

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

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)	9
Artikel 2.2. Actualisatie gegevens kandidaat-huurder.....	9
Artikel 2.3. Gezinshereniging	9
Artikel 3. Inschrijvingsvoorwaarden	10
Artikel 3.1. Algemene voorwaarden	10
Artikel 3.2. Bijzondere voorwaarden	13
Artikel 4. weigering inschrijving van de kandidaat-huurder	15
Artikel 5. Bepalen en wijzigen van de keuze van de wooneenheid	15
Artikel 5.1. Bepalen van de keuze van de wooneenheid	15
Artikel 5.2. Uiteenzetting keuzegebieden	15
Artikel 5.3. Wijziging van de keuze van de wooneenheid	15
Artikel 6. Schrapen van de kandidatuur	16
Artikel 7. Splitsing kandidatuur	16
Hoofdstuk II. Toelating en toewijzing.....	17
Artikel 8. Toelatingsvoorwaarden.....	17
Artikel 9. Toewijzingsraad en toewijzingscomité	17
Artikel 10. De toegewezen wooneenheid	18
Artikel 11. Toewijzingsregels VCW en BVCW	19
Artikel 11.1. Verplichte toewijzingsregels.....	19
Artikel 11.2. Optionele toewijzingsregels	21
Artikel 11.3. Versnelde toewijzing.....	21
Artikel 12. Huidig gemeentelijk toewijzingsreglement	24
Artikel 12.1. Specifieke doelgroepen (Pijler 3)	24
Artikel 12.2. Interne mutaties om dwingende reden (Pijler 4).....	24
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	25
Artikel 13.3. Weigering aanbod door Wonen in Limburg.....	25
Artikel 14. Opleggen van begeleidingsmaatregelen.....	26
Artikel 15. Recht en wijze van bezichtiging	27
Artikel 16. Toewijzing afzonderlijke garages of parkeerplaatsen.....	27
Hoofdstuk III. Rationele bezetting.....	28
Artikel 17. Rationele bezettingsgraad.....	28
Artikel 18. Gezinsgrootte	28
Artikel 19. Woonkamer	29
Artikel 20. Slaapkamer.....	29
Artikel 21. Specifieke invulling van de rationele bezetting van de woning	29
Hoofdstuk IV. Specifieke procedures volgende uit het niet waarborgen van de rationele bezetting.....	30
Artikel 22. Prioritaire ruiling.....	30
Artikel 23. Onderbezetting.....	30
Artikel 24. Actieplan onderbezetting.....	31
Hoofdstuk V. Waarborg	32
Artikel 25. Waarborg.....	32
Hoofdstuk VI. Kosten huurders	33
Artikel 26. Huurkosten	33
Artikel 26.1. Kosten en lasten met maandelijks voorafbetaling.....	33
Artikel 26.2. Jaarlijks kosten	33
Hoofdstuk VII. Huurprijsherziening.....	34
Artikel 27. Tussentijdse Huurprijsherziening.....	34
Hoofdstuk VIII. Woonrecht en duur huurovereenkomst.....	35
Artikel 28. Woonrecht.....	35
Artikel 29. Duur van de huurovereenkomst	35
Hoofdstuk IX. Beëindiging huurovereenkomst.....	36
Artikel 30. Beëindiging huurovereenkomst.....	36
Artikel 31. Opzegging huurovereenkomst door Wonen in Limburg.....	37
Artikel 32. Opzegging huurovereenkomst door de huurder	37
Artikel 33. Beëindiging huurovereenkomst van rechtswege.....	38
Hoofdstuk X. Plaatsbeschrijving	39

Artikel 34. Plaatsbeschrijving	39
Hoofdstuk XI. Verhaal en klachten (intern en extern).....	40
Artikel 35. Verhaal.....	40
Hoofdstuk XII. Communicatie reglement.....	41
Artikel 36. Communicatie reglement.....	41
Bijlagen	42
Bijlage 1: Lokale toewijzingsreglementen.....	42
Bijlage 2: Gelabelde woningen.....	43
Bijlage 3: Wijkindeling gemeenten	44
Bijlage 4: Interne huurreglementen voormalige woonactoren.....	45
Bijlage 5: Puntensysteem ingehuurde woningen	46
Bijlage 6: Actieplan onderbezetting 2023-2030	52
Bijlage 7: Overzichtstabel jaarlijkse aanpassingen.....	54
Eindnoten: Verwijzingen naar toepasselijke regelgeving	55

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 2023 van toepassing zijn. Deze worden jaarlijks in het intern huurreglement aangepast.

Het intern huurreglement geldt voor het jaar 2023 en kan bijgestuurd 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 wachttijd 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, wordt een potentiële kandidaat-huurder ingeschreven in het inschrijvingsregister^{xiii}. Hierbij worden verschillende gegevens en stavingsstukken geregistreerd^{xiv}.

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister. Het openbare inschrijvingsregister is digitaal raadpleegbaar en ligt ter inzage in de kantoren van Wonen in Limburg.^{xv} Een kandidaat-huurder kan zijn plaats op de wachtlijst van het inschrijvingsregister online raadplegen via de website of op de kantoren van Wonen in Limburg via zijn persoonlijke inschrijvingsnummer.

De toezichthouder kan steeds een afschrift vragen van het inschrijvingsregister, ter controle van het register en de toewijzingen.^{xvi}

Artikel 1.2. Procedure

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

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.

De potentiële kandidaat-huurder moet zich steeds inschrijven en aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Hij moet echter niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen (i) indien hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning van Wonen in Limburg; of (ii) bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.^{xvii}

De validatie van de inschrijvingsaanvraag van een potentiële kandidaat-huurder gebeurt rechtstreeks door Wonen in Limburg.

De validatie kan maar gebeuren als alle essentiële gegevens zijn ingevuld in het (ondertekende) inschrijvingsformulier en de noodzakelijke gegevens en stavingsstukken voorhanden zijn (indien het dossier van de potentiële kandidaat-huurder niet volledig is, wordt het terug bezorgd aan de kandidaat-huurder die het dossier dient te vervolledigen). Sommige documenten dient de kandidaat-huurder zelf

aan te leveren, andere documenten kunnen opgevraagd worden door Wonen in Limburg bij de bevoegde instanties (kruispuntbank van ondernemingen, etc.). Door zich in te schrijven geeft de kandidaat-huurder de toestemming aan Wonen in Limburg om de bewijsstukken op te vragen.

Een potentiële kandidaat-huurder wordt maar ingeschreven in het inschrijvingsregister indien hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, zoals uiteengezet in artikel 3 van het intern huurreglement van Wonen in Limburg.

Vanaf het moment dat een potentiële kandidaat-huurder wordt weerhouden, is hij ingeschreven en wordt hij aanzien als een kandidaat-huurder.^{xviii}

De kandidaat-huurder ontvangt zijn inschrijvingsbewijs en inschrijvingsnummer (bovendien ontving hij bij zijn inschrijvingsformulier reeds een uitgebreide privacyverklaring waarin zijn rechten uit hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming zijn opgenomen).^{xix} De kandidaat-huurder ontvangt een samenvatting van de reglementering van sociale huur.

Artikel 2. Gegevens kandidaat-huurder en huurder

Artikel 2.1. Wijziging gegevens (los van actualisatie)

De kandidaat-huurder is verplicht om elke wijziging (zoals bijvoorbeeld wijziging van adres, gezinssamenstelling of actueel besteedbaar inkomen) aan Wonen in Limburg mee te delen, van zodra deze zich voordoet.^{xx}

Artikel 2.2. Actualisatie gegevens kandidaat-huurder

De inschrijvingsregisters worden ieder oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurders nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, behalve als die controle is uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.^{xxi}

Artikel 2.3. Gezinshereniging

De potentiële kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan Wonen in Limburg de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. Als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, zal de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.^{xxii}

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, dan moet de kandidaat-huurder dit melden en wordt in voorkomend geval de rationele bezetting aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.^{xxiii}

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

De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in vorig lid van artikel 2

van dit intern huurreglement, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van Wonen in Limburg die aan de rationele bezetting voldoet, heeft voorrang bij toewijzing als gezinshereniging plaatsvindt.^{xxxv}

Artikel 3. Inschrijvingsvoorwaarden

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

Artikel 3.1. Algemene voorwaarden

De kandidaat-huurder die een woning wenst te huren, dient aan 4 algemene voorwaarden te voldoen om ingeschreven te worden ingeschreven in het inschrijvingsregister: (i) de leeftijdsvoorwaarde, (ii) de inkomensvoorwaarde, (iii) de onroerende bezitsvoorwaarde en (iv) de verblijfsvoorwaarde.^{xxvii}

De potentiële kandidaat-huurder moet niet aan deze algemene inschrijvingsvoorwaarden voldoen (i) indien hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning van Wonen in Limburg; of (ii) bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.^{xxviii} 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.^{xxix} 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.^{xxx}

Artikel 3.1.2. De inkomensvoorwaarde

De regel

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

- alleenstaande persoon, zonder personen ten laste: €28.105,00
- alleenstaande met een ernstige handicap^{xxxii}, zonder personen ten laste: €30.460,00
- andere kandidaat-huurders: €42.156,00, verhoogd met €2.356,00 per persoon ten laste^{xxxiii}

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.^{xxxiv}

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.^{xxxv}

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.^{xxxvi}

- 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.^{xxxvii}

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 afoetsen van de onroerende bezitsvoorwaarde. De potentiële kandidaat-huurder kan wel worden ingeschreven, indien hij volgend eigendom bezit:^{xxxviii}

- 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:^{xxxix}

- 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 3.2. 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.^{xi}

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

- 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^{xiii};
- 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^{xliii}; 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^{xliv}:

- 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:^{xlv}

- 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^{xlvi}

De regel

Wonen in Limburg controleert bij de toewijzing^{xlvii} (en hierna driejaarlijks) of de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel.^{xlviii} 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.^{xlix}

De uitzondering

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

- 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 kan bij de inschrijving het type, de ligging, de huurprijs en de vaste huurlasten van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. Wonen in Limburg geeft toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging.ⁱⁱ De keuzemogelijkheden van de kandidaat-huurder worden weergegeven op het inschrijvingsformulier.

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.ⁱⁱⁱ 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.

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, Leopolsburg, 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 of op afspraak bij Wonen in Limburg zijn voorkeur van woningkeuze veranderen met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

Artikel 6. Schrappen van de kandidatuur

Wonen in Limburg gaat over tot schrapping uit het 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 inschrijvingsregister blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven (schrapping op de datum waarop schriftelijke mededeling aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd);
- de kandidaat-huurder Wonen in Limburg daar schriftelijk om verzoekt (schrapping op de datum waarop het schriftelijk verzoek werd ontvangen door Wonen in Limburg);
- de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van Wonen in Limburg bij de actualisatie van het inschrijvingsregister (waarbij hij minimaal een maand krijgt om te reageren)^{liv};
- een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woning door Wonen in Limburg of tijdens de actualisatie van het inschrijvingsregister (op voorwaarde dat Wonen in Limburg de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen);
- de kandidaat-huurder tweemaal een woning weigert (of tweemaal niet reageert, waarbij hij telkens een termijn van 15 kalenderdagen krijgt om te reageren)^{lv} als Wonen in Limburg hem een woning aanbiedt die aan zij voorkeuren (m.b.t. ligging, type en maximale huurprijs) beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste 3 maanden^{lvi}, 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 schrappingsgrond^{lvii} schrapping op de datum waarop de schriftelijke mededeling de kandidaat-huurder wordt verstuurd).

Artikel 7. Splitsing kandidatuur

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

- indien slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

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

Uitvoeringsbevoegdheid door toewijzingscomité

Het toewijzingscomité van Wonen in Limburg krijgen vanaf 1 juli 2023 de bevoegdheid van de raad van bestuur om de eigenlijke uitvoering van de toewijzingen van de sociale huurwoningen te doen (het eigenlijke beslissingsorgaan van de toewijzing van woningen).^{lix} Er is één toewijzingscomité per deelwerkingsgebied. Het toewijzingscomité zal pas vanaf 1 januari 2024 de praktische invulling van pijler 2 invullen en evalueren.

Het toewijzingscomité houdt bij deze toewijzingen rekening met:^{lx}

- 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)^{lxi};
- het toewijzingsreglement.

Het toewijzingscomité is samengesteld uit^{lxii} (i) directeur voor deelwerkingsgebied klant en bewoners; (ii) coördinator kandidaat, kopers en verhuur; en (iii) verantwoordelijke voor de toewijzingen per kantoor.

Artikel 10. De toegewezen wooneenheid

De sociale assistentiewoning

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.

Artikel 11. Toewijzingsregels VCW en BVCW

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

Artikel 11.1. Verplichte toewijzingsregels

Verplichte toewijzingsregels

Wonen in Limburg is verplicht om achtereenvolgens een voorrang toe te kennen aan :^{kiii}

- de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van Wonen in Limburg die niet voldoet aan de normen, vermeld in Artikel 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 Artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d) VCW, moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning (de huurder dient in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is zoals bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij Wonen in Limburg een gemotiveerde afwijking toestaat);
- de kandidaat-huurder met toepassing van Artikel 6.30, vijfde lid BVCW;
- de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en moet worden gehuisvest conform Artikel 3.30, §2, tweede lid, Artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en Artikel 5.88, tweede lid VCW;
- de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in Artikel 6.18, vierde lid BVCW, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van Wonen in Limburg die aan de rationele bezetting voldoet.

Als niet langer voldaan is aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinshereniging, is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder een kleinere woning had aanvaard in afwachting van zijn gezinshereniging.

Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan Wonen in Limburg gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet.

Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting wil muteren, kan na de 2^{de} ongeoorloofde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn opgegeven keuze bij inschrijving geen aanspraak meer maken op die voorrangregel, ook niet als hij opnieuw wordt ingeschreven;

- de kandidaat-huurder, vermeld in Artikel 6.18, vierde lid BVCW;
- de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, als vermeld in Artikel 3.35 VCW, op de datum waarop dat overeenkomstig Artikel 3.37, eerste lid VCW, in een proces-verbaal werd vastgesteld. Een woning, onroerend goed of kamer

kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na toewijzing van een woning deze voorrang bij de andere verhuurder. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben voorafgaand aan de vaststellingen in een proces-verbaal. De voorrang wordt alleen verleend indien de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Wonen in Limburg. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij Wonen in Limburg binnen de 2 maanden na de vaststelling op de hoogte brengen van de gewijzigde situatie. De kandidaat-huurder behoudt zijn voorrang als hij na de vaststelling van de feiten in een proces-verbaal, zou verhuizen naar een noodwoning. Een kandidaat-huurder verliest zijn voorrang na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze, ook als hij opnieuw wordt ingeschreven;

- de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van Artikel 3.12 of 3.16 VCW, als die woning op het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdruibrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur';

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Dat geldt zowel voor het gezin die de woning, het onroerend goed of de kamer bewoont (geen mogelijkheid tot opsplitsen), of het gezin die nadien de woning, het onroerend goed of de kamer zou proberen te betrekken (krijgt geen voorrang). Als men ook ingeschreven is bij een andere verhuurder, verliest men na toewijzing van een woning deze voorrang bij de andere verhuurder. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste 6 maanden bewoond hebben voorafgaand aan de datum waarop de woning ongeschikt- of onbewoonbaar werd verklaard. Bovendien wordt de voorrang alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste 2 maanden na de datum van vaststellingen heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van Wonen in Limburg. Als de kandidaat-huurder reeds was ingeschreven, moet hij Wonen in Limburg binnen de 2 maanden op de hoogte brengen van zijn gewijzigde situatie.

De voorrang geldt niet in de volgende gevallen: (i) het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont; (ii) de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont; (iii) de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd. De kandidaat-huurder legt hiervoor een verklaring op eer af.

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

- de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Artikel 11.2. Optionele toewijzingsregels

Lokale binding

Wonen in Limburg kan voorrang verlenen aan de kandidaat-huurder die:^{lxiv}

- in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van Wonen in Limburg.

Deze voorrang kan achtereenvolgens worden toegepast.^{lxv}

Rationele bezetting

Wonen in Limburg kan beslissen om de verplichte voorrangregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 6° BVCW, ook toe te passen op de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet. Wonen in Limburg kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken.

Wonen in Limburg kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen.

Wonen in Limburg kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6° VCW, voor die kandidaat-huurders toepast of niet.

Artikel 11.3. Versnelde toewijzing

Doelgroep van de versnelde toewijzing

De versnelde toewijzing kan worden aangevraagd door verschillende actoren.^{lxvi}

Het OCMW kan een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt, voor:

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

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

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

- een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- een dakloze.

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

Procedure versnelde toewijzing

Wonen in Limburg kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in Artikel 6.18 tot en met 6.23 BVCW, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in Artikel 6.27 BVCW.^{lxvii}

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, is gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard en gebeurt uitsluitend op chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.^{lxviii}

Wonen in Limburg kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in Artikel 6.35 BVCW, aangeboden worden door de aanvragers of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers, in de vorm van een begeleidingsovereenkomst.

Wonen in Limburg kan het verzoek alleen weigeren als:^{lxix}

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
- niet wordt voldaan aan de voorwaarde van de begeleidingsovereenkomst.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat Wonen in Limburg versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.^{lxx}

Maximum aantal versnelde toewijzingen per jaar

Maximaal 5% van het aantal toewijzingen per jaar kunnen worden voorbehouden voor de versnelde toewijzing.^{lxxi}

Minimum 4% van het aantal toewijzingen op jaarbasis worden gedaan voor personen in het kader van de woonbehoefte van de specifieke doelgroepen vermeld in Artikel 6.29 BVCW.^{lxxii}

Uitzonderingsregime: puntensysteem voor ingehuurde woningen

Wonen in Limburg hanteert een puntensysteem voor ingehuurde woningen waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kan de kandidaat-huurder punten behalen. Binnen iedere categorie geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is. De kandidaat-huurder met het hoogste puntentotaal komt eerste aan de beurt.

In het puntensysteem voor ingehuurde woningen worden er 6 categorieën onderscheiden:

- het actueel en besteedbaar inkomen
- de woonnood
- de kinderlast
- de aanvraag tot prioritaire ruiling
- het aantal jaren dat de kandidaat-huurder is ingeschreven op de wachtlijst
- het band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het deelwerkingsgebied van Wonen in Limburg.

De volledige puntensysteem is uitgewerkt in bijlage 5.

Artikel 12. Huidig gemeentelijk toewijzingsreglement

Artikel 12.1. Specifieke doelgroepen (Pijler 3)

De gemeente kan specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in huidige artikel 6.18 tot en met 6.23 BVCW, als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

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

Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder, kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder:^{lxxiii}

- die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;
- die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft;
- die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- die niet in de gemeente woont, maar van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- die mantelzorg verleent aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt^{lxxiv};
- die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt^{lxxv}.

De voorrang geldt na de toepassing van de verplichte voorrangsregels (vermeld in Artikel 6.19 BVCW, 6.21 BVCW, 6.22 BVCW en 6.23 BVCW, en na, in voorkomend geval, de voorrangsregel voor de doelgroepen, vermeld in Artikel 6.29 BVCW).

Deze bindingsfactoren en de wijze waarop ze worden toegepast, zijn opgenomen in het toewijzingsreglement. Voor Wonen in Limburg waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de optionele voorrangsregel, vermeld in artikel 6.20, §1, eerste lid, 1°, of de optionele gewogen prioriteit, vermeld in artikel 6.23, derde lid, 2° BVCW.

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 verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod.^{lxxvi} 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:^{lxxvii}

- verblijft in detentie;
- verblijft in een ziekenhuis;
- verblijft in de psychiatrie;
- vertrek naar het buitenland in het kader van schoolactiviteiten (buitenlandse studieperiode);
- mantelzorg
- pas een private huurovereenkomst heeft afgesloten (om financiële problemen te vermijden);
- nakende gezinshereniging verwacht (om o.m. een verhuis 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 inschrijvingsregister.

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.^{lxxviii}

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

- van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van Artikel 6.33, eerste lid, 2 VCW;
- die de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan Wonen in Limburg, kan die de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de 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 zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een

collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan Wonen in Limburg de toewijzing niet weigeren.

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

Wonen in Limburg betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen 14 dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel huidig 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.^{lxxxi} Deze begeleidende maatregelen worden opgenomen in -huurder en de aanvragers of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd, op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

Als een kandidaat-huurder momenteel huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder is geweest 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:^{lxxxii}

- de andere verhuurder toont de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, aan 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.^{lxxxiv}

Artikel 15. Recht en wijze van bezichtiging

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

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.^{lxxxvi}

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

Gezien de historische achtergrond van de panden, blijft de oorspronkelijke regeling van de voormalige woonactor, met betrekking tot de rationele bezetting, van toepassing tot de woning is gerenoveerd. De huurder kan deze regeling per pand raadplegen in bijlage 4 bij dit intern huurreglement.

Indien de woning reeds werd toegewezen door Wonen in Limburg, is onderstaande regeling van toepassing.

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.^{lxxxvii}

De kandidaat-huurder kan de invulling van de rationale bezetting van haar woning raadplegen bij Wonen in Limburg.^{lxxxviii}

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.^{lxxxix} Elke woning die niet rationeel bezet wordt, 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 kan afwijken van de rationele bezetting indien:^{xc}

- 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 rationele bezetting;
- de huurder tijdelijk wordt geherhuisvest^{xcii}.

Artikel 18. Gezinsgrootte

Bij het beoordelen van de rationele bezetting van de woning wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent 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.^{xciii}

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 die aangepast is aan die gezinshereniging), wordt aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstellingen fysieke toestand aangepast is.^{xciii}

Artikel 19. Woonkamer

Gezien de historische achtergrond van de panden, blijft de oorspronkelijke regeling van de voormalige woonactor, met betrekking tot de woonkamer, van toepassing tot de woning is gerenoveerd. De huurder kan deze regeling raadplegen in bijlage 4 bij dit intern huurreglement.

Artikel 20. Slaapkamer

Gezien de historische achtergrond van de panden, blijft de oorspronkelijke regeling van de voormalige woonactor, met betrekking tot de slaapkamer, van toepassing tot de woning is gerenoveerd. De huurder kan deze regeling raadplegen in bijlage 4 bij dit intern huurreglement.

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

Gezien de historische achtergrond van de panden, blijft de oorspronkelijke regeling van de voormalige woonactor, met betrekking tot de studio, van toepassing tot de woning is gerenoveerd. De huurder kan deze regeling raadplegen in bijlage 4 bij dit intern huurreglement.

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: van een onderbezette woning naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken en aldus wel voldoet aan de rationele bezetting. Voor de toewijzing via prioritaire ruiling van een woning kan Wonen in Limburg afwijken van de toewijzingsregels.^{xciv} Prioritaire ruiling kan enkel voor het volledige gezin.

Dit wordt gestimuleerd door na iedere update naar alle huurders die onderbezet 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 gevraagd om zich binnen de 6 weken in te schrijven voor vrijwillige mutatie. Als de huurder 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 weigert zich in te schrijven of 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 Artikel 6.65, vierde en zesde lid BVCW). Tussen elk valabel aanbod zit een termijn van minimaal 3 maanden.^{xcv}

Als de huurder 2 keer zo een valabel aanbod weigert, zal Wonen in Limburg de huurder sanctioneren door de lopende huurovereenkomst te beëindigen met een opzeggingstermijn van 6 maanden.^{xcvi}

Artikel 23. Onderbezetting

Onderbezetting

Een woning 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 één.^{xcvii}

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 de huurders van een onderbezette woning aanbiedt als alternatief voor de onderbezette woning dient aan 3 voorwaarden te voldoen om als een passend aanbod te gelden: de woning

- zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken; en
- (ii) ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning; en
- (iii) de reële huurprijs, (verhoogd met de huurlasten, zoals omschreven in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27 BVCW), ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten (verhoogd met de huurlasten, zoals omschreven in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27 BVCW).^{xcviii}

Indien Wonen in Limburg toch een woning aanbiedt aan een huurder met een huurovereenkomst van bepaalde duur, die niet aan voorwaarde (ii) of (iii) voldoet, geeft de weigering van het aanbod door de huurder geen aanleiding tot een opzegging van lopende huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van zes maanden. Wonen in Limburg zal dit vermelden in de aanbiedingsbrief.

Voor de toewijzing van een woning kan Wonen in Limburg afwijken van de toewijzingsregels (zoals vermeld in Artikel 6.18 tot en met 6.29 BVCW).

Onderbezettingsvergoeding en opzeg

Huurders van een onderbezette woning met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die tweemaal een aanbod voor verhuizing naar een passende woning weigeren, moeten een onderbezettingsvergoeding betalen. Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.^{xcix} De onderbezettingsvergoeding is een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt €35,00 per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.^c

Huurders die onderbezet wonen met een huurovereenkomst van bepaalde duur die tweemaal een aanbod voor verhuizing naar een passende woning weigeren, krijgen bij het aflopen van de negen jaar of van de verlengde periode een opzeg (de huurovereenkomst wordt dan aldus niet verlengd).

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.^{ci}

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.^{cii}

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.^{ciii} De waarborg bedraagt 2 maanden van de contractuele basishuurprijs. Voor de eigen sociale huurwoningen is er een maximum van € 1.111,00^{civ, cv}

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 €14 aangerekend.^{cvi}

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.^{cvi}

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^{cvi} 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.^{cix}

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)^{cx}, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen^{cx},
- 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.^{cxii}

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 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.^{cxiii} Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van 9 jaar voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte^{cxiv} en passendheid van de woning^{cxv}, wordt zijn woonrecht verlengd met 3 jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met 3 jaar verlengd als deze voorwaarden vervuld zijn.^{cxvi}

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 zodanig dat het woonrecht kan worden uitgeoefend.^{cxvii}

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.^{cxviii}

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.^{cxix}

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: ^{cxv}

- 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) ^{cxvi}, verzoeken om deze opzegging in te trekken, indien hij:

- aantoonde 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;
- aantoonde 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. ^{cxvii}

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

Als de beslissing negatief is, kan de huurder hiertegen, binnen de 30 dagen met een aangetekende brief, beroep instellen.^{cxxvi} 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:^{cxxix}

- niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.^{cxxx} De opzegtermijn bedraagt in dit geval 6 maanden;
- een ernstige of blijvende tekortkoming heeft met betrekking tot zijn verplichtingen (met uitzondering van de taalkennisvereiste^{cxxxi}).^{cxxxii} 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.^{cxxxiii}

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.^{cxxxiv}

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

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

Artikel 33. Beëindiging huurovereenkomst van rechtswege

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

- 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 zal 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)^{cxvix};
- 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.^{cxl}

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 €38,00 voor de plaatsbeschrijving.^{cxli}

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: Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel) en wordt ingediend binnen een termijn^{cxliii} 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.^{cxliv}

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 voorrangregel toegepast.^{cxlv} 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.^{cxlvi}

HOOFDSTUK XII. COMMUNICATIE REGLEMENT

Artikel 36. 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

Bijlage 2: Gelabelde woningen

Bijlage 3: Wijkindeling gemeenten

Bijlage 4: Interne huurreglementen voormalige woonactoren

Bijlage 5: Puntensysteem ingehuurde woningen

Zoals uiteengezet in artikel 11.3 van het intern huurreglement is er voor ingehuurde woningen een uitzonderingsregime voor de (versnelde) toewijzing van woningen. De toewijzing wordt bepaald aan de hand van een puntensysteem. Het puntensysteem onderscheidt 6 verschillende categorieën en wordt in deze bijlage uiteengezet.

De (kandidaat-)huurder kan in iedere categorie punten behalen, waarbij de hoogste puntenscore binnen iedere categorie geldt. In de regel is de (kandidaat-)huurder met het hoogste puntentotaal als eerste aan de beurt.

1. Het inkomen

De eerste categorie is het actueel besteedbaar inkomen (zoals gedefinieerd in dit intern huurreglement) van de (kandidaat-)huurder, waarbij als vertrekbasis het leefloon wordt genomen. De (kandidaat-)huurder kan in deze categorie maximaal 20 punten toegewezen krijgen.

Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon, wordt het maximaal aantal punten toegekend. Het aantal punten daalt gradueel volgens onderstaand schema.

Voor alleenstaande kandidaat-huurders

a) tot en met €61,00 boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met €182,00 boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met €363,00 boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met €604,00 boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met €846,00 boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen :

a) tot en met €145,00 boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met €290,00 boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met €508,00 boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met €798,00 boven het leefloon	11 punten

e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met €1.088 boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

sommige inkomens van de kandidaat-huurder(s) worden niet in rekening gebracht;

in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die de kandidaat-huurder moet afbetalen.

Meer informatie kan verkregen worden bij Wonen in Limburg.

2. De Woonnood

De tweede categorie is de woonnood waarin de (kandidaat-)huurder zich bevindt. Deze categorie is opgesplitst in 5 subcategorieën, waarbij enkel de subcategorie die van toepassing is op de (kandidaat-)huurder in aanmerking wordt genomen. De (kandidaat-)huurder kan in deze categorie maximaal 20 punten toegewezen krijgen.

De (kandidaat-) huurder zal aan Wonen in Limburg de gevraagde bewijsstukken moeten kunnen voorleggen om zijn situatie te staven. Indien Wonen in Limburg deze bewijsstukken goedkeurt, worden de bijhorende punten toegewezen aan de (kandidaat-)huurder. Voor bijkomende uitleg over de gevraagde bewijsstukken die moeten worden aangeleverd, kan de (kandidaat-)huurder uitreiken naar het Wonen in Limburg.

(i) Effectieve of dreigende dakloosheid:

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden nadat de kandidaat-huurder de instelling of de gevangenis kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft)	17 punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.	17 punten

e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten kunnen worden toegekend tot maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17 punten
f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten kunnen worden toegekend tot maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14 punten
h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

(ii) Wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen:

a) wonen in een roerend of onroerend goed dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd	20 punten
b) wonen in een roerend of onroerend dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd	17 punten
c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning	11 punten

(iii) Verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

a) onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel worden toegekend indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17 punten

d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs wordt verleend zoals vermeld in artikel 2, § 1, derde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 4, § 2 van hetzelfde besluit	17 punten
e) ongeschiktverklaring	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)	11 punten

(iv) de betaalbaarheid van de huurprijs:

a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14 punten
b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	11 punten

(v) het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst:

a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	17 punten
--	-----------

3. De kinderlast

De derde categorie heeft betrekking tot de kinderlast van (kandidaat-)huurder. De (kandidaat-)huurder kan in deze categorie maximaal 6 punten toegewezen krijgen.

Voor ieder kind wordt aan de (kandidaat-)huurder een punt toegekend, hierbij worden ook de kinderen die niet permanent in de woning (zullen) verblijven in rekening gebracht (zoals kinderen die geplaatst zijn of kinderen waarvoor de kandidaat-huurder co-ouderschap of een omgangsrecht heeft).

4. Een prioritaire ruiling van een huurder met een ingehuurde woning

De vierde categorie heeft betrekking tot de prioritaire ruiling (mutatie) van de huurder met een ingehuurde woning. Dit is de huurder die naar een andere ingehuurde woning wil verhuizen. Deze bepaling is enkel van toepassing op de ingehuurde ingehuurde woningen en niet voor de eigen woningen. De huurder kan in deze categorie maximaal 17 punten toegewezen krijgen.

Er worden in deze categorie drie verschillende scenario's onderscheiden:

- Een huurder van een ingehuurde woning die naar een andere ingehuurde woning wil verhuizen, en zich dan ook terug op de wachtlijst plaatst, krijgt 7 extra punten.
- Als u als huurder van een ingehuurde woning, woont in een woning die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van Wonen in Limburg, krijgt hij 14 punten.
- Als de huurder van een ingehuurde woning, een kamerwoning bewoont en daar ook bijkomende begeleiding krijgt, is het mogelijk dat die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig is. Als de huurder dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijgt hij 17 punten.

5. Als de kandidaat-huurder al lang op de wachtlijst staat

De vijfde categorie heeft betrekking tot de duurtijd van (kandidaat-)huurder op de wachtlijst van het Wonen in Limburg voor een sociale huurwoning. De (kandidaat-)huurder kan in deze categorie maximaal 3 punten toegewezen krijgen.

In het systeem is de kandidaat-huurder nooit zeker dat hij op een bepaald moment bovenaan op de lijst staat. Er is steeds de mogelijkheid dat een andere (kandidaat-)huurder (volgens het puntensysteem) dringender een woning nodig heeft, waardoor hij meer punten verwerft.

De kandidaat-huurder, die gedurende lange tijd op de wachtlijst staat, krijgt 1 extra punt per 12 maanden (waarbij wordt geteld vanaf de inschrijvingsdatum), met een maximum van 3 punten.

6. De band met de gemeente of het werkingsgebied

De zesde categorie heeft betrekking tot de band die de (kandidaat-)huurder heeft ten opzichte van de gemeente of werkingsgebied waar de woning zich bevindt. De (kandidaat-)huurder kan in deze categorie maximaal 6 punten toegewezen krijgen.

Een kandidaat-huurder die gedurende een periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing is (of was) ingeschreven in het bevolkingsregister in één van de gemeenten van Wonen in Limburg wordt beschouwd als een kandidaat-huurder die een band heeft. Deze kandidaat-huurder wordt een extra kans geboden om maximaal 6 extra punten te verzamelen.

7. Vermindering van punten

De laatste categorie heeft betrekking tot de puntenaftrek die de (kandidaat-)huurder kan krijgen. De (kandidaat-)huurder kan in deze categorie maximaal 3 punten verliezen.

Het puntenaantal van de kandidaat-huurder wordt verminderd indien hij 2 keer, zonder gegronde reden, een woning weigert die voldoet aan zijn woonwensen. Het puntenaantal wordt gedurende een jaar met 3 punten verminderd.

Bijlage 6: Actieplan onderbezetting 2023-2030

Er wordt geschat dat [AANVULLEN] % van de sociale woningen in het patrimonium van Wonen in Limburg onderbezet zijn. 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 7: Overzichtstabel jaarlijkse aanpassingen

Verwijzing relevante wetgeving en goedkeuring raad van bestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Het jaartal 2023 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.

EINDNOTEN: VERWIJZINGEN NAAR TOEPASSELIJKE REGELGEVING

ⁱ Artikel 6.1, derde lid BVCW.

ⁱⁱ Artikel 6.1, eerste lid, 1^o/2 VCW.

ⁱⁱⁱ Artikel 6.1, eerste lid, 1^o/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^o BVCW.

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

^{ix} Artikel 6.1, §1, 31^o VCW.

^x Artikel 6.1, eerste lid, 2^o BVCW.

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

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

^{xiii} De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit van 30.07.2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

^{xiv} Artikel 6.5 VCW.

^{xv} Artikel 6.5, derde lid BVCW.

^{xvi} Artikel 6.5, tweede lid BVCW.

^{xvii} Artikel 6.8, §2 VCW.

^{xviii} Artikel 6.9, eerste lid VCW.

^{xix} Artikel 5.5, eerste lid BVCW; Artikel 6.7, eerste lid en laatste BVCW en Artikel 6.9 BVCW.

^{xx} Artikel 6.7, zesde lid BVCW.

^{xxi} Artikel 6.6, eerste lid BVCW.

^{xxii} Artikel 6.7, eerste lid, 5^o BVCW en Artikel 6.8, tweede lid BVCW.

^{xxiii} Artikel 6.7, eerste lid, 6^o BVCW.

^{xxiv} Artikel 6.18, vierde lid BVCW.

^{xxv} Artikel 6.19, eerste lid, 6^o BVCW.

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

^{xxvii} Artikel 6.8 VCW en artikelen 6.12 t.e.m. 6.14 BVCW.

^{xxviii} Artikel 6.8, §2 VCW.

^{xxix} Artikel 6.8, §1, 1^o VCW.

^{xxx} Artikel 6.8, tweede lid BVCW.

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

^{xxxii} Gehandicapt zoals gedefinieerd in Artikel 6.1, eerste lid, 4^o, C BVCW: de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, zijnde meer dan (>) 66 %.

^{xxxiii} Personen ten laste worden opgesomd in Artikel 6.1, eerste lid, 4^o BVCW: de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, zijnde meer dan (>) 66 % en de minderjarige kinderen of die recht geven op gezinsbijslagen. Het gaat hierbij om inwonende kinderen of kinderen die op regelmatige basis bij de ouder verblijven.

^{xxxiv} Artikel 6.13, laatste lid BVCW.

^{xxxv} Artikel 6.13, vierde lid BVCW.

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

^{xxxvii} Artikel 6.12, derde lid BVCW.

^{xxxviii} Artikel 6.14, tweede lid BVCW.

^{xxxix} Artikel 6.14, eerste lid BVCW.

^{xl} Artikel 6.20, eerste lid, 5^o en 6^o 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.

^{xli} Artikel 6.38, tweede lid BVCW.

^{xlii} 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.

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

^{xlvi} 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.

^{xlvii} 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.

^{xlviii} Artikel 6.20, derde lid VCW; Artikel 6.20, eerste lid, 12° VCW en Artikel 6.39 eerste en derde lid BVCW.

^{xlix} Artikel 6.39, laatste lid BVCW en artikel 6.43 VCW.

^l Artikel 6.39, tweede lid BVCW.

^{li} Artikel 6.12, eerste lid, 1° VCW Artikel 6.8, eerste lid BVCW

^{lii} Artikel 6.12, tweede lid VCW.

^{liii} Artikel 6.10 BVCW.

^{liv} De termijn begint te lopen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

^{lv} De termijn begint te lopen vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan.

^{lvi} 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.

^{lvii} 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.

^{lviii} Artikel 6.11 BVCW.

^{lix} Artikel 6.12, eerste lid VCW.

^{lx} Artikel 6.12, eerste lid VCW.

^{lxi} Artikel 6.12, vierde lid VCW.

^{lxii} 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.

^{lxiii} Artikel 6.19 BVCW.

^{lxiv} Artikel 6.20, §1, eerste lid BVCW.

^{lxv} Artikel 6.20, §1, eerste lid BVCW.

^{lxvi} Artikel 5.25, §2, eerste tot vierde lid BVCW.

^{lxvii} Artikel 6.25, §1, eerste lid BVCW en Artikel 6.13 VCW.

^{lxviii} Artikel 6.25, §1, tweede lid BVCW.

^{lxix} Artikel 6.25, §2, zevende lid, 1° en 2° BVCW.

^{lxx} Artikel 5.25, §1, derde lid BVCW.

^{lxxi} Artikel 5.25, §2, zevende lid, 3° BVCW.

^{lxxii} Artikel 5.25, §2, zevende lid, 3° BVCW.

^{lxxiii} Artikel 6.28 BVCW.

^{lxxiv} Dit wordt aangetoond op basis van: (i) een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonst 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.

^{lxxv} Dit wordt aangetoond op basis van: (i) een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoonst 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.

^{lxxvi} Artikel 6.10, vijfde lid BVCW.

^{lxxvii} 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.

^{lxxviii} Artikel 6.12, vierde lid VCW.

^{lxxix} Artikel 6.24, eerste lid BVCW.

^{lxxx} Artikel 6.13 VCW en Artikel 6.24, vierde lid BVCW.

^{lxxxi} Artikel 6.13 VCW.

^{lxxxii} Artikel 6.25, §2, zesde lid BVCW.

^{lxxxiii} Artikel 6.13 tweede en derde lid VCW.

^{lxxxiv} Artikel 6.13, derde lid VCW.

^{lxxxv} Artikel 6.17 BVCW.

^{lxxxvi} Hierbij zal de kandidaat-huurder geen sleutels meekrijgen van de leegstaande woning, maar steeds worden vergezeld door een medewerker van Wonen in Limburg.

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

^{lxxxviii} Artikel 6.18, tweede lid BVCW.

^{lxxxix} Artikel 6.65, tweede lid BVCW.

^{xc} Artikel 6.18, vijfde en zesde lid BVCW.

^{xc} Zoals bepaald bij Artikel 6.43, §2 BVCW.

^{xcii} Artikel 6.18, derde lid BVCW

^{xciii} Artikel 6.18, vierde lid BVCW.

^{xciv} Artikel 6.65 BVCW.

^{xcv} Artikel 6.65 BVCW en Artikel 6.30 VCW.

^{xcvi} Artikel 6.27, §2 VCW.

- ^{xcvii} Artikel 6.30, §1, eerste lid VCW en Artikel 6.65, tweede lid BVCW.
- ^{xcviii} Artikel 6.65, vierde lid BVCW.
- ^{xcix} Huidig artikel 6.65, vijfde lid BVCW.
- ^c Huidig artikel 6.57, tweede lid BVCW.
- ^{ci} Artikel 5.57, vierde lid BVCW en Artikel 5.65, laatste lid BVCW.
- ^{cii} Artikel 6.26 VCW.
- ^{ciii} Artikel 6.61, §2, eerste lid BVCW.
- ^{civ} 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.
- ^{cv} Artikel 6.61, §2, tweede lid BVCW.
- ^{cvi} Artikel 6.61, §2, tweede lid en derde lid BVCW.
- ^{cvii} Artikel 6.62, §2 BVCW.
- ^{cviii} Artikel 6.59 BVCW.
- ^{cix} Artikel 6.61, §2, vijfde lid BVCW.
- ^{cx} Zoals bepaald in artikel 6.25 VCW, Artikel 6.60 VCW en artikel 1.1.3, 65° Energiedecreet.
- ^{cx} Artikel 6.24 VCW, Artikel 6.59, derde lid BVCW en Artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van bijlage 27 BVCW.
- ^{cxii} Artikel 6.36 BVCW.
- ^{cxiii} Artikel 6.27, §1, eerste en tweede lid VCW.
- ^{cxiv} 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.
- ^{cxv} 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.
- ^{cxvi} Artikel 6.27, §2, tweede lid VCW.
- ^{cxvii} Artikel 6.27, §1, eerste en tweede lid VCW.
- ^{cxviii} Artikel 6.27, §1, derde lid VCW.
- ^{cxix} Artikel 6.28, eerste lid VCW.
- ^{cx} Artikel 6.27, §2, tweede lid VCW, Artikel 6.29, eerste lid VCW, Artikel 6.30, eerste lid VCW en Artikel 6.65 BVCW.
- ^{cx} De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt daarbij als datum van indiening van het verzoek.
- ^{cxii} Artikel 6.29, tweede lid VCW, Artikel 6.30, laatste lid VCW en Artikel 6.66, §1, eerste en tweede lid BVCW.
- ^{cxiii} Artikel 6.66, §1, derde lid BVCW.
- ^{cxiv} Artikel 6.66, §1, laatste lid BVCW.
- ^{cxv} Artikel 6.31 VCW.
- ^{cxvi} 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.
- ^{cxvii} Artikel 6.66, §2, tweede lid BVCW.
- ^{cxviii} Artikel 6.66, §2, derde tot zesde lid BVCW.
- ^{cxix} Artikel 6.33 VCW en Artikel 6.67 BVCW.
- ^{cx} Artikel 6.21 VCW.
- ^{cxxi} Artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° VCW.
- ^{cx} 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.
- ^{cxiii} Artikel 6.34, §1 VCW.
- ^{cxiv} Artikel 6.34, §2, eerste lid VCW.
- ^{cxv} Artikel 6.34, §2, tweede lid VCW en Artikel 6.68 BVCW.
- ^{cxvii} Woonzorgcentrum zoals vermeld in artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019
- ^{cxviii} 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.
- ^{cxviii} Artikel 6.35 VCW.
- ^{cxix} Artikel 6.69 BVCW.
- ^{cx} Artikel 6.18 VCW.
- ^{cxii} Artikel 6.18 VCW en Artikel 6.34 BVCW.
- ^{cxiii} Waarbij de datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als de datum van indiening van het verhaal.
- ^{cxiii} Artikel 6.15 VCW en Artikel 6.30, tweede en derde lid BVCW.
- ^{cxiv} Artikel 6.30, vierde lid BVCW.
- ^{cxv} Zoals vermeld in artikel 6.28, eerste lid, 3° BVCW.
- ^{cxvi} Artikel 6.30, vijfde lid BVCW.