



**Cordium**  
eerste partner in sociaal wonen

# INTERN HUURREGLEMENT

*Verwijzend naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hierna vermeld als VCW, en haar uitvoeringsbesluit "Besluit van de Vlaamse Regering dd. 11/09/2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021", hierna vermeld als BVCW, hebben het Directiecomité en de Raad van Bestuur van Cordium van datum goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement:*



## Inhoud van dit huurreglement

1	<u>INSCHRIJVINGS EN TOELATINGSVOORWAARDEN</u>	
1.1	Inschrijvingsvoorwaarden	4
1.2	Toelatingsvoorwaarden	7
1.3	Toewijzingsregels	8
	1.3.a Algemene toewijzingsregels	8
	I. Absolute voorrangsregels	8
	II. Optionele voorrangsregels	10
	1.3.b Weigering van toewijzing	10
	1.3.c Versnelde toewijzing	11
	1.3.d Het intergemeentelijk toewijzingsreglement	11
	1.3.e Andere toewijzingsregels	14
1.4	Schrappen van een kandidaat-huurder	14
2	<u>SPECIFIEKE INVULLING RATIONELE BEZETTING</u>	15
2.1	De rationele bezetting van een woongelegenheden	15
2.2	Uitbreiding toewijzingsregels op deze algemene definitie van rationele bezetting	16
3	<u>SPECIFIEKE INVULLING AANPAK ONDERBEZETTING</u>	17
4	<u>SPECIFIEKE INVULLING PRIORITAIRE RUILING</u>	17
5	<u>ONTBINDING &amp; BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST</u>	18
6	<u>BIJZONDERE BEPALINGEN</u>	
6.1	Waarborg	18
6.2	Verhaal	19
6.3	ADL woningen	20
6.4	Huurlasten	20
	Bijlage 1: Lokaal Toewijzingsreglement Hasselt 2014-2017 - Lijst van woningen	21
	Bijlage 2: Lokaal Toewijzingsreglement Hoeselt - Lijst van woningen	23
	Bijlage 3: Lokaal Toewijzingsreglement Bilzen - Lijst van woningen	24
	Bijlage 4: Lokaal Toewijzingsreglement Kortesseem - Lijst van woningen	25
	Bijlage 5: Aanpak onderbezetting	26

## 1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Vooreerst treft u hierna een bondig overzicht aan van de toewijzingsvoorwaarden en regels, zoals vermeld in het VCW.

Een afschrift van de integrale tekst van het VCW en BVCW, liggen ter inzage bij de dienst Bewonerszaken.

Het overzicht zoals hierna weergegeven, is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder. Zonder dat in feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. Bij dezen wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het VCW.

### 1.1 Inschrijvingsvoorwaarden

#### A. Inschrijvingsvoorwaarden:

Onder art. 6.8 van het VCW worden de **inschrijvingsvoorwaarden**, waaraan een kandidaat-huurder moet voldoen om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning bepaald:

- 1) Meerderjarig zijn (minstens 18 jaar zijn): hij is een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.
- 2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarden de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen niet overschrijdt Deze grenzen, zijn vastgesteld op:
  - 1° 25.557euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
  - 2° 27.698 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in art. 6.1, eerste lid, 4°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
  - 3° 38.335 euro voor andere personen, verhoogd met 2.143 euro per persoon ten laste.Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in art. 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in art. 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Het referentie-inkomen (art. 6.1,5° van het BVCW) is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

Als de persoon die zich wil inschrijven, geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

- 3) Voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde :
  - 1° de kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
  - 2° de kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw hebben;
  - 3° de kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
  - 4° de kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven, hebben;
  - 5° de kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een

vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4° heeft ingebracht;

In afwijking van het eerste lid, 1° tot en met 4° (opgenomen in van art. 6.14 van het BVCW), kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

1° 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;

2° 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;

3° 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;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid :

1) de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;

2) de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;

3) de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;

4) de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;

5) de woning die moet worden ontruimd met toepassing van Art. 3.30. §2,, tweede lid, Art. 4.3., Art. 5.25, Art. 5.35, Art. 5.41, Art. 5.46 en Art. 5.88., tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen;

6) de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van art. XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

In het geval, vermeld in het vorige lid, 1), moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van Art. 3.12 of Art. 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen.

