstukken, brengt Wonen in Vlaanderen de kandidaat-huurder hiervan op de hoogte via de digitale toepassing. Als de kandidaat-huurder daarover vragen heeft, kan hij zich richten tot Wonen in Limburg (primaire verhuurder).

Om de controle over het centraal inschrijvingsregister en de toewijzingen uit te oefenen, heeft de toezichthouder toegang tot alle gegevens in het centraal inschrijvingsregister.

Artikel 1.2. Procedure

De inschrijving voor een sociale huurwoning gebeurt door de potentiële kandidaat-huurder bij voorkeur digitaal via het online inschrijvingsformulier.

¹ De informatie vormt het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder. Het stelt de volgende informatie ter beschikking van de potentiële kandidaat-huurder en van de kandidaat-huurder: (i) de gegevens, vermeld in artikel 6.5, § 2 BVCW als die gegevens zijn opgenomen in het centraal inschrijvingsregister; (ii) een toelichting over: (a) wie beschouwd wordt als kandidaat-huurder en wie beschouwd wordt als gezinslid, (b) de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, (c) de toewijzingsregels, (d) de huurprijsberekening en de verdeling van de huurlasten, (e) de regel dat de voorkeur van de kandidaat-huurder niet mag leiden tot een te beperkte keuze (tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte), (f) de regels over de rationele bezetting, (g) de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet aanpassen in het inschrijvingsregister, en dat de rationele bezetting in voorkomend geval zal worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, (h) de taakennisverplichtingen en de contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, (i) de verplichting tot inschrijving bij de VDAB voor niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel en de contactgegevens van de VDAB, (j) de schrappingsgronden, (k) het verhaalrecht en de melding van het klachtrecht van de kandidaat-huurder, en (l) de procedure van splitsing van kandidatuur; (iii) de contactgegevens van Wonen in Vlaanderen; en (iv) een uitgebreide privacyverklaring met de rechten van de betrokkene.

Indien de potentiële kandidaat-huurder niet in de mogelijkheid is om zich digitaal in te schrijven of moeilijkheden ondervindt, is ondersteuning mogelijk door Wonen in Limburg. Voor dergelijke ondersteuning dient de kandidaat-huurder telefonisch, of in bepaalde kantoren via een afspraaktool op de website, een afspraak te maken.

Indien bovenstaande opties niet werkbaar blijken voor de potentiële kandidaat-huurder om zich in te schrijven, bestaat de mogelijkheid om (i) zich te laten bijstaan door het eigen netwerk of sociale partners; (ii) het inschrijvingsformulier aan te vragen op papier en ingevuld terug te bezorgen aan Wonen in Limburg, of (iii) zich in te schrijven op één van de zitdagen van Wonen in Limburg.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder. Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.^{xvii}

De potentiële kandidaat-huurder moet zich steeds inschrijven en aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. De validatie van de inschrijvingsaanvraag van een potentiële kandidaat-huurder gebeurt in eerste plaats door Wonen in Vlaanderen die als beheerder van het register wordt aangeduid.

De validatie kan maar gebeuren als alle essentiële gegevens ingevuld zijn door de aanvrager, en door Wonen in Vlaanderen aangevuld zijn met gegevens uit authentieke bronnen. Er zijn 2 mogelijkheden:

- (i) Als blijkt dat voldaan is aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals uiteengezet in artikel 3 van het intern huurreglement van Wonen in Limburg, krijgt het dossier van de kandidaat-huurder een inschrijvingsnummer en wordt het opgenomen in het centraal inschrijvingsregister^{xviii};
- (ii) Als blijkt dat niet voldaan is aan de inschrijvingsvoorwaarden, zal Wonen in Limburg (primaire verhuurder) de potentiële kandidaat-huurder via de digitale toepassing verzoeken om zich binnen een maand² te melden bij de kantoren van Wonen in Limburg (primaire verhuurder).^{xix} Deze zal vervolgens de aanvraag tot inschrijving beoordelen en in voorkomend geval valideren.^{xx} Indien deze oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt deze beslissing door Wonen in Limburg (primaire verhuurder) binnen een termijn van 15 kalenderdagen na zijn beoordeling aan de potentiële kandidaat-huurder meegedeeld. De potentiële kandidaat-huurder kan tegen deze beslissing beroep instellen.^{xxi}

Vanaf het moment dat een potentiële kandidaat-huurder weerhouden is, wordt dit een kandidaat-huurder. Wonen in Vlaanderen kent een uniek inschrijvingsnummer toe aan de kandidaat-huurder.^{xxii} De potentiële kandidaat-huurder kan via de digitale toepassing zijn inschrijvingsdossier raadplegen.^{xxiii} Bij inschrijving ontvangt hij een inschrijvingsbewijs (bovendien ontving hij bij zijn inschrijvingsformulier reeds een uitgebreide privacyverklaring waarin zijn rechten uit hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming zijn opgenomen). Indien gewenst kan hij ook een afschrift krijgen van het dossier.

² Als de kandidaat zich niet binnen de maand meldt, zal zijn inschrijvingsdossier worden verwijderd uit de digitale toepassing.

Artikel 2. Gegevens kandidaat-huurder en huurder

Artikel 2.1. Wijziging gegevens (los van actualisatie)

Via de digitale toepassing kan een kandidaat-huurder 24/7 zijn inschrijvingsdossier in het centraal inschrijvingsregister raadplegen en bepaalde gegevens aanvullen, aanpassen of verwijderen. Als de kandidaat-huurder via het Centraal Inschrijvingsregister toestemming geeft om wijzigingen aan te brengen in het dossier, kunnen wijzigingen ook schriftelijk of via mail aangevraagd worden en verwerkt worden door een medewerker van Wonen in Limburg.

De wijzigingen worden vervolgens meegedeeld door het centraal inschrijvingsregister aan Wonen in Limburg, die, indien nodig, aansluitend contact opneemt met de kandidaat-huurder.

Artikel 2.2. Actualisatie gegevens kandidaat-huurder

Het centraal inschrijvingsregister wordt op de verjaardag van het dossier geactualiseerd door Wonen in Vlaanderen door de koppeling aan de authentieke bronnen. Mede vindt een toetsing plaats van de inschrijvingsvoorwaarden (tenzij Wonen in Limburg de voorwaarden intussen al heeft nagegaan, bijvoorbeeld naar aanleiding van een aanbod).^{xxiv} Indien uit de actualisatie blijkt dat de kandidaat-huurder:

- (i) niet langer voldoet aan de vooropgestelde voorwaarden, brengt Wonen in Vlaanderen Wonen in Limburg (primaire verhuurder) op de hoogte. Wonen in Limburg (primaire verhuurder) brengt de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte dat hij niet meer aan één van de vooropgestelde voorwaarden voldoet en brengt hem op de hoogte dat hij binnen één maand vanaf de postdatum alle stavingsstukken dient aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel aan de voorwaarden voldoet, of anders zal worden geschrapt als kandidaat.^{xxv}
- (ii) gedurende 2 jaar niet actief was op zijn inschrijvingsdossier, brengt Wonen in Vlaanderen, Wonen in Limburg (primaire verhuurder) op de hoogte. Wonen in Limburg (primaire verhuurder) vraagt de kandidaat-huurder schriftelijk of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij dient deze vraag te beantwoorden binnen één maand vanaf de postdatum, anders wordt zijn kandidatuur geschrapt.^{xxvi} Het is hierbij voldoende dat hij zich aanmeldt in het CIR. Hij hoeft geen aanpassing of validatie te doen.

Indien de (kandidaat-)huurder op bovenstaande brief reageert binnen de vooropgestelde termijn, stuurt Wonen in Limburg een herinneringsbrief waarin wordt aangegeven dat indien de kandidaat-huurder geen antwoord stuurt binnen de 15 kalenderdagen vanaf de postdatum, de herinneringsbrief geldt als schriftelijke melding van schrapping.

Wonen in Limburg zal geen herinneringsbrief sturen indien de eerste brief onbestelbaar terugkeert van de kandidaat-huurder, op voorwaarde dat hij werd verstuurd naar (i) het laatst bekende adres in het rijksregister van de kandidaat-huurder, of (ii) naar het adres dat de kandidaat-huurder opgaf in zijn inschrijvingsdossier als het adres waarop hij brieven wil ontvangen.

Artikel 2.3. Gezinshereniging

Indien er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, kan de potentiële kandidaat-huurder zich alleen inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationale bezetting, waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. De potentiële

kandidaat-huurder vult op het ogenblik van de inschrijving de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.^{xxvii}

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past de kandidaat-huurder zijn inschrijving aan en vult op dat ogenblik de gegevens in van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend.^{xxviii}

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand.^{xxix}

Als de gezinshereniging na de toewijzing plaatsvindt, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor een toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan de gezinshereniging overeenkomstig artikel 6.28, eerste lid, 5° BWWC (de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van Wonen in Limburg die aan de rationele bezetting voldoet).^{xxx}

Artikel 3. Inschrijvingsvoorwaarden

De potentiële kandidaat-huurder die in aanmerking wenst te komen voor een woning, moet aan bepaalde algemene en bijzondere voorwaarden voldoen.^{xxxi} Deze worden hieronder uiteengezet.

Artikel 3.1. Algemene voorwaarden

De kandidaat-huurder die een woning wenst te huren, dient aan 5 algemene voorwaarden te voldoen om te worden ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister: (i) de leeftijdsvoorwaarde, (ii) de inkomensvoorwaarde, (iii) de onroerende bezitsvoorwaarde, (iv) de verblijfsvoorwaarde, en (v) de middelentoets.^{xxxii}

De potentiële kandidaat-huurder moet niet aan deze algemene inschrijvingsvoorwaarden voldoen indien hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning. Bovendien kan een kandidaat-huurders zich inschrijven voor een ADL-woning. Een kandidaat-huurder moet bereid zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders, wordt ingekocht voor minimum 12,2345 zorggebonden punten of voor het overeenstemmende bedrag in euro (€) dat wordt berekend conform artikel 2 van het voormelde besluit van 24 juni 2016. Wonen in Limburg kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

Artikel 3.1.1. De leeftijdsvoorwaarde

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving.^{xxxiii} Uitzonderlijk kan een kandidaat-huurder zich inschrijven indien hij een minderjarige ontvoogde of een minderjarige persoon is die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW.^{xxxiv}

Artikel 3.1.2. De inkomensvoorwaarde

De regel

Het referentie-inkomen van de potentiële kandidaat-huurder mag volgende grenzen niet overschrijden:^{xxxv}

- alleenstaande persoon, zonder personen ten laste: € 29.515,00;
- alleenstaande met een ernstige handicap, zonder personen ten laste: € 31.987,00;
- andere kandidaat-huurders: € 44.270,00, verhoogd met € 2.475,00 per persoon ten laste.

De inkomsten van de kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, wettelijke of feitelijke partner worden in aanmerking genomen om na te gaan of het gezin voldoet aan de inkomensvoorwaarde. De inkomsten van andere bijwoners (kinderen, broers/zussen, ouders, andere familieleden en derden) worden niet in aanmerking genomen voor toetsing aan de voorwaarden, maar wel voor de berekening van de huurprijs. Deze gezinsleden zullen echter geen persoonlijk woonrecht hebben.

De uitzondering

Als de potentiële kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft of de som is gelijk aan 0, wordt het huidig inkomen (inkomen van de laatste 3 maanden) in aanmerking genomen. Ook indien het referentie-inkomen van de potentiële kandidaat-huurder te hoog is, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen onder de inkomensgrens is gedaald, kan hij worden ingeschreven in het inschrijvingsregister.^{xxxvi}

Wonen in Limburg kan in individuele gevallen afwijken van de inschrijvingsvoorwaarde als de potentiële kandidaat-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten, conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen.^{xxxvii}

Artikel 3.1.3. De onroerende bezitsvoorwaarde

De regel

De potentiële kandidaat-huurder die aanspraak wil maken op een woning, mag in binnen- en buitenland:^{xxxviii}

- geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
- geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gegeven hebben;

- geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik gegeven hebben;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten, zoals hierboven vermeld, hebben ingebracht.

De potentiële kandidaat-huurder kan bewijzen dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake onroerende goederen in het buitenland met een verklaring op erewoord.^{xxxix}

Indien een potentiële kandidaat-huurder zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders, wordt ingekocht voor minimum 12,2345 zorggebonden punten of voor het overeenstemmende bedrag in euro (€) dat wordt berekend conform artikel 2 van het voormelde besluit van 24 juni 2016. Wonen in Limburg kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

De uitzondering

Volgende woningen van de potentiële kandidaat-huurder worden niet in aanmerking genomen voor het aftoetsen van de onroerende bezitsvoorwaarde. De potentiële kandidaat-huurder kan wel worden ingeschreven, indien hij volgend eigendom bezit:^{xl}

- gelegen in het Vlaams Gewest, die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard, op voorwaarde dat (i) de kandidaat-huurder zich maximaal 2 maanden na de verklaring komt inschrijven; (ii) de woning wordt bewoond door de kandidaat-huurder op moment van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaar verklaring (Artikel 3.12 of Artikel 3.16 VCW) of onbewoonbaarverklaring (artikel 135 Nieuwe Gemeentewet); en (iii) ontruiming noodzakelijk wordt geacht.
- gelegen het Vlaams Gewest, die onaangepast is en bewoond wordt door de kandidaat-huurder met een fysieke handicap;
- die bewoond wordt door een kandidaat-huurder met een handicap, die ingeschreven is voor een ADL-woning (met andere woorden opgericht gebruik makend van de specifieke subsidies voor projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale wijken);
- die gelegen is in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is;
- waarover de kandidaat-huurder het beheer heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring;
- die ontruimd moet worden omwille van sociale huisvestingsdoeleinden;
- waarover de kandidaat-huurder het beheer is verloren door een collectieve schuldenregeling.

Bovendien kan een potentiële kandidaat-huurder zich toch laten inschrijven indien hij:^{xli}

- samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

- samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Artikel 3.1.4. De verblijfsvoorwaarde

De potentiële kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Het is mogelijk personen in te schrijven en toe te wijzen op basis van een referentieadres.

Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet om aan de verblijfsvoorwaarde te voldoen, ook niet-erkende asielzoekers kunnen niet worden ingeschreven.

Artikel 3.1.5. De middelentoets

De regel

Naast het inkomen mag ook het vermogen van een (potentiële) kandidaat-huurder de bestaande inkomensgrenzen niet overschrijden. Het gaat om dezelfde bedragen als bij de inkomensvoorwaarde in Artikel 3.1.2.

De kandidaat-huurder mag geen saldi hebben op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de vastgestelde grenzen overschrijden (art. 6.8, §1, 2°/1 VCW en art. 6.13/1 BVCW). Het betreft rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder is of mederekeninghouder.

Bij inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister dient de potentiële kandidaat-huurder op erewoord te verklaren dat het bedrag op zijn rekeningen onder of boven de grens ligt van de inkomenscategorie waartoe hij behoort.

Voor de toelating tot een sociale huurwoning bewijst de kandidaat-huurder dat hij voldoet aan de voorwaarde, door voorlegging van stavingstukken.

De uitzondering

Er zijn een aantal tegoeden van de (potentiële) kandidaat-huurder waarmee geen rekening wordt gehouden:

- Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd;
- Tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
- Negatieve saldi.

Artikel 3.2. Bijzondere voorwaarden

Naast de algemene inschrijvingsvoorwaarden, bepalen de VCW en het BVCW nog bijzondere inschrijvingsvoorwaarden, met name: de taalkennisverplichting en inschrijving bij de VDAB voor niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel. In tegenstelling tot de algemene inschrijvingsvoorwaarden, is de kandidaat-huurder die niet aan deze voorwaarden voldoet, niet meteen uitgesloten van het verkrijgen van een woning.

3.2.1. Taalkennisvereiste

De regel

De (potentiële) (kandidaat)-huurder moet 2 jaar nadat hij huurder is geworden over een basistaalvaardigheid van het Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.^{xlii}

De (potentiële) (kandidaat)-huurder vervult de taalkennisvereiste indien:^{xliii}

- Wonen in Limburg (primaire verhuurder) bij de inschrijving of de toelating manifest vaststelt (zonder twijfel) dat hij beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands. Wonen in Limburg (primaire verhuurder) zal dit in voorkomend geval in het centraal inschrijvingsregister aanduiden^{xliiv};
- Wonen in Limburg via de kruispuntbank Inburgering (toepassing: ‘Opvragen Persoonsgegevens’) of van de huurder één van de volgende documenten verkrijgt: (i) 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; (ii) 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; (iii) 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; (iv) een bewijs van het taalniveau Nederlands 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, ter uitvoering van artikel 46/2 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid; (v) het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie; (vi) een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder die na 2 jaar na toewijzing niet voldoet aan de taalkennisverplichting: (i) kan een administratieve geldboete worden opgelegd door de toezichthouder^{xliv}; en (ii) moet zich aanmelden bij het Agentschap Inburgering en Integratie van de Vlaamse Overheid (<https://www.integratie-inburgering.be/nl>).

De uitzondering

De huurder krijgt een uitstel van 1 jaar om te voldoen aan de taalkennisverplichting, indien Wonen in Limburg bij de controle via de Kruispuntbank Inburgering één van de volgende documenten verkrijgt^{xlvi}:

- een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen, nog niet is gestart of heeft kunnen afronden;
- 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.

De huurder wordt vrijgesteld van de taalkennisverplichting omdat hij ernstig ziek is, een mentale of fysieke handicap heeft of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt. Wonen in Limburg:^{xlvii}

- 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;
- 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 als vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;
- ontvangt van de huurder een medisch attest waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om te beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Artikel 3.2.2. Inschrijving VDAB niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel^{xlviii}

De regel

Wonen in Limburg controleert bij de toewijzing^{xlix} (en hierna driejaarlijks) of de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel. ^l De (kandidaat-)huurder wordt als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel aanzien indien hij 64 jaar of jonger is en niet werkt. Desgevallend, moet de (kandidaat-)huurder zich binnen de 3 maanden inschrijven bij de VDAB.

De huurder die bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst niet aan de inschrijvingsverplichting bij de VDAB voldoet, krijgt bijkomend één maand om zich in te schrijven. Bij het aflopen van deze periode kan een administratieve geldboete worden opgelegd door de toezichthouder.^{li}

De uitzondering

Volgende huurders worden tijdelijk of definitief niet beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel:^{lii}

- de huurder die niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap;
- de huurder die uitkeringsgerechtigd is en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen.

Zij moeten niet aan de inschrijvingsverplichting bij de VDAB voldoen.

Artikel 4. weigering inschrijving van de kandidaat-huurder

De inschrijving van de potentiële kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister wordt geweigerd indien hij niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals uiteengezet in artikel 3 van het intern huurreglement van Wonen in Limburg.

Artikel 5. Bepalen en wijzigen van de keuze van de wooneenheid

Artikel 5.1. Bepalen van de keuze van de wooneenheid

De kandidaat-huurder duidt bij zijn inschrijving het type, de ligging, de maximale huurprijs en de vaste huurkosten aan van de sociale huurwoningen waarvoor hij in aanmerking wil komen. De keuzemogelijkheden van de kandidaat-huurder worden weergegeven op het inschrijvingsformulier en in het Centraal Inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder moet zich bij zijn keuze van de ligging van de woning niet beperken tot het werkkingsgebied van Wonen in Limburg. Hij kan zich inschrijven voor woningen in heel Vlaanderen.

Tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, mag de voorkeur van de kandidaat-huurder niet leiden tot een te beperkte keuze (een te beperkt aantal woningen) of een situatie die een toewijzing onmogelijk maakt. Een te beperkte keuze wordt geëvalueerd op basis van het beschikbare patrimonium en de gemiddelde wachttijd. Elke voorkeur die niet aan bovenvermelde regels voldoet, wordt beschouwd als te beperkt en zal niet worden aanvaard.

Wonen in Limburg beoordeelt de woningvoorkeur van de kandidaat-huurder en kan hem verzoeken zijn keuze uit te breiden. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van 15 kalenderdagen om zijn keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op dit verzoek, schrijft Wonen in Limburg de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium die de kandidaat-huurder rationeel bezet.

De kandidaat-huurder kan zijn keuze enkel tot een vlot toegankelijke woning (gelijkvloers of lift, zonder trappen) beperken wanneer hij dit motiveert met een attest van een specialist geneesheer. Bijkomend kunnen ook senioren (personen met een leeftijd van minimaal 65 jaar) kiezen voor een vlot toegankelijke woning, zij moeten voor deze keuze geen attest voorleggen.

Artikel 5.2. Uiteenzetting keuzegebieden

Wonen in Limburg is verdeeld in 3 deelwerkingsgebieden: deelwerkingsgebied Oost, deelwerkingsgebied Noord-West en deelwerkingsgebied Zuid.

Deelwerkingsgebied Oost omvat volgende gemeenten: As, Bree, Dilsen-Stokkem, Genk, Kinrooi, Lanaken, Maaseik, Maasmechelen, Oudsbergen en Zutendaal.

Deelwerkingsgebied Noord-West omvat volgende gemeenten: Beringen, Bocholt, Halen, Ham, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Heusden-Zolder, Leopoldsburg, Lommel, Lummen, Peer, Pelt en Tessenderlo.

Deelwerkingsgebied Zuid omvat volgende gemeenten: Alken, Bilzen, Borgloon, Diepenbeek, Gingelom, Hasselt, Heers, Herk-De-Stad, Herstappe, Hoeselt, Kortesseem, Nieuwerkerken, Riemst, Sint-Truiden, Tongeren, Voeren, Wellen en Zonhoven.

Artikel 5.3. Wijziging van de keuze van de wooneenheid

De kandidaat-huurder kan digitaal via het centraal inschrijvingsregister of op afspraak bij Wonen in Limburg zijn voorkeur van woningkeuze op ieder ogenblik veranderen met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

Artikel 6. Schrappen van de kandidatuur

Wonen in Limburg gaat over tot schrapping uit het centraal inschrijvingsregister, indien:^{liii}

- de kandidaat-huurder een woning heeft aanvaard die Wonen in Limburg hem heeft aangeboden (schrapping op de datum waarop de kandidaat-huurder de huurovereenkomst ondertekent);
- bij de actualisering van het centraal inschrijvingsregister blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden of indien hij naliet te reageren op het verzoek van Wonen in Limburg (primaire verhuurder) om stavingsstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet.
- bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden of hij naliet te reageren op het verzoek van Wonen in Limburg om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet (schrapping op de datum waarop Wonen in Limburg de schriftelijke mededeling aan de kandidaat-huurder verstuurt);
- de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven (schrapping op de datum waarop Wonen in Limburg de schriftelijke mededeling aan de kandidaat-huurder verstuurt);
- de kandidaat-huurder Wonen in Limburg (primaire verhuurder) daar schriftelijk om verzoekt (schrapping op de datum waarop Wonen in Limburg (primaire verhuurder) het schriftelijke verzoek ontvangt van de kandidaat-huurder om geschrapt te worden);
- de kandidaat-huurder overleden is en er geen andere kandidaat-huurder is (schrapping op de datum waarop Wonen in Limburg (primaire verhuurder) op de hoogte werd gebracht van het overlijden);
- de kandidaat-huurder gedurende 2 jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van Wonen in Limburg (primaire verhuurder) met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden³ (schrapping op de datum waarop Wonen in Limburg de schriftelijke mededeling aan de kandidaat-huurder verstuurt);
- de huurovereenkomst van de kandidaat-huurder beëindigd is overeenkomstig artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4^oVCW en Wonen in Limburg geen billijkheidsredenen ziet om de inschrijving te behouden^{iv} (schrapping op de datum waarop Wonen in Limburg de schriftelijke mededeling aan de kandidaat-huurder verstuurt);

de kandidaat-huurder tweemaal een woning weigert (of tweemaal niet reageert, waarbij hij telkens een termijn van 15 kalenderdagen krijgt om te reageren)⁴ als Wonen in Limburg hem een woning aanbiedt die aan zijn voorkeuren (m.b.t. ligging, type en maximale huurprijs en vaste huurlasten) beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van

³ Toekomstig artikel 6.9, vierde lid BVCW. Als een kandidaat-huurder gedurende 2 jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap Wonen in Limburg (primaire verhuurder) daarvan op de hoogte. Wonen in Limburg (primaire verhuurder) verzendt een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden. Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in de digitale toepassing

⁴ De termijn begint te lopen vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan.

een andere woning een periode verlopen is van tenminste 3 maanden⁵, waarbij tijdens deze periode geen woningen worden aangeboden aan de kandidaat-huurder, tenzij deze uitdrukkelijk verzoekt om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij Wonen in Limburg verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond⁶ (schrapping op de datum waarop de schriftelijke mededeling de kandidaat-huurder wordt verstuurd).

Artikel 7. Splitsing kandidatuur

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

- indien slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- indien beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer geschrapt en worden de kandidaat-huurders opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer, met behoud van hun individuele wachttijd.

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen via de digitale toepassing of die aanpassing vragen aan Wonen in Limburg (primaire verhuurder).^{lvi}

⁵ Wonen in Limburg zal bij het tweede aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod, zijn kandidatuur geschrapt zal worden.

⁶ Als blijkt dat Wonen in Limburg ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

HOOFDSTUK II. TOELATING EN TOEWIJZING

Artikel 8. Toelatingsvoorwaarden

De regel

Een kandidaat-huurder wordt toegelaten tot een sociale huurwoning als hij bij de toewijzing van de woning voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn identiek aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Enkel de persoon die zich bij inschrijving heeft opgegeven als toekomstig referentiehurder en de wettelijke samenwoner, de echtgenoot of feitelijke partner van de referentiehurder, die de sociale huurwoning mee gaat bewonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder kan na de aanvang van de huurovereenkomst alleen met de huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning, indien (i) hij samen met de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden; en (ii) de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na één jaar met de huurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de huurder voldoet aan de voorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De uitzondering

Een kandidaat-huurder moet niet aan de toewijzingsvoorwaarden voldoen indien (i) hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning van Wonen in Limburg; of (ii) bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

Artikel 9. Toewijzingsraad en toewijzingscomité

Toewijzingsraad en toewijzingscomité

Wonen in Limburg is verdeeld in 3 deelwerkingsgebieden: deelwerkingsgebied Oost, deelwerkingsgebied Noord-West en deelwerkingsgebied Zuid.^{lvii} Elkeen van deze werkingsgebieden heeft zijn eigen toewijzingsraad, welke:^{lviii}

- een (ontwerp van het)⁷ toewijzingsreglement heeft opgesteld⁸;
- instaat voor de praktische uitvoering van de toewijzingsregels, opgenomen in het huishoudelijk reglement toewijzingen⁹;lix
- ervoor zorgt dat het toewijzingscomité van Wonen in Limburg actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het centraal inschrijvingsregister.lx

⁷ Dit ontwerp reglement met bijhorende toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen wordt op haar grondgebied door de gemeente, die deel uitmaakt van de toewijzingsraad, geamendeerd.

⁸ De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van Wonen in Limburg, de lokale besturen en de relevante huisvestings-en welzijnsactoren uit ieder werkingsgebied.

⁹ De afspraken die worden gemaakt in de toewijzingsraad, staan opgenomen in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad. Het betreft onder meer afspraken over de aanmelding en begeleiding van kandidaat-huurders en huurders.

Uitvoeringsbevoegdheid door toewijzingscomité

De eigenlijke uitvoering van de toewijzingen van de sociale huurwoningen gebeurt door het toewijzingscomité van Wonen in Limburg (het eigenlijke beslissingsorgaan van de toewijzing van woningen).^{lxii} Het toewijzingscomité houdt bij deze toewijzingen rekening met:^{lxii}

- de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- de rationele bezetting;
- de voorrangs- en toewijzingsregels (hierbij wordt er extra aandacht besteed aan de kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning)^{lxiii};
- het toewijzingsreglement.

Het toewijzingscomité is samengesteld uit¹⁰ (i) directeur voor deelwerkingsgebied klant en bewoners; (ii) coördinator kandidaat, kopers en verhuur; (iii) verantwoordelijke voor de toewijzingen per kantoor; en (iv) 2 afgevaardigden uit de toewijzingsraad (optioneel).

Artikel 10. De toegewezen wooneenheid

De woning in het bezit van Wonen in Limburg

Een sociale huurwoning kan enkel worden toegewezen als ze voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting, zoals uiteengezet in hoofdstuk III van dit intern huurreglement.^{lxiv}

De woningen die worden gehuurd door Wonen in Limburg

Wonen in Limburg houdt voor een ingehuurde woning bij de invulling van de rationele bezetting ook rekening houden met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, § 2 BVCW¹¹. Wonen in Limburg doet dit voor de woningen die worden opgelijst in Bijlage 2 bij dit intern huurreglement.

De sociale assistentiewoning of een ADL-woning

Sociale assistentiewoningen zijn woningen voorbehouden voor zorgbehoevende senioren. Een sociale assistentiewoning wordt alleen toegewezen aan:

- de kandidaat-huurder die minstens 65 jaar oud is. Als de kandidaat-huurder 2 personen zijn, volstaat het dat één van die personen minstens 65 jaar is;
- de kandidaat-huurder die zijn zorgbehoevendheid kan aantonen;
- de kandidaat-huurder die zich voor een dergelijke woning heeft ingeschreven.

De ADL-woning (de woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking) wordt alleen toegewezen aan:^{lxv}

- de kandidaat-huurder die zich voor die woning heeft ingeschreven;

de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die een fysieke handicap of beperking heeft.

¹⁰ De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van Wonen in Limburg, de lokale besturen (alle gemeenten in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd) en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit ieder werkingsgebied.

¹¹ Als de aanvraag ofwel wordt ingediend door een huurder die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, conform artikel 5.163, eerste lid, 7°, c) BVCW, ofwel wordt ingediend met toepassing van artikel 5.164, §1, eerste lid, 2° BVCW, stelt het agentschap aan de hand van een onderzoek ter plaatse of op basis van de beschikbare informatie vast of de woning die de huurder in huur neemt, voldoet aan de mobiliteitscriteria die de minister vaststelt en die betrekking hebben op: (i) de technische uitrusting in de woning; (ii) de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning; (iii) de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein; (iv) de aanwezigheid van aan het wonen complementaire functies in de omgeving van de woning.

Artikel 11. Voorrangsregels VCW en BVCW

In dit artikel worden de instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders uiteengezet.

Artikel 11.1. Verplichte voorrangsregels

Absolute voorrangsregels

Wonen in Limburg zal een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een in te huren woning aanbrengt, die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of aan zijn fysieke gesteldheid of die van één of meer leden van zijn gezin. Wonen in Limburg kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning.

Wonen in Limburg verleent een absolute voorrang aan:^{lxvi}

- de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is als vermeld in toekomstig artikel 6.65, eerste lid BVCW;
- de kandidaat-huurder die overeenkomstig toekomstig artikel 6.43, § 1, tweede lid BVCW gehervest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

Verplichte voorrangsregels

Wonen in Limburg is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen aan:^{lxvii}

- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Wonen in Limburg die niet voldoet aan de normen, vermeld in toekomstig huidig 3.1, § 1, vierde lid VCW;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Wonen in Limburg en die met toepassing van huidig artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- de kandidaat-huurder die onder de toepassing van toekomstig artikel 6.30, zesde lid BVCW valt;
- de kandidaat-huurder die conform huidig artikel 3.30, § 2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid VCW moet worden gehervest;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dit te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in toekomstig artikel 6.3/3, vierde lid BVCW, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- de kandidaat-huurder, vermeld in toekomstig artikel 6.3/3, derde lid BVCW.

Artikel 11.2. Optionele toewijzingsregels (Pijler 1)

Standaardtoewijzing (Pijler 1)

Wonen in Limburg houdt bij de toewijzing tevens achtereenvolgens rekening met:^{lxviii}

- in voorkomend geval, de strengere woonbinding;
- de langdurige woonbinding met de gemeente, hetgeen impliceert dat de kandidaat-huurder in de periode van 10 jaar voor de toewijzing van de woning minimaal 5 jaar ononderbroken inwoner is of was van het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt;

- het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van één of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (hetgeen wordt aangetoond door de kandidaat-huurder via (i) een attest dat afgeleverd wordt 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 het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden; of (ii) een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds);

de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Artikel 11.3. Versnelde toewijzing (pijler 2)

Doelgroep van de versnelde toewijzing

De doelgroepen die in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing zijn, de kandidaat-huurder die:^{lxix}

- dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden (kunnen worden aangemeld door het OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen);
- als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen (kunnen worden aangemeld door het OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen);
- met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen (kunnen worden aangemeld door erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen);
- in slechte huisvesting woont (kunnen zichzelf aangemeld via Wonen in Limburg of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen);
- zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt (kunnen zichzelf aangemeld via Wonen in Limburg of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen).

Volgende kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden:

- de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;
- de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;
- de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;
- de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;
- de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan 3 maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan 3 maanden.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar 1 keer aanleiding geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing aan de doelgroep die in slechte huisvesting woont en de kandidaat-huurder moet er minimaal 6 maanden hebben gewoond. Kandidaat-huurder behoort tot de doelgroep die in slechte huisvesting woont, indien hij:

- zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed, vermeld in huidig artikel 3.35 VCW op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld; (ii)

zich uiterlijk 2 maanden na de vaststelling in een proces-verbaal ingeschreven heeft in het centraal inschrijvingsregister; en (iii) het desbetreffende goed nog bewoont of in een noodwoning woont;

- (i) zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die: onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet; ongeschikt is verklaard met toepassing van huidig artikel 3.12 of 3.16 VCW, als die woning op het technische verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdruibrieken Omhulsel of Binnenstructuur; en (ii) zich uiterlijk 2 maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister;
- (i) zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform huidig artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard; en zich uiterlijk 2 maanden na de datum van de overbewoondverklaring heeft ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister.

Procedure versnelde toewijzing

Bij een versnelde toewijzing moeten de regels, zoals uiteengezet in artikel 6.24 tot 6.26 BVCW, in rekening worden genomen en kan er worden afgeweken van chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Wonen in Limburg kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de instanties, vermeld in paragraaf 2, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties, in de vorm van een begeleidingsovereenkomst. Wonen in Limburg kan een toewijzing weigeren op grond van zwaarwichtige redenen en als hij een begeleiding of ondersteuning niet succesvol acht.

De versnelde toewijzing in pijler 2 kan in principe niet worden toegepast voor ex-sociale huurders van wie de huurovereenkomst beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De Vlaamse Regering keurde deze wijziging principieel goed op 7 juli 2023. Deze maatregel is bedoeld voor een kleine groep van huurders waarvoor begeleiding, ondersteuning en doorverwijzing naar welzijnsvoorzieningen niet leidden tot oplossingen en van wie ook de rechter oordeelde dat ze niet langer in de sociale woning kunnen blijven wonen. WiL kan als verhuurder wel om billijkheidsredenen beslissen om toch versneld toe te wijzen, na overleg in de toewijzingsraad.

Maximum aantal versnelde toewijzingen per jaar

Maximaal 20% van het aantal toewijzingen per jaar, binnen ieder werkingsgebied, kunnen worden voorbehouden voor de versnelde toewijzing.

Wonen in Limburg neemt, na overleg in de toewijzingsraad, een gemotiveerde beslissing over:

- de verdeling van het percentage over de doelgroepen, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, waarbij ze de verdeling afstemt op de lokale behoeften;
- de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep als vermeld in toekomstig artikel 6.25, § 1 BVCW;
- een voorrangregeling binnen de doelgroepen, vermeld in toekomstig artikel 6.24, § 2, eerste lid BVCW, rekening houdend met de meest precare woonbehoefte.

De 20% versnelde toewijzingen worden verdeeld over de doelgroepen op basis van het aantal dossiers en aanvragen bij Wonen in Limburg. De toewijzingsraad van ieder deelwerkingsgebied zal iedere zes maanden een nieuwe evaluatie doen van de behoeften binnen de doelgroepen. Op basis van deze evaluatie kan de verdeling van de versnelde toewijzingen over de doelgroepen worden herzien.

Artikel 12. Gemeentelijk toewijzingsreglement

Artikel 12.1. Specifieke doelgroepen (Pijler 3)

De specifieke doelgroepen

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden:^{lxx}

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar;
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Bovenstaande lijst is niet limitatief. Er kunnen nog andere doelgroepen worden bepaald. Hiervoor dient evenwel een omstandig onderzoek te gebeuren.

Wonen in Limburg kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in toekomstig artikel 6.35 BVCW, aanbiedt. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.^{lxxi}

Maximum aantal woningen voorbehouden aan specifieke doelgroepen

In afwijking van de standaardtoewijzing, kunnen maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering en het percentage wordt opgenomen in het toewijzingsreglement.^{lxxii}

Artikel 12.2. Interne mutaties om dwingende reden (Pijler 4)

Wonen in Limburg kan ook woningen toewijzen met voorrang aan sociale huurders die om dwingende redenen geherhuisvest moeten worden. Interne mutaties zijn 'dwingend' indien:

- huurders uit een gehuurde woning die de woning moeten verlaten wegens opzeg (einde hoofdhuurovereenkomst);
- er sprake is van renovatie, sloop en verkoop;
- er sprake is van overbewoning;
- de aangepaste woning niet rationeel bezet is (begeleiding is ook 'aanpassing');
- er sprake is van te groot wonen;
- er sprake is van onaangepast wonen;
- er sprake is van onderbezetting.

Artikel 13. Uitstel en weigering toewijzing

Artikel 13.1. Uitstel toewijzing op verzoek van de kandidaat-huurder

Als de kandidaat-huurder gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij Wonen in Limburg (primaire 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.^{lxiii} De kandidaat-huurder dient dit schriftelijk, gemotiveerd en geattesteerd (aan de hand van stavingsdocumenten) kenbaar te maken aan Wonen in Limburg. Indien de kandidaat-huurder opnieuw in aanmerking wil komen voor een woning dient hij dit opnieuw schriftelijk, gemotiveerd en geattesteerd kenbaar te maken.

Wonen in Limburg beschouwt, onder meer, een reden als gegrond indien de kandidaat-huurder:¹²

- verblijft in detentie;
- verblijft in een ziekenhuis;
- pas een private huurovereenkomst heeft afgesloten (om financiële problemen te vermijden);
- nakende gezinshereniging verwacht (om o.m. een verhuis te vermijden).

Een kandidaat-huurder kan bovendien aan Wonen in Limburg aanvragen om een jaar op passief (non-actief) geplaatst te worden. Als gegronde redenen worden beschouwd:

- mantelzorg;
- psychiatrie;
- detentie;
- vertrek naar het buitenland in het kader van schoolactiviteiten (buitenlandse studieperiode).
- verblijf in een ziekenhuis;
- <12 maanden een private huurovereenkomst heeft afgesloten (om financiële problemen te vermijden).

Artikel 13.2. Weigering aanbod door de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan éénmaal een woning weigeren wanneer Wonen in Limburg hem een woning aanbiedt die aan zijn voorkeuren (m.b.t. ligging, type en maximale huurprijs) beantwoordt. Indien een kandidaat-huurder een tweede gelijkaardige woning weigert, kan hij geschrapt worden uit het centraal inschrijvingsregister.^{lxiv}

Artikel 13.3. Weigering aanbod door Wonen in Limburg

De regel

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door Wonen in Limburg, wordt toegewezen, kan Wonen in Limburg beslissen om de toewijzing te weigeren als er wordt vastgesteld dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs.^{lxv}

Wonen in Limburg kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder is of is geweest, indien:^{lxvi}

- zijn huurovereenkomst is beëindigd bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen op basis van toekomstig artikel 6.33, eerste lid, 2° VCW; lxxvii
- die de woning bewoont of heeft verlaten en aangetoond wordt dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan Wonen in Limburg, kan deze de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de

¹² Als blijkt dat Wonen in Limburg (primaire verhuurder) ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan Wonen in Limburg, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden is afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan de toewijzing niet worden geweigerd.^{lxxviii}

In uitzonderlijke gevallen kan Wonen in Limburg de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder als wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Als blijkt dat de weigering onvoldoende gemotiveerd is, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.^{lxxix}

Wonen in Limburg betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen 10 dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in toekomstig artikel 6.30 BVCW.

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.

De uitzondering (alternatief weigering)

Wonen in Limburg kan, in plaats van de toewijzing van de kandidaat-huurder te weigeren, de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.^{lxxx}

Artikel 14. Opleggen van begeleidingsmaatregelen

De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen en wordt aangegaan op basis van de persoonsgegevens (welke worden verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening). De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder. Deze begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de instanties of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van die instanties. 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.

Als een kandidaat-huurder momenteel huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij volgens die andere verhuurder begeleiding nodig heeft, kan Wonen in Limburg de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst indien:

- de andere verhuurder toont de persoonsgegevens, die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, aan met bewijsstukken (welke worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond);
- Wonen in Limburg aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid geeft om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;
- de welzijns- of gezondheidsvoorziening van oordeel is dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt Wonen in Limburg op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.

Artikel 15. Recht en wijze van bezichtiging

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen.^{bxxxi}

In de aanbodbrief van de woning vermeldt Wonen in Limburg de wijze waarop het tijdstip van de bezichtiging kan worden vastgelegd:

- Indien de woning wordt bezet door een huurder tijdens het ogenblik van bezichtiging, wordt rechtstreeks tussen de huidige huurder en de kandidaat-huurder een tijdstip van bezoek vastgelegd;
- Indien de woning niet wordt bezet door een huurder tijdens het ogenblik van bezichtiging, kan de kandidaat-huurder de woning bezoeken in aanwezigheid van een medewerker van Wonen in Limburg of volgens andere modaliteiten zoals in het concrete geval overeengekomen.^{bxxxi}

Indien de woning niet kan worden bezocht, zal een medewerker van Wonen in Limburg contact opnemen met de huurder van een gelijkaardige woning en een tijdstip van bezoek van deze gelijkaardige woning vastleggen.

Artikel 16. Toewijzing afzonderlijke garages of parkeerplaatsen

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

- sociale huurders in het wooncomplex met garage;
- sociale huurders in de wijk met garage.
- Indien een nieuwe huurder in het wooncomplex komt wonen en er geen parkeerplaats meer is voorzien, dan kan er een opzegging gebeuren bij een huurder die reeds over 2 parkeerplaatsen beschikt;
- externe personen (zijnde personen die geen woning huren bij Wonen in Limburg).

HOOFDSTUK III. RATIONELE BEZETTING

Artikel 17. Rationele bezettingsgraad

Dit artikel is van toepassing op nieuwbouw en de gerenoveerde woningen van Wonen in Limburg. Deze woningen worden aangepast conform de geldende regelgeving en normen op datum van de nieuwbouw of renovatie.

De regel

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij Wonen in Limburg rekening houdt met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen.^{lxxxiii}

Voor de invulling van de rationale bezetting van haar woningen, houdt Wonen in Limburg rekening met:

- Het woningtype;
- De grootte van de woning, met name het aantal slaapkamers;
- De gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder of huurder en in voorkomend geval specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden;
- De voorziene woondruk en specifieke omkadering van het wooncomplex en de wijk;
- Het beschikbare woningaanbod in de gemeente.

De factoren die de bezettingsgraad van een woongelegenheden bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn het aantal beschikbare slaapkamers binnen de woning. Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan 1.^{lxxxiv} Elke woning die niet rationeel bezet is, wordt beschouwd als zijnde onaangepast aan de gezinssituatie van de huurder. De bezetting van de woning mag niet leiden tot een ongezonde leefsituatie.

De uitzondering

Wonen in Limburg wijkt af van de rationale bezetting als:^{lxxxv}

- de huurder geherhuisvest moet worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen en er op korte termijn geen woning kan worden aangeboden die voldoet aan de rationale bezetting;
- de huurder tijdelijk wordt geherhuisvest¹³.

Artikel 18. Gezinsgrootte

Bij de beoordeling van de rationale bezetting van de woning wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, wordt rekening gehouden zolang ze de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan ervoor kiezen om schriftelijk te verzaken aan de toepassing van dit recht maar kan dit op elk ogenblik herroepen.¹⁴

¹³ Zoals bepaald bij toekomstig artikel 6.43, §2 BVCW. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid VCW nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, § 3, tweede lid VCW.

¹⁴ Toekomstig artikel 6.16, vierde lid BVCW. Voor de toepassing van artikel 6.17, 6.57 en 6.65 worden de vermelde kinderen in voorkomend geval beschouwd als gezinsleden.

Wanneer een kandidaat-huurder tenminste 6 maanden zwanger is, wordt het ongeborn kind in het kader van de rationele bezetting meegeteld. Een attest van een bevoegde geneesheer, opgemaakt na 6 maanden zwangerschap, dient voorgelegd te worden aan Wonen in Limburg. Indien het kind bij toewijzing van een woning nog niet is geboren, dan zal dit niet worden meegeteld bij de toetsing aan de rationele bezetting.

Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, heeft de kandidaat-huurder voorrang voor de toewijzing van een woning waarvan de rationele bezetting beantwoordt aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand.^{lxxxvi}

Artikel 19. Woonkamer

Dit artikel is van toepassing op nieuwbouw en de gerenoveerde woningen van Wonen in Limburg. Deze woningen worden aangepast conform de geldende regelgeving en normen op datum van de nieuwbouw of renovatie.

De woonkamer voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.^{lxxxvii}

Artikel 20. Slaapkamer

Dit artikel is van toepassing op nieuwbouw en de gerenoveerde woningen van Wonen in Limburg. Deze woningen worden aangepast conform de geldende regelgeving en normen op datum van de nieuwbouw of renovatie, voor zover het bouwconcept dit mogelijk maakt.

Iedere slaapkamer voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.^{lxxxviii}

De maximale bezetting van de slaapkamer is steeds 2 personen.

De grootste slaapkamer is standaard voorbehouden voor de huurder en zijn partner.

Kinderen met hetzelfde geslacht mogen op iedere leeftijd de kamer delen. Kinderen met een ander geslacht mogen de kamer delen tot de leeftijd van 8 jaar. Een gezin kan op eigen initiatief voorrang vragen om te ruilen naar een andere woning indien kinderen met een ander geslacht, waarvan minstens 1 kind ouder is dan 8 jaar, samen op een kamer liggen. Deze regel is van toepassing op alle verschillende woningtypes die in artikel 21 worden opgelijst.

De oppervlakte van een slaapkamer voor 2 personen is, in het bestaande patrimonium van Wonen in Limburg, minimum 10 m².

Artikel 21. Specifieke invulling van de rationele bezetting van de woning

Dit artikel is van toepassing op nieuwbouw en de gerenoveerde woningen van Wonen in Limburg. Deze woningen worden aangepast conform de geldende regelgeving en normen op datum van de nieuwbouw of renovatie.

Alle woningen voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Een studio is geschikt en wordt voorbehouden voor een alleenstaande huurder zonder kinderen. Studio's worden niet voorbehouden voor een koppel, maar bij een alleenstaande huurder kan wel later een partner bijwonen. Indien een alleenstaande huurder kinderen heeft die enkel op bezoek mogen komen als de woning een extra kamer heeft, kan de huurder prioritair worden geherhuisvest naar een woning met 2 of meer slaapkamers (op voorwaarde dat het vonnis kan worden voorgelegd).

Een woning met 1 slaapkamer is voor 2 personen :

- de alleenstaande huurder zonder kinderen;
- koppel zonder kinderen.

Een woning met 2 slaapkamers voor 3 personen:

- de alleenstaande huurder zonder kinderen, op voorwaarde dat deze bij de inschrijving heeft gekozen voor minimaal de helft van het beschikbaar patrimonium met 1 slaapkamer;
- alleenstaande huurder met 1 kind;
- koppel zonder kinderen;
- koppel met 1 kind;
- gezin bestaande uit 2 personen.

Een woning met 2 slaapkamers voor 4 personen:

- alleenstaande huurder met 1 of 2 kinderen;
- koppel zonder kinderen;
- koppel met 1 of 2 kinderen;
- gezin bestaande uit twee personen.

Een woning met 3 slaapkamers voor 4 personen:

- alleenstaande huurder met 2 kinderen;
- koppel met 2 kinderen;
- gezin bestaande uit minimaal 3 personen;
- indien het woningaanbod in een gemeente te beperkt is, kan ook een alleenstaande of koppel met 1 kind inschrijven op deze woningen.

Een woning met 3 slaapkamers voor 5 personen:

- alleenstaande huurder met 2 of 3 kinderen;
- koppel met 2 of 3 kinderen;
- gezin bestaande uit minimaal 3 personen.

Een woning met 3 slaapkamers voor 6 personen:

- alleenstaande huurder met 2 tot 4 kinderen;
- koppel met 2 tot 4 kinderen;
- gezin bestaande uit minimaal 4 personen.

Een woning met 4 slaapkamers:

- alleenstaande huurder met minimaal 3 kinderen;
- koppel met minimaal 3 kinderen;
- gezin bestaande uit minimaal 5 personen.

Een woning met 5 slaapkamers:

- alleenstaande huurder met minimaal 4 kinderen;
- koppel met minimaal 4 kinderen;
- gezin bestaande uit minimaal 6 personen.

Een woning met 6 slaapkamers:

- alleenstaande huurder met minimaal 5 kinderen;
- koppel met minimaal 5 kinderen;
- gezin bestaande uit minimaal 6 personen.

Een hogere bezetting:

Een hogere bezetting bij toewijzing kan enkel worden toegelaten indien er geen gepast woningaanbod is in de gemeente en de Vlaamse woonnorm niet wordt overschreden, en dit bij volgende gezinstypes:

- alleenstaanden met minimum 4 kinderen;
- gezin met minimum 4 kinderen;
- gezin bestaande uit minimum 6 personen.

HOOFDSTUK IV. SPECIFIEKE PROCEDURES VOLGENDE UIT HET NIET WAARBORGEN VAN DE RATIONELE BEZETTING

Artikel 22. Prioritaire ruiling

Wonen in Limburg streeft ernaar om zoveel mogelijk huurders via vrijwillige mutatie te herhuisvesten naar een (andere) aangepaste woongelegenheid, indien de betrokken huurder onderbezet, overbezet of niet aangepast woont. Prioritaire ruiling zorgt dat de huurder met zijn gezinsleden de nieuwe woning kan betrekken waardoor hij wel voldoet aan de rationele bezetting. Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder:

- onaangepast door onderbezetting indien hij niet meer beantwoordt aan de regels van rationale bezetting door een wijziging in de gezinssamenstelling. (naar aanleiding van een vermindering van het aantal gezinsleden of andere bewoners in de woning);
- onaangepast door overbezetting indien hij niet meer beantwoordt aan de regels van rationale bezetting door een wijziging in de gezinssamenstelling (naar aanleiding van natuurlijke aangroei zoals geboorte, adoptie, pleegzorg, gezinshereniging, etc.);
- Onaangepast omwille van fysieke omstandigheden of medische redenen indien de woning niet langer aangepast is aan zijn fysieke omstandigheden of één van zijn gezinsleden. Dit wordt aangetoond door een medische attest (bij de toewijzing wordt er een recent medisch attest gevraagd), afgeleverd door een gespecialiseerde dokter. Tevens woont een huurder onaangepast indien hij in een woning verblijft die is aangepast aan een fysieke handicap, zonder dat hij of zijn gezinsleden hier (langer) nood aan heeft of gezien de persoon met de handicap de woning niet langer bewoont;
- Onaangepast in een sociale assistentiewoning, indien geen van de gezinsleden 65 jaar oud is.
- Onaangepast waarbij de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden om een aangepaste woning, voorbehouden voor een doelgroep, te bewonen;

Voor de toewijzing via prioritaire ruiling van een woning kan Wonen in Limburg afwijken van de toewijzingsregels.^{bxxxix} Prioritaire ruiling kan enkel voor het volledige gezin.

Dit wordt gestimuleerd door na iedere update naar alle huurders die onderbezet, overbezet of niet-aangepast wonen, een brief te sturen waarin alle mogelijkheden én gevolgen worden toegelicht. Als belangrijke motivatie wordt er vermeld dat de huurder geen bezettingsvergoeding moet betalen in de maand van de verhuis. De huurders worden in deze brief aangemaand om zich binnen de 6 weken in te schrijven voor vrijwillige mutatie. Als hij binnen deze termijn zich niet heeft ingeschreven, ontvangt hij een nieuwe brief, waarin hij 4 weken de tijd krijgt om zich alsnog in te schrijven.

Indien de huurder (i) weigert zich in te schrijven; of (ii) niet reageert op de tweede brief met de vraag om zich in te schrijven, doet Wonen in Limburg de huurder alsnog tweemaal een valabel aanbod voor een nieuwe woning (zoals gedefinieerd in toekomstig artikel 6.65, tweede en vierde lid BVCW). Tussen elk valabel aanbod zit een termijn van minimaal 3 maanden.^{xc}

Als de huurder tweemaal zo een valabel aanbod weigert, zal Wonen in Limburg de huurder sanctioneren:^{xci}

door de lopende huurovereenkomst te beëindigen met een opzeggingstermijn van 6 maanden. Bovendien eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Artikel 23. Onderbezetting

Onderbezetting

Een woning wordt, zowel bij huurovereenkomsten van bepaalde als onbepaalde duur, als onderbezet beschouwd indien het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één¹⁵, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. Bloed- of aanverwanten hoeven dat niet te bewijzen, maar de wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben (art. 6.65, eerste lid BVCW). Voor de berekening wordt een koppel dus als één persoon geteld om de onderbezetting van een woning te berekenen.

Valabel aanbod: aanbieden rationeel bezette woning als alternatief voor huidige onderbezette woning

De voorwaarden van een valabel aanbod gelden zowel voor huurovereenkomsten van bepaalde als onbepaalde duur.

De woning die Wonen in Limburg aanbiedt moet aan twee voorwaarden voldoen om als een passend aanbod te gelden: de woning

- (i) zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken; en
- (ii) ligt in een straal van vijftien kilometer van de onderbezette woning of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning.^{xcii}

Indien Wonen in Limburg een woning aanbiedt die niet aan voorwaarde (ii) voldoet, geeft de weigering van het aanbod door de huurder geen aanleiding tot een opzegging van lopende huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van zes maanden en het eindigen van het woonrecht (op de vervaldag van de huurovereenkomst). Wonen in Limburg zal dit vermelden in de aanbiedingsbrief.^{xciii}

Onderbezettingsvergoeding en opzeg

Huurders van een onderbezette woning met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die eenmaal een aanbod voor verhuizing naar een passende woning weigeren, moeten een onderbezettingsvergoeding betalen. Dit geldt niet indien het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 5km van de onderbezette woning ligt.^{xciv} In dit geval moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen zijn van minimaal 3 maanden en moet de huurder pas na het tweede aanbod van Wonen in Limburg een onderbezettingsvergoeding betalen.^{xcv}

De onderbezettingsvergoeding is een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 15% van de reële huurprijs, met een minimum van

¹⁵ Voor die berekening wordt het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. De wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.

€37,00, per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.^{xvii}

Huurders van een onderbezette woning met een huurovereenkomst van bepaalde duur krijgen een opzeg van de overeenkomst na de weigering van twee valabele aanbiedingen. Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode van minimaal 3 maanden verlopen zijn. De opzegging van de overeenkomst kan echter, op vraag van de huurder, worden ingetrokken indien Wonen in Limburg oordeelt dat dit billijk is door de specifieke omstandigheden waarin de huurder zich bevindt.

Artikel 24. Actieplan onderbezetting

Indien een huurder onderbezet woont, zoals uiteengezet in artikel 23 van het Intern Huurreglement, zal Wonen in Limburg haar huurders en bewoners begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken. Wonen in Limburg engageert zich om zich maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium.^{xviii}

Het actieplan onderbezetting van Wonen in Limburg is opgenomen in Bijlage 6 bij dit intern huurreglement.

HOOFDSTUK V. WAARBORG

Artikel 25. Waarborg

De huurder verleent bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen en huurdersverplichtingen.^{xcviii}

De waarborg van de woning wordt niet op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, maar in de handen van Wonen in Limburg gestort.^{xcix} De waarborg bedraagt 2 maanden van de contractuele basishuurprijs. Er is een maximum van € 1.167,00.^{ci}

De waarborg wordt door huurder in zijn geheel of via maandelijkse gespreide betalingen gestort. Indien gekozen wordt voor gespreide betalingen, wordt hiervoor een administratieve vergoeding van €15,00 aangerekend.^{cii}

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 18 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.^{ciii}

Wonen in Limburg kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die overblijft na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan Wonen in Limburg, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen 3 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. Als de verrekening van de kosten en lasten^{civ} die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan Wonen in Limburg, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt, of hij 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 Wonen in Limburg een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder. Wonen in Limburg bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.^{cv}

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de praktische modaliteiten van de regelgeving aangaande de huurwaarborg, wordt verwezen naar Artikel 6.61 tot 6.63 BVCW.

HOOFDSTUK VI. KOSTEN HUURDERS

Artikel 26. Huurkosten

Artikel 26.1. Kosten en lasten met maandelijks voorafbetaling

De huurder betaalt met maandelijkse voorafbetalingen, de kosten die:

- verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie (inclusief het gebruik van energie via hernieuwbare energiebronnen)^{cv}, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen^{cvii},
- niet gekoppeld zijn aan zijn individuele verbruik.

Als basis voor de maandelijkse voorschotten of voorafbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. Wonen in Limburg kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder. Na ontvangst van alle nieuwe facturen van betrokken leveranciers gaat Wonen in Limburg over tot de individuele afrekening van deze kosten en lasten.

Wonen in Limburg recupereert via een periodieke vergoeding een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

Artikel 26.2. Jaarlijks kosten

Wonen in Limburg sluit een brandverzekering af die een clausule van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.^{cviii}

HOOFDSTUK VII. HUURPRIJSHERZIENING

Artikel 27. Tussentijdse Huurprijsherziening

De reële huurprijs wordt jaarlijks opnieuw berekend en is vanaf 1 januari van toepassing.

De reële huurprijs wordt bij de eigen woningen van Wonen in Limburg bovendien aangepast in volgende gevallen:

- als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen overlijdt, intrekt in de woning of de woning verlaat (de reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige bewijsstukken ter kennis van Wonen in Limburg zijn gebracht. Als het gaat om de situatie waarbij een persoon intrekt in de woning, wordt de huurprijs aangepast de maand die volgt op de aanvang ervan);
- als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd (de reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht. Op 6 maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan Wonen in Limburg aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat het huidige inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast aan het referentie-inkomen);
- als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging (de reële huurprijs wordt uiterlijk aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van Wonen in Limburg heeft gebracht, rekening houdend met het huidige inkomen van de personen van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening);
- als de basishuurprijs met toepassing van artikel 6.55, derde lid BVCW vervangen wordt (de reële huurprijs wordt aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs is vervangen).

Voor ingehuurde woningen kan Wonen in Limburg de huurprijs indexeren op basis van de gezondheidsindex.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de praktische modaliteiten van de regelgeving aangaande de huurprijs herziening, wordt verwezen naar artikel 6.44 en 6.55 BVCW.

HOOFDSTUK VIII. WOONRECHT EN DUUR HUUROVEREENKOMST

Artikel 28. Woonrecht

Nadat de huurder een woning wordt toegewezen, beschikt hij over een woonrecht van 9 jaar.^{cxix} Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van 9 jaar voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte^{cx} en passendheid van de woning^{cxii}, wordt zijn woonrecht verlengd met 3 jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als deze voorwaarden vervuld zijn.^{cxii}

Op basis van dat woonrecht kan de huurder gedurende 9 jaar een sociale huurwoning huren via één of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. Wonen in Limburg heeft aldus een herhuisvestingsverplichting waarbij de huurder, in voorkomend geval, zal worden geherhuisvest zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend.^{cxiii}

Artikel 29. Duur van de huurovereenkomst

Tenzij het een woning betreft waarover Wonen in Limburg minder dan 9 jaar kan beschikken (dan bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover Wonen in Limburg hierover beschikt), bedraagt de huurovereenkomst steeds 9 jaar.^{cxiv}

Als de huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had op grond van het negenjarig woonrecht.^{cxv}

HOOFDSTUK IX. BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST

Artikel 30. Beëindiging huurovereenkomst

De huurovereenkomst en het woonrecht nemen een einde bij het verstrijken van de periode van 9 jaar, of op het einde van een verlengde periode, indien: ^{cxvi}

- de huurder niet voldoet aan de voorwaarden van passendheid van de woning: de huurder bewoont een onderbezette woning en minstens 2 aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft.
 - (i) Als deze voorwaarde vervuld is, betekent Wonen in Limburg de opzegging met een opzeggingstermijn van 6 maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.
 - (ii) Als deze voorwaarde niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van 3 jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als de voorwaarde niet vervuld is.
- de huurder niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte: het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de 3 laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.
 - (i) Als deze voorwaarde vervuld is, zegt Wonen in Limburg de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van 6 maanden en eindigt het woonrecht op de vervalddag van de huurovereenkomst.
 - (ii) Als deze voorwaarde niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van 3 jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als de voorwaarde niet vervuld is.

De huurder kan Wonen in Limburg, op straffe van onontvankelijkheid via een aangetekende brief binnen een vervaltermijn van 60 dagen (vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat) ^{cxvii}, verzoeken om

- aantoon dat zijn huidige inkomen, berekend over 3 opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125 % ligt;
- aantoon dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk 3 jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.

Wonen in Limburg beslist over het verzoek en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van 30 dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. ^{cxix}

- Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. ^{cxx}
- Als Wonen in Limburg niet ingaat op de vraag om de opzegging in te trekken, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. ^{cxxi}

Als de beslissing negatief is, kan de huurder hiertegen, binnen de 30 dagen met een aangetekende brief, beroep instellen.^{cxvii} 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 Wonen in Limburg binnen een vervaltermijn van 30 dagen (vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift). Deze vervaltermijn wordt verlengd tot 60 dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt. Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en Wonen in Limburg, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met 30 dagen. Als de beslissing niet is verzonden binnen deze termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Artikel 31. Opzegging huurovereenkomst door Wonen in Limburg

Wonen in Limburg kan de huurovereenkomst opzeggen, indien de huurder:^{cxv}

- niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.^{cxvi} De opzegtermijn bedraagt in dit geval 6 maanden;
- een ernstige of blijvende tekortkoming heeft met betrekking tot zijn verplichtingen (met uitzondering van de taalkennisvereiste ^{cxvii}). ^{cxviii} De opzegtermijn bedraagt in dit geval 3 maanden;
- onrechtmatig voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten, door het afleggen van te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen. De opzegtermijn bedraagt in dit geval 3 maanden.

Artikel 32. Opzegging huurovereenkomst door de huurder

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. Zijn woonrecht eindigt op het ogenblik dat hij de overeenkomst opzegt.^{cxix}

Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van 3 maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.^{cxx}

De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van een maand, indien:^{cxxi}

- hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum^{cxxii};
- hij gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning^{cxxiii}.

Artikel 33. Beëindiging huurovereenkomst van rechtswege

De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd, indien:^{xxxxiv}

- de laatste huurder van de woning overlijdt en er geen andere bewoners meer in de woning overblijven (huurovereenkomst eindigt op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop Wonen in Limburg het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen). Wonen in Limburg kan de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan indien de woning niet volledig ontruimd is bij de beëindiging van de huurovereenkomst (Wonen in Limburg zal hiervoor de aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aanrekenen).^{xxxxv} Afhankelijk van het betrokken vredegericht worden volgende procedures aangehouden:
 1. Ambtshalve verzegeling door de Vrederechter MET aanstelling van de curator over de huisraad;
 2. De sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan;
 3. Aanstelling van een bewindvoerder over de nalatenschap (uitzonderlijk);
 4. Aanstelling van een curator over de nalatenschap zonder verzegeling door vrederechter;
- de laatste huurder van de woning overlijdt maar er blijven nog één of meer bewoners over in de woning (de huurovereenkomst eindigt op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop Wonen in Limburg het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen). De overblijvende bewoners hebben echter het recht om de woning nog 6 maanden (om billijkheidsredenen verlengbaar tot maximaal 5 jaar) te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. Wonen in Limburg sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning;
- ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft (huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder Wonen in Limburg op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft). Voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft eindigt het woonrecht;
- de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van Wonen in Limburg en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit (huurovereenkomst eindigt op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat). De huurder behoudt zijn woonrecht.

HOOFDSTUK X. PLAATSBSCHRIJVING

Artikel 34. Plaatsbeschrijving

Bij de in- en uittreding van de woning wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt door Wonen in Limburg (of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige). De overeengekomen plaatsbeschrijving wordt bij de overhandiging van de sleutels overlopen en ondertekend door zowel de kandidaat-huurder als een bevoegde persoon binnen Wonen in Limburg.^{cxxxvi}

Als de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens 8 dagen vooraf gemeld zijn, erkent hij onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen. Bij de intreding van de woning krijgt de huurder evenwel een maand de tijd om eventuele verborgen gebreken te melden.

De huurder betaalt een bedrag van **€40,00** voor de plaatsbeschrijving.^{cxxxvii}

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en wordt geregistreerd.

HOOFDSTUK XI. VERHAAL EN KLACHTEN (INTERN EN EXTERN)

Artikel 35. Verhaal

De potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder kan een verhaal indienen bij de toezichthouder als hij zich benadeeld acht door een beslissing van Wonen in Limburg of geen formele beslissing krijgt (binnen 2 maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen).

Het gemotiveerde verhaal gebeurt, op straffe van onontvankelijkheid, via een aangetekende brief (gericht aan het Agentschap Wonen in Vlaanderen, Afdeling Toezicht: Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel) en wordt ingediend binnen een termijn^{cxviii} van (i) 30 dagen na de beslissing; (ii) een jaar na de betwiste beslissing tot toewijzing van de woning aan een andere kandidaat-huurder; of (iii) binnen een termijn van 6 maanden na het verstrijken van de 2 maanden bij een gebrek aan beslissing.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Wonen in Limburg en aan de betrokkene binnen 30 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 Wonen in Limburg zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen 30 dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.^{cxl}

Als Wonen in Limburg vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen 30 dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, wordt de voorrangsregel toegepast.^{cxli} Als er binnen 30 dagen nadat Wonen in Limburg de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van Wonen in Limburg wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van Wonen in Limburg.^{cxlii}

Artikel 36. Klachten (intern en extern)

De potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt kan een klachtenprocedure opstarten. Het klachtenformulier is te raadplegen op de website van Wonen in Limburg.

HOOFDSTUK XII. COMMUNICATIE REGLEMENT

Artikel 37. Communicatie reglement

Het intern huurreglement kan worden geconsulteerd en is raadpleegbaar op het kantoor en de website van Wonen in Limburg.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Lokale toewijzingsreglementen

Deze bijlage is te raadplegen op de website van Wonen in Limburg.

Bijlage 2: Gelabelde woningen

Deze bijlage is te raadplegen op de website van Wonen in Limburg.

Bijlage 3: Wijkindeling gemeenten

Deze bijlage is te raadplegen op de website van Wonen in Limburg.

Bijlage 4: Interne huurreglementen voormalige woonactoren

Deze bijlage is te raadplegen op de website van Wonen in Limburg.

Bijlage 5: Actieplan onderbezetting 2023-2030

In het patrimonium van Wonen in Limburg zijn er woningen die worden onderbezet. Deze woningen zullen worden aangepakt via het actieplan onderbezetting van Wonen in Limburg.

Op basis van de actieplannen onderbezetting van de ingehuurde en eigen woningen van Wonen in Limburg, wordt vastgesteld dat er verschillende redenen kunnen zijn voor onderbezetting in het patrimonium:

- Er is een weinig natuurlijk verloop van huurders. Grotere woningen komen niet snel vrij omdat huurders zelf geen vragende partij zijn om uit deze grotere woningen te verhuizen. De (gewone) opzeggingen zijn aldus beperkt;
- Veel huurders wonen in te grote woningen;
- Lange wachttijden voor kleine woningen door het tekort aan kleine woningen in het patrimonium van Wonen in Limburg;
- Er waren nog nooit zoveel kandidaat-huurders als de afgelopen jaren, waardoor de gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning toeneemt. Zelfs het stijgend aantal nieuwbouwprojecten kan de huidige aangroei niet (voldoende) afremmen;
- Huurders zijn gehecht aan hun woning en hun buurt, waar ze soms al meer dan 30 jaar wonen resideren;
- Verhuizen: betekend een nieuw begin, zoals het opbouwen van een nieuw netwerk, en brengt kosten mee (waardoor huurders onzeker zijn over het financiële luik);
- Etc.

Naar aanleiding van de éénmaking en oprichting van Wonen in Limburg, wordt een inventaris opgemaakt van alle woningen in het patrimonium die onderbezet zijn. Deze inventaris wordt opgemaakt tegen het vierde kwartaal van 2024. Aan de hand van de bevindingen en resultaten van deze inventarisatie zal een doelgerichte gefaseerde aanpak worden uitgewerkt door Wonen in Limburg om onderbezetting tegen te gaan.

Het actieplan onderbezetting van Wonen in Limburg zal vervolgens jaarlijks worden geëvalueerd door de zonedirecteur en het zonediensthoofd verhuur en waar nodig bijgestuurd en openbaar gemaakt door de raad van bestuur. Uitgangspunt is de onderbezetting op 31.12.2024. Jaarlijks wordt de onderbezetting op 31 december in kaart gebracht om de absolute en relatieve onderbezetting te kunnen opvolgen. Deze wordt tevens gelinkt aan het aantal toewijzingen van het voorbije jaar.

Het actieplan onderbezetting is zowel van toepassing op woningen die bezet worden door huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur als huurders met een huurovereenkomst voor 9 jaar.

Fase A: inventariseren van onderbezette woningen en prognosticeren van de huidige en toekomstige situatie

Subfase A.1

In deze inventaris wordt het aantal onderbezette woningen in kaart gebracht op basis van:

- Graad van onderbezetting (verschil = 2, 3, 4, etc.);
- Typologie (zijnde het aantal bewoners per slaapkamerwoning);
- Verdeling over het deelwerkingsgebieden, met een extra onderverdeling per werkingsgebieden;
- Diverse voorrangen.

Bij deze inventarisatie zal er geen rekening gehouden worden met:

- Huurders die later in het jaar reeds worden geherhuisvest;
- Bepaalde huurders die moeilijk te herhuisvesten zijn;
- Woningen die verbouwd zullen of moeten worden en nieuwbouwprojecten.

Subfase A.2

De cijfers van de inventaris van onderbezetting worden grondig geanalyseerd en er wordt een prognose gemaakt van mogelijke problemen/gevolgen die zich kunnen voordoen bij een lineaire aanpak.

Daarnaast wordt ook de wachtlijst geanalyseerd om lokale woonbehoeften naar typologie en ligging in kaart te brengen. Onderbezet wonende huurders worden niet automatisch ingeschreven op de wachtlijst van kandidaat-huurders, daarom worden de lijsten van onderbezet wonende huurders naast de sociale wachtlijst van kandidaat-huurders gehanteerd. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met renovatiewerken en nieuwbouwprojecten.

Fase B: Volgende stappen

Wonen in Limburg zal de onderbezetting gradueel in verschillende stappen aanpakken. Het concretiseren van het actieplan zal plaatsvinden na de analyse van de inventarisatie. Hier wordt zowel rekening gehouden met onderbezetting van huurders met een contract van bepaalde als onbepaalde duur. De uitvoering van de volgende fases zal aanvangen in 2025.

Bijlage 6: Overzichtstabel jaarlijkse aanpassingen

Verwijzing relevante wetgeving en goedkeuring raad van bestuur	<ul style="list-style-type: none"> Het jaartal moet worden aangepast conform het nieuwe jaar van uitgave van het intern huurreglement. Datum van goedkeuring van het intern huurreglement door de raad van bestuur moet worden aangepast.
Artikel 3.1.2. De inkomensvoorwaarden	De inkomenscijfers in dit artikel moeten worden aangepast aan de indexering.
Artikel 23. Onderbezetting en actieplan onderbezetting	De onderbezettingsvergoeding per slaapkamer moet worden aangepast.
Artikel 24. Waarborg	Het cijfer met betrekking tot de waarborg in dit artikel moeten worden aangepast aan de indexering.
Artikel 33. Plaatsbeschrijving	Het cijfer van de kosten van de plaatsbeschrijving in dit artikel moeten worden aangepast aan de indexering.
Bijlage 2	Update gelabelde woningen naar aanleiding van verwerving, oplevering of uit beheer gaan van specifieke woningen.
Bijlage ??	Aanpak onderbezetting jaarlijks evalueren en eventuele aanpassingen aan de procedure verwerken.
Algemeen	Toevoegingen of wijzigingen in kader van nieuwe wetgeving

EINDNOTEN: VERWIJZINGEN NAAR TOEPASSELIJKE REGELGEVING

ⁱ Artikel 6.1, derde lid BVCW.

ⁱⁱ Artikel 6.1, eerste lid, 1°/2 VCW.

ⁱⁱⁱ Artikel 6.1, eerste lid, 1°/1 VCW.

^{iv} Artikel 6.11, derde lid VCW bepaalt dat de echtgenoot of wettelijke samenwoner van de referentiehuurder alleen met die huurder kan gaan samenwonen in de sociale huurwoning en van rechtswege huurder wordt na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die referentiehuurder voldoet aan (i) de toelatingsvoorwaarden; en (ii) als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, § 1, vierde lid VCW.

^v Artikel 6.11, derde lid VCW bepaalt dat de feitelijke partner van de referentiehuurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen kan blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

^{vi} Er kan aldus gesteld worden dat alleen de echtgenoot en feitelijke partner van de referentiehuurder, of persoon die wenst wettelijk samen te wonen met de referentiehuurder, huurder kunnen worden en woonrechten verwerven. Deze personen kunnen alleen huurder worden als zij aantonen dat ze samen met de referentiehuurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, en als hun bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen. Voldoen ze niet samen, kan de bijwoning niet (langer) doorgaan.

^{vii} Artikel 6.1, eerste lid, 6° BVCW.

^{viii} Artikel 6.1, eerste lid, 2° VCW.

^{ix} Artikel 6.1, §1, 31° VCW.

^x Artikel 6.1, eerste lid, 2° BVCW.

^{xi} Artikel 6.1, eerste lid, 1° BVCW.

^{xii} Artikel 6.1, eerste lid, 5° BVCW.

^{xiii} Toekomstig artikel 6.6, §1, eerste lid BVCW jo toekomstig artikel 6.5, §2, eerste lid, 2° tot 6° BVCW; toekomstig artikel 6.5, §2, tweede lid, 1° tot 2° BVCW en toekomstig artikel 6.5, §2, BVCW.

^{xiv} Toekomstig artikel 6.5, §1, derde lid BVCW.

^{xv} Toekomstig artikel 6.5, §1, tweede lid BVCW en toekomstig artikel 6.5, §2 tweede lid BVCW.

^{xvi} Toekomstig artikel 6.6, vijfde lid BVCW.

^{xvii} Toekomstig artikel 6.8, §1, tweede lid VCW.

^{xviii} Toekomstig artikel 6.7, §1, eerste lid BVCW.

^{xix} Toekomstig artikel 6.7, §1, tweede en derde lid BVCW.

^{xx} Toekomstig artikel 6.6, §2, derde lid BVCW en toekomstig artikel 6.7, §1, derde lid BVCW.

^{xxi} Toekomstig artikel 6.7, §1, laatste lid BVCW en toekomstig artikel 6.30 BVCW.

^{xxii} Toekomstig artikel 6.7, §2, eerste lid BVCW.

^{xxiii} Toekomstig artikel 6.6, §1, vijfde en zesde lid BVCW.

^{xxiv} Toekomstig artikel 6.9, eerste lid BVCW.

^{xxv} Toekomstig artikel 6.9, tweede en derde lid BVCW.

^{xxvi} Toekomstig artikel 6.9, vierde en vijfde lid BVCW.

^{xxvii} Toekomstig artikel 6.3/3, eerste lid BVCW.

^{xxviii} Toekomstig artikel 6.3/3, tweede lid BVCW.

^{xxix} Toekomstig artikel 6.3/3, derde lid BVCW.

^{xxx} Toekomstig artikel 6.3/3, laatste lid BVCW

^{xxxi} Artikel 6.16, eerste lid BVCW; Artikel 6.16, eerste lid BVCW.

^{xxxii} Toekomstig artikel 6.8, eerste VCW.

^{xxxiii} Artikel 6.8, §1, 1° VCW.

^{xxxiv} Artikel 6.8, tweede lid BVCW.

^{xxxv} Artikel 6.8, §1, 2° VCW, Artikel 6.12, eerste lid, 6° BVCW.

^{xxxvi} Artikel 6.13, laatste lid BVCW.

^{xxxvii} Artikel 6.13, vierde lid BVCW.

^{xxxviii} Artikel 6.8, §1, 2° VCW en Artikel 6.12, eerste lid BVCW.

^{xxxix} Artikel 6.12, derde lid BVCW.

^{xl} Artikel 6.14, tweede lid BVCW.

^{xli} Artikel 6.14, eerste lid BVCW.

^{xlii} Artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW en Artikel 6.38, eerste lid BVCW. Deze termijn is gelijk met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

^{xliiii} Artikel 6.38, tweede lid BVCW.

^{xliiii} Artikel 6.6, §2, laatste lid BVCW.

^{xliiii} Artikel 6.38, laatste lid BVCW en Artikel 6.43 VCW.

^{xliiii} Historisch artikel 6.38, vierde lid BVCW.

^{xliiii} Historisch artikel 6.20, tweede lid VCW en historisch artikel 6.38, derde lid BVCW.

^{xliiii} Deze verplichting geldt, vanaf 1 januari 2023, bij uitbreiding ook voor alle zittende huurders van Wonen in Limburg die onder de categorie van een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel vallen. Zij worden schriftelijk gecontacteerd door Wonen in Limburg en worden geacht deze verplichting binnen de 3 maanden in orde te brengen.

- ^{xix} De kandidaat-huurder moet voldoen aan deze verplichting op het moment dat hij huurder wordt, aldus (i) op het moment van inwerkingtreding van de huurovereenkomst, of (ii) op het moment dat een persoon van rechtswege huurder wordt na de aanvang van de huurovereenkomst.
- ^l Artikel 6.20, derde lid VCW; Artikel 6.20, eerste lid, 12° VCW en Artikel 6.39 eerste en derde lid BVCW.
- ^{li} Artikel 6.39, laatste lid BVCW en artikel 6.43 VCW.
- ^{lii} Artikel 6.39, tweede lid BVCW.
- ^{liii} Toekomstig artikel 6.8 BVCW.
- ^{liv} Toekomstig artikel 6.8, §1, vierde lid VCW.
- ^{lv} Toekomstig artikel 6.7, §2, tweede lid BVCW.
- ^{lvi} Toekomstig artikel 6.7, §2, derde lid BVCW.
- ^{lvii} Toekomstig artikel 6.12, vijfde en zesde lid VCW.
- ^{lviii} Toekomstig artikel 6.12, vijfde en zesde lid VCW, toekomstig artikel 6.14 VCW en toekomstig artikel 6.22 BVCW.
- ^{lix} Toekomstig artikel 6.22, §2 en §4 BVCW en toekomstige artikelen 6.24 tot 6.27 BVCW.
- ^{lx} Toekomstig artikel 6.12, laatste lid VCW.
- ^{lxi} Toekomstig artikel 6.12, eerste lid VCW.
- ^{lxii} Toekomstig artikel 6.12, eerste lid VCW.
- ^{lxiii} Toekomstig artikel 6.12, vierde lid VCW.
- ^{lxiv} Toekomstig artikel 6.16, eerste lid BVCW.
- ^{lxv} Toekomstig artikel 6.17 BVCW.
- ^{lxvi} Toekomstig artikel 6.28, eerste, 7° tot 9° en tweede lid BVCW.
- ^{lxvii} Toekomstig artikel 6.28, eerste lid, 1° tot 6° BVCW.
- ^{lxviii} Toekomstig artikel 6.23, §1 en §2 BVCW.
- ^{lxix} Toekomstig artikel 6.24, §2 BVCW.
- ^{lxx} Toekomstig artikel 6.27, §1, tweede lid BVCW.
- ^{lxxi} Toekomstig artikel 6.27, §2 BVCW.
- ^{lxxii} Toekomstig artikel 6.27, §1, eerste lid BVCW.
- ^{lxxiii} Toekomstig artikel 6.8, §2, vierde lid BVCW.
- ^{lxxiv} Toekomstig artikel 6.8, §1, eerste lid, 6° BVCW en toekomstig artikel 6.8, §2, eerste tot derde lid BVCW
- ^{lxxv} Toekomstig artikel 6.12, derde lid VCW.
- ^{lxxvi} Toekomstig artikel 6.29, eerste lid BVCW.
- ^{lxxvii} Huidig artikel 6.33, eerste lid, 2° VCW; huidig artikel 6.20 eerste lid, 5°, 6° en 12° VCW; huidig artikel 6.20 eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7° VCW
- ^{lxxviii} Toekomstig artikel 6.29, tweede lid BVCW.
- ^{lxxix} Toekomstig artikel 6.29, derde lid BVCW.
- ^{lxxx} Artikel 6.13 VCW en Artikel 6.24, vierde lid BVCW.
- ^{lxxxi} Artikel 6.17 BVCW.
- ^{lxxxii} Hierbij zal de kandidaat-huurder geen sleutels meekrijgen van de leegstaande woning, maar steeds worden vergezeld door een medewerker van Wonen in Limburg.
- ^{lxxxiii} Toekomstig artikel 6.1, eerste lid, 2° VCW.
- ^{lxxxiv} Toekomstig artikel 6.65, eerste lid BVCW.
- ^{lxxxv} Toekomstig artikel 6.16, vijfde en zesde lid BVCW.
- ^{lxxxvi} Toekomstig artikel 6.3/3, derde lid BVCW.
- ^{lxxxvii} Huidig artikel 3.2, §3 BVCW en deel F bijlage 5 BVCW.
- ^{lxxxviii} Huidig artikel 3.2, §3 BVCW en deel F bijlage 5 BVCW.
- ^{lxxxix} Toekomstig artikel 6.65 BVCW.
- ^{xc} Toekomstig artikel 6.65 BVCW en huidig artikel 6.30 VCW.
- ^{xci} Huidig artikel 6.30, eerste lid BVCW en huidig artikel 6.27, §2 VCW.
- ^{xcii} Toekomstig artikel 6.65, tweede lid BVCW.
- ^{xciii} Toekomstig artikel 6.65, vierde lid BVCW en huidig artikel 6.27, §2, eerste lid VCW.
- ^{xciv} Toekomstig artikel 6.57, derde lid BVCW.
- ^{xcv} Toekomstig artikel 6.65, vierde lid BVCW.
- ^{xcvi} Toekomstig artikel 6.57, tweede lid BVCW.
- ^{xcvii} Artikel 5.57, vierde lid BVCW en Artikel 5.65, laatste lid BVCW.
- ^{xcviii} Artikel 6.26 VCW.
- ^{xcix} Artikel 6.61, §2, eerste lid BVCW.
- ^c De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in Artikel 4.36, vierde lid BVCW.
- ^{ci} Artikel 6.61, §2, tweede lid BVCW.
- ^{cii} Artikel 6.61, §2, tweede lid en derde lid BVCW.
- ^{ciii} Artikel 6.62, §2 BVCW.
- ^{civ} Artikel 6.59 BVCW.
- ^{cv} Artikel 6.61, §2, vijfde lid BVCW.
- ^{cvi} Zoals bepaald in artikel 6.25 VCW, Artikel 6.60 VCW en artikel 1.1.3, 65° Energiedecreet.
- ^{cvi} Artikel 6.24 VCW, Artikel 6.59, derde lid BVCW en Artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van bijlage 27 BVCW.
- ^{cvi} Artikel 6.36 BVCW.
- ^{cix} Artikel 6.27, §1, eerste en tweede lid VCW.

- ^{cx} Conform Artikel 6.29, eerste lid VCW is de huurder woonbehoefstig als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.
- ^{cx} Conform Artikel 6.30, eerste lid VCW voldoet de huurder niet aan de passendheid van de woning als hij een onderbezette woning bewoont en minstens 2 aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving weigert of geweigerd heeft.
- ^{cxii} Artikel 6.27, §2, tweede lid VCW.
- ^{cxiii} Artikel 6.27, §1, eerste en tweede lid VCW.
- ^{cxiv} Artikel 6.27, §1, derde lid VCW.
- ^{cxv} Artikel 6.28, eerste lid VCW.
- ^{cxvi} Artikel 6.27, §2, tweede lid VCW, Artikel 6.29, eerste lid VCW, Artikel 6.30, eerste lid VCW en Artikel 6.65 BVCW.
- ^{cxvii} De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt daarbij als datum van indiening van het verzoek.
- ^{cxviii} Artikel 6.29, tweede lid VCW, Artikel 6.30, laatste lid VCW en Artikel 6.66, §1, eerste en tweede lid BVCW.
- ^{cxix} Artikel 6.66, §1, derde lid BVCW.
- ^{cx} Artikel 6.66, §1, laatste lid BVCW.
- ^{cx} Artikel 6.31 VCW.
- ^{cxii} Artikel 6.66, §1, derde lid BVCW en Artikel 6.66, §2, eerste lid BVCW stellen dat als de beslissing van Wonen in Limburg negatief is, de huurder een beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing. Deze mogelijk, de vorm en de termijn moet in de brief van de beslissing, op straffe van nietigheid, vermeld worden. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.
- ^{cxiii} Artikel 6.66, §2, tweede lid BVCW.
- ^{cxiv} Artikel 6.66, §2, derde tot zesde lid BVCW.
- ^{cxv} Artikel 6.33 VCW en Artikel 6.67 BVCW.
- ^{cxvi} Artikel 6.21 VCW.
- ^{cxvii} Artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW.
- ^{cxviii} Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in Artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7° VCW. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in Artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.
- ^{cxix} Artikel 6.34, §1 VCW.
- ^{cx} Artikel 6.34, §2, eerste lid VCW.
- ^{cx} Artikel 6.34, §2, tweede lid VCW en Artikel 6.68 BVCW.
- ^{cxii} Woonzorgcentrum zoals vermeld in artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019
- ^{cxiii} De aanbieder die vergund is conform artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap.
- ^{cxiv} Artikel 6.35 VCW.
- ^{cxv} Artikel 6.69 BVCW.
- ^{cxvi} Artikel 6.18 VCW.
- ^{cxvii} Artikel 6.18 VCW en Artikel 6.34 BVCW.
- ^{cxviii} Waarbij de datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als de datum van indiening van het verhaal.
- ^{cxix} Artikel 6.15 VCW en Artikel 6.30, tweede en derde lid BVCW.
- ^{cx} Artikel 6.30, vierde lid BVCW.
- ^{cx} Zoals vermeld in artikel 6.28, eerste lid, 3° BVCW.
- ^{cxii} Artikel 6.30, vijfde lid BVCW.