- 4) Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters: De kandidaat is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in art. 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij en, in voorkomend geval, zijn gezinsleden zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in art. 1, § 2, van de voormelde wet.

Bij inschrijving duidt het gezin de toekomstige referentiehurder aan. Deze aanduiding is definitief. De referentiehurder speelt een belangrijke rol om vast te stellen wie rechten kan doen gelden op de woning, hoe de uitzonderingen op het inkomen worden bepaald en wie

eventueel het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behoudt als het gezin besluit om apart te gaan kandideren.

## B. Inschrijvingsprocedure:

De inschrijving kan op 2 manier verlopen:

1. De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsformulieren, die opgevraagd kunnen worden bij de verhuurder. Het ingevulde inschrijvingsformulier wordt samen met de kandidaat overlopen en aangevuld waar nodig tijdens de contactmomenten op kantoor. Er wordt uitleg verstrekt over de woonkeuzes en mogelijke wachttijden zodat de kandidaat een realistische keuze kan maken.
2. De kandidaat kan online zijn aanvraag indienen. Zo kunnen mensen die niet in de mogelijkheid zijn om zich aan te melden bij het kantoor, ook hun kandidaatstelling in orde brengen.

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

Wanneer de inschrijving volledig en toelaatbaar is, ontvangt men een inschrijvingsbewijs met het definitief inschrijvingsnummer (art. 6.9 BVCW). Tevens ontvangt de kandidaat-huurder een infobrochure met de reglementering van de kandidaatstelling en nuttige adviezen.

Bij uitbreiding van keuze naar een andere soort woning of woongebied, wordt de oorspronkelijke datum van inschrijving behouden. Deze wijziging of uitbreiding gebeurt uitsluitend bij de actualisatie met een ondertekende schriftelijke verklaring door de kandidaat-huurder.

### **Woonkeuze:**

Kandidaat-huurders hebben de mogelijkheid zich in te schrijven voor meerdere deellijsten. Deellijsten per gemeente kunnen verder opgesplitst worden naar deelgemeente, wijk of wooncomplex.

Ze worden geacht een uitgebreide keuze te maken binnen het patrimonium. De voorkeur mag echter niet tot een te beperkte keuze leiden. De verhuurder kan die voorkeur weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

### **Gezinshereniging:**

Een geplande of bestaande procedure tot gezinshereniging dient steeds op het ogenblik van de inschrijving verplicht door de kandidaat te worden gemeld.

Een kandidaat die nalaat een geplande of bestaande procedure tot gezinshereniging te melden op het ogenblik van de inschrijving zal geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregels prioriteit mutatie overbezetting wegens overschrijden van de Vlaamse woonnormen noch op e prioriteit mutatie rationele bezetting wegens overschrijden van de bezettingsnormen van Cordium.

Een kandidaat die frauduleuze verklaringen aflegt of gegevens bewust niet meedeelt omtrent zijn gezinssituatie wordt gesanctioneerd.

De kandidaat-huurder kan, bij de inschrijving, op eenvoudig verzoek zijn kandidatuurstelling laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen in de verhuursector die in de (aangrenzende) gemeenten actief zijn (art. 6.9 BVCW).

### C. Uitstel en weigering toewijs:

Een kandidaat kan enkel nog omwille van gegronde redenen tijdelijk niet uitgenodigd worden, ook al komt hij volgens de chronologie of de specifieke regels aan de beurt.

Cordium aanvaardt de onderstaande redenen als "gegrond" overeenkomstig art. 6.10 van het BVCW:

- de kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd
- de kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling of toont gegronde medische redenen aan
- de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: dwz de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefendheid wordt geattesteed door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen
- de kandidaat heeft in het kader van een lopende huurovereenkomst, bijkomend aan de opzegvergoeding, verdere contractuele huurdersverplichtingen waaraan een vergoeding verbonden is

Deze vraag tot uitstel blijft maximaal 1 jaar geldig en moet door de kandidaat-huurder schriftelijk ingediend worden.

### D. Actualisatie:

De actualisatie van de registers wordt doorgevoerd in overeenstemming met de hiertoe geldende bepalingen in het art. 6.6 van het BVCW. Cordium kiest hiervoor voor de alternatieve werkwijze van actualisatie

Tweejaarlijks, elke oneven jaar, worden de inschrijvingsregisters geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in art. 6.12, eerste lid, 6°, behalve als die controle is uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

#### Werkwijze (nieuw vanaf 01.01.2021):

De kandidaat-huurder, die minstens het tweede kalenderjaar ervoor al was ingeschreven, wordt aangeschreven met de vraag om te reageren binnen de 15 werkdagen, mocht de informatie uit de KSZ opvraging foutief zijn of als de kandidaat-huurder zijn keuze wil wijzigen.

De kandidaat-huurder hoeft niet te reageren als de informatie correct is en hij zijn keuze wenst te behouden. Bij actualisatie kan de kandidaat-huurder zijn keuze dus wijzigen, met behoud van inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

Er zal geen herinneringsbrief verstuurd worden. Bij niet reageren blijft de kandidaat-huurder ingeschreven met de voorheen gemaakte keuzes en de KSZ informatie zoals de maatschappij deze heeft ontvangen uit de KSZ.

Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in art. 6.13, eerste lid, overschrijdt, dan zal hem een schrijven gestuurd worden om binnen de 15 werkdagen recente inkomensgegevens te bezorgen. Reageert hij niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat het huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan wordt de kandidaat-huurder geschrapt.

## **1.2 Toelatingsvoorwaarden**

Een kandidaat huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in art. 6.8 van het VCW. (zie ook art. 6.12, 6.13 en 6.14 van et BVCW)

Als art. 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, van toepassing is (zie ook 1.1, A, 3) van dit intern huurreglement), voldoet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in art. 6.12. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn

van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Bij ontwrichting van het huwelijk wordt de echtgeno(o)t(e) buiten beschouwing gelaten. Sinds 01.01.2020 dient er niet langer een bewijs van ontwrichting van het huwelijk of (inleiding tot) echtscheiding aangetoond worden.

## 1.3 Toewijzingsregels

Het VCW (art. 6.12) bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door hem aangestelde(n).

De Raad van Bestuur van Cordium heeft concreet het Toewijzingscomité benoemd en aangesteld om de toewijzingslijsten vast te stellen. Het toewijzingscomité omvat de volgende personen: de voorzitter, diensthoofd bewonerszaken, 3 bestuursleden, een personeelslid. De Toezichthouder mag op dit comité aanwezig zijn, doch enkel om het toezicht uit te voeren.

Per deellijst en per woning, zal de volgorde van oproeping voor de toewijzing uitgesproken worden. Afwijkingen kunnen enkel door het Toewijzingscomité worden goedgekeurd.

De toewijzingslijst voor een vrijkomende of nieuwe woongelegenheid wordt samengesteld op basis van een "deellijst". Op deze lijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die een *dergelijk type* huis en/of appartement hebben aangevraagd voor een welbepaalde locatie.

De directeur en de dienst Bewonerszaken zijn gelast met de verdere uitvoering, dit volgens de volgorde die door het Toewijzingscomité wordt bepaald.

Bij een toewijzing worden de kandidaten één per één aangeschreven. Elk hebben ze 15 kalenderdagen de tijd om te reageren. Bij toewijzingen van moeilijk verhuurbare panden zullen 5 à 10 kandidaten tegelijk aangeschreven worden. Zij worden gezamenlijk uitgenodigd in het toe te wijzen pand. Aan de hand van de volgorde op de wachtlijst wordt de vraag tot aanvaarding aan de kandidaten gesteld. (zie MB 30/07/2008 Hoofdstuk 4 De toewijzing art.8)

Na overlijden van de laatste referentiehurder of bij opzeg van de huurder omwille van vertrek naar een RVT mag de dienst bewonerszaken onmiddellijk een toewijzingsbrief aan de 1<sup>e</sup> kandidaat op de rangordelijst versturen.

Deze rangordelijst wordt op het eerstvolgend toewijzingscomité voorgelegd voor controle.

### 1.3.a. Algemene toewijzingsregels:

Art. 6.18 en volgende van het BVCW leggen de toewijzingsregels voor sociale woongelegheden vast. Deze toewijzingen gebeuren achtereenvolgens rekening houdend met:

- De rationele bezetting van de woning.
- De absolute voorrangregels, vermeld in art. 6.19 van het BVCW.
- De optionele voorrangregels, vermeld in art. 6.20 van het BVCW.
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

*Volgens de bepalingen en bewoordingen van art. 6.18 en 6.19 van het BWVC zal achtereenvolgens voorrang verleend worden aan:*

### 1. Absolute voorrangregels:

1. De kandidaat-huurder of een 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;

2. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in art. 3.1, §1, vierde lid, van het VCW; (dit betekent dat de bezetting van de woning niet meer voldoet aan de maximumnormen voor bezetting)
3. De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van art. 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van het voormelde codex verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

(Dit wil zeggen dat 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 als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.)

4. De kandidaat-huurder met toepassing van art. 6.30, vijfde lid van het BVCW;

(Dit wil zeggen dat de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.)

5. De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform art. 3.30, §2, tweede lid, art. 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en art. 5.88, tweede lid van het voormelde codex moet worden gehuisvest;
6. De kandidaat-huurder die huurder is van Cordium en waarvan de sociale huurwoning 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 art. 6.18, vierde lid, van dit besluit als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning van Cordium die aan de rationele bezetting voldoet;
7. De kandidaat-huurder, vermeld in art. 6.18, vierde lid;
8. De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in art. 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat overeenkomstig art. 3.37, eerste lid van de voormelde codex in een proces-verbaal werd gesteld;
9. 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 overeenkomstig art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
  - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van art. 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur";
10. De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Voor items 8 en 9 verliest de kandidaat-huurder zijn voorrang na 1 weigering.  
Voor item 6 verliest de kandidaat-huurder zijn voorrang na 2 weigeringen.

## II. Optionele voorrangregels:

Voorrang geniet in eerste rangorde de kandidaat-huurder, die in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing, minstens drie jaar inwoner is, of was, van de toe te wijzen woning, gelegen in zijn gemeente.

Vervolgens wordt in 2<sup>de</sup> rangorde voorrang verstrekt aan de kandidaat-huurder, die in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing, minstens drie jaar inwoner is, of was, van de toe te wijzen woning, gelegen in het werkgebied van de maatschappij.

Het werkgebied van Cordium omvat in alfabetische volgorde; Alken, Bilzen, Hasselt, Hoeselt en Kortesseem en hun respectievelijke deelgemeentes.

Cordium heeft ook beslist om de voorrangsregel toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationale bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationale bezetting voldoet.

Cordium kan wel die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken, alsook de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Daarnaast beslist Cordium zelf of hij de voorwaarden, vermeld in art. 6.12, eerste lid, 6<sup>o</sup>, voor deze kandidaat-huurders toepast of niet.

### 1.3.b. Weigeren van toewijzing:

Het kaderbesluit sociale huur voorziet ook dat *de toewijzing kan worden geweigerd.* (art. 6.24 van het BVCW)

Deze weigering tot toewijzing heeft betrekking op de kandidaat-huurder, die al huurder is, of was van een sociale verhuurder maar bij wie:

- o Ernstige tekortkoming(en) met betrekking tot zijn verplichtingen als huurder zijn vastgesteld door de betrokken verhuurder of sociale organisatie.
- o Wanbetaling is vastgesteld en wel voor zover deze schulden bij de verhuurder op het ogenblik van de toewijzing niet of gedeeltelijk werden afgelost. Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen die specifiek in het sociaal huurbedluit zijn opgesomd.
- o Slechte staat van onderhoud van de huidige of vroegere woongelegenheid, waarbij de raming van de herstellingskosten bij het voornazicht door onze technische dienst, tenminste twee keer hoger bedragen dan de huidige som van de waarborg. Contacten met de Sociale Dienst van Cordium of bemiddeling met externe diensten, hebben niet geleid tot een pasklare oplossing. Indien de huurder of vertrokken huurder zich akkoord verklaren de huurherstellingskosten te betalen of te herstellen voor de datum van de uithuis, kan de sociale woongelegenheid toch toegewezen worden.

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

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

Pas na ondertekening door de kandidaat-huurder van een begeleidingsovereenkomst kan de eventuele toewijzing plaatsvinden. De dienst bewonerszaken van Cordium zal na de toewijzing, a.d.h.v. frequente overlegmomenten, de naleving van de begeleidingsovereenkomst tussen de betrokken kandidaat-huurder en de welzijns- of gezondheidsorganisatie opvolgen en controleren.

### 1.3.c. Versnelde toewijzing:

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder **versneld** een woning toewijzen, (art. 6.25 § 1) door af te wijken van de toewijzingsregels. Deze beslissing moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Naast de versnelde toewijzingen van sociale aard, worden ook beperkte mogelijkheden voor specifieke doelgroepen toegelaten (art. 6.25, §2 BVCW)

Het OCMW van de betrokken gemeente kan ten behoeve van een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van het OCMW aan een verhuurder van die gemeente een versnelde toewijzing vragen van een woning.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende 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 ten behoeve van de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.

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

Cordium stelt als voorwaarde voor een toewijzing dat begeleidende maatregelen in een begeleidingsovereenkomst worden opgenomen tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorzieningen. De dienst bewonerszaken van Cordium zal na de toewijzing, a.d.h.v. frequente overlegmomenten, de naleving van de begeleidingsovereenkomst tussen de betrokken kandidaat-huurder en de welzijns- of gezondheidsorganisatie opvolgen en controleren.

### 1.3.d. Het intergemeentelijk toewijzingsreglement:

Een gemeentelijk of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan, in overleg met de relevante huisvesting- en welzijnsactoren, een specifiek toewijzingsreglement opstellen (art. 6.26 - 6.29 BVCW). Dit toewijzingsreglement moet onderbouwd worden met objectieve gegevens en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Er mogen geen tegenstrijdigheden bestaan tussen het interne huurreglement en het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement. Het reglement kan binnen duidelijk omschreven beperkingen, bepalingen bevatten betreffende:

- de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente. (art. 6.28 BVCW)
- de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente. (art. 6.29 BVCW)

Cordium stelt als voorwaarde het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken door een welzijns- of gezondheidsvoorziening. De welzijns- of gezondheidsvoorziening sluit een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

### Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen Stad Hasselt van 2014-2017

In het doelgroepenplan worden volgende doelgroepen gedefinieerd :

1. Ouderen
2. Personen zonder netwerk
3. Personen met een handicap

Dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in het sociale huurbesluit.

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangregels. De betreffende woningen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangregels.

Cordium is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

### **1. Ouderen:**

*Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)*

### **2. Personen zonder netwerk:**

Specifiek voor de toegang tot het proefwonen (project Wonen- Welzijn Cordium), beogen we volgende specifieke doelgroepen:

- personen met een afhankelijkheidsproblematiek
- personen met een algemene psychiatrische problematiek
- personen met een mentale beperking
- dak- en thuislozen
- jongvolwassenen, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (18j - 25j)
- jongeren uit bijzondere jeugdzorg, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (17j - 21j)

*Mensen zonder netwerk die succesvol een woonbegeleidingstraject doorlopen in het project wonen-welzijn, een doorgangswoning van het OCMW-Hasselt of een OWT van CAW Limburg en die bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden.*

Specifiek voor de 3 zorgwoningen in de Broekerwinningstraat (project Cordium) beogen we zorgbehoevende thuisloze ouderen die toegeleid worden via CAW Limburg. Indien er geen mogelijke kandidaten meer zijn, wordt er verder gegaan met de lijst van de kandidaat- huurders (+65j) binnen Cordium.

### **3. Personen met een handicap**

Personen die ten gevolge van een handicap beschikken over een zorgtoewijzing (VAPH) die toegang geeft tot begeleid wonen, beschermd wonen of inclusieve ondersteuning en die begeleid worden door een erkende dienst begeleid wonen, beschermd wonen of inclusieve ondersteuning. Deze personen moeten op het moment van de toewijzing een actueel begeleidingsattest kunnen voorleggen.

Personen met diagnose autisme kunnen zich ook aanmelden mits het gaat om zelfstandig wonende personen met een diagnose autisme en een normale begaafdheid, gesteld door een erkend centrum of arts en een erkenning van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, voor beschermd of begeleid wonen of een DIO die bij het wonen begeleid worden door een erkende dienst begeleid wonen. Deze personen moeten op het moment van de toewijzing een actueel begeleidingsattest kunnen voorleggen. Als er op het ogenblik van toewijzing geen kandidaat is uit deze sector, wordt de woning aangeboden uit een kandidaat van doelgroep personen met een mentale handicap.

Hierna volgende absolute en optionele voorrangregels zoals beschreven in het BVCW.

De lijst van de voorbehouden woningen, zie bijlage 1.

### Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen Gemeente Hoeselt 6 november 2020

In het doelgroepenplan worden volgende doelgroepen gedefinieerd :

1. Ouderen

Dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in het sociale huurbesluit.

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangsregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangsregels. De betreffende woningen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangsregels.

Cordium is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

**1. Ouderen:**

*Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)*

Hierna volgende absolute en optionele voorrangsregels zoals beschreven in het BVCW.

De lijst van de voorbehouden woningen, zie bijlage 2.

### Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen Gemeente Bilzen 8 mei 2015

In het doelgroepenplan worden volgende doelgroepen gedefinieerd :

1. Ouderen

Dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in het sociale huurbesluit.

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangsregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangsregels. De betreffende woningen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangsregels.

Cordium is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

**1. Ouderen:**

*Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)*

Hierna volgende absolute en optionele voorrangsregels zoals beschreven in het BVCW.

De lijst van de voorbehouden woningen, zie bijlage 3.

### Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen Gemeente Kortesseem 27 januari 2021

In het doelgroepenplan worden volgende doelgroepen gedefinieerd :

1. Ouderen

Dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in het sociale huurbesluit.

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangsregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangsregels. De betreffende woningen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangregels.

Cordium is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

**1. Ouderen:**

*Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)*

Hierna volgende absolute en optionele voorrangregels zoals beschreven in het BVCW.

De lijst van de voorbehouden woningen, zie bijlage 4.

**1.3.e. Andere toewijzingsregels:**

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

- sociale huurders in het gebouw.
- sociale huurders in de wijk.
- eigenaar(s) van een voormalige sociale huurwoning oorspronkelijk opgericht en verkocht door Cordium.
- overige aanvragers uit de directe omgeving, waar de carports/ garages/ parkeerplaatsen gelegen zijn.

## **1.4 Schrappen van een kandidaat-huurder**

*Tot schrapping van een kandidaat-huurder zal worden overgegaan in de volgende gevallen:*

1. Als de kandidaat-huurder een woning, die hem aangeboden wordt, aanvaardt;
2. Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden vermeld in art. 6.12, eerste lid, 6°;
3. Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden 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;
4. Als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.
5. Als de kandidaat-huurder hierom schriftelijk verzoek indient.
6. Bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.
7. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.6, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

8. Indien meerdere kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, zal de volgende regeling getroffen worden:
  - a. Slechts één persoon wil de kandidatuur behouden; de oorspronkelijke inschrijvingsnummer blijft behouden;
  - b. Als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijk partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.
9. Cordium gaat over tot schrapping bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij de actualisering van het register.

## 2. Specifieke invulling rationele bezetting

### 2.1 De rationele bezetting van een woongelegenhed

De rationele bezettingsgraad van een te verhuren woning of pand, zal bepaald worden in functie van de gezinssamenstelling van de huurders, de fysieke toestand v/d inwoners en het aantal slaapkamers alsook de grootte ervan.

Deze rationele bezettingsgraad per woongelegenhed wordt door onze maatschappij bij de toewijzing vastgelegd volgens bovengenoemde criteria. De grootte wordt als volgt omschreven: elke slaapkamer tussen 7 en 11 m<sup>2</sup> is voorbehouden voor *één persoon*, vanaf 11 m<sup>2</sup> is de slaapkamer geschikt voor *2 personen*.

Onafgezien de grootte van de slaapkamers, telt de hoofdslaapkamer steeds mee voor 2 personen. De beschrijving van de bezettingsgraad per woning en per slaapkamer, werd gedefinieerd in een overzichtslijst opgesteld, door de Dienst Patrimonium. Deze lijst kan geraadpleegd worden op de zetel van Cordium.

NIEUW VOORSTEL OP BASIS VAN RATIONALE BEZETTING TOEVOEGEN

*In de hieronder vermelde tabel treft u de algemene richtlijnen aan met betrekking tot de rationele bezetting bij toewijzingen:*

- ❖ Een woongelegenhed met 5 slaapkamers:  
Gezinnen of éénoudergezinnen met minstens 4 en maximum 8 kinderen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.
- ❖ Een woongelegenhed met 4 slaapkamers:  
Gezinnen of éénoudergezinnen met minstens 3 en maximum 6 kinderen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.
- ❖ Een woongelegenhed met 3 slaapkamers:  
Gezinnen of éénoudergezinnen met minstens 2 en maximum 4 kinderen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.
- ❖ Een woongelegenhed met 2 slaapkamers:  
Alleenstaanden, gezinnen of eenoudergezinnen met maximum 2 kinderen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.
- ❖ Een woongelegenhed met één slaapkamer:  
Alleenstaanden of gezinnen zonder kinderen.

- ❖ Woningen bestemd voor bejaarden of mindervalide:  
Bejaarden of aan mindervalide personen, al dan niet met hun gezin.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte, zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft, of het co-ouderschap uitoefent. Ook indien deze kinderen niet permanent in de woning verblijven. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk moment herroepen.

Wanneer er geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn, die beantwoorden aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, wordt stapsgewijze uitgekeken naar de kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

Indien in een bepaald woongebied geen panden vanaf 3 of meer slaapkamers beschikbaar zijn, kan de kandidaat-huurder, wiens gezinssituatie de vooropgezette rationele bezetting elk beschikbaar pand in hun woonplaats overschrijdt, zich toch inschrijven voor woningen die het dichtst aanleunen bij de rationele bezetting van zijn gezinssituatie.

## 2.2 Uitbreiding toewijzingsregels op deze algemene definitie van rationele bezetting

1. Omwille van de beperkte buitenruimte van de woningen gelegen in Wintershoven, wordt de rationele bezetting per bewoning beperkt tot gezinnen of eenoudergezinnen met ten hoogste één kind ten laste.
2. Indien een vrouw 6 maanden zwanger is, wordt bij de inschrijving met het ongeboren kind rekening gehouden voor het bepalen van de woonvoorkeur. Bij de toewijzing van de woongelegenheid echter moet het kind geboren zijn. Een attest van een bevoegde geneesheer, opgemaakt na 6 maanden zwangerschap, dient voorgelegd te worden aan Cordium.
3. Omwille van specifieke eisen en de fysieke toestand van de huurder en zijn gezinsleden, kan afgeweken worden van de rationele bezetting van een woongelegenheid, die een specifieke aanpastheid of een speciale toegankelijkheid vereisen en dit in de volgende gevallen:
  - ADL Woningen: zullen in strikte volgorde met prioriteit toegewezen worden, aan fysiek gehandicapten, die volgens de vigerende ADL-reglementering hiervoor specifiek in aanmerking komen. Dit in samenspraak met Ado Icarus.
  - Woningen aangepast voor rolstoelen of rolstoeltoegankelijk: Zullen eveneens in strikte volgorde toegewezen worden, in eerste instantie aan kandidaat-huurders, die motorisch gehandicapt zijn en bijgevolg permanent of gedeeltelijk aangewezen zijn op het gebruik van een rolstoel. En in 2<sup>de</sup> instantie de kandidaat-huurders, die mogelijk rolstoel in de nabije toekomst rolstoelafhankelijk kunnen worden. De kandidaat-huurder zal een attest invaliditeit voorleggen met vermelding van moeilijkheid op het gebied van motoriek van de onderste ledematen.
4. Voor woningen, verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, vaardigt het Toewijzingscomité specifieke regels uit in functie van de bestemming en aard van de woning. De verhuurder mag maximaal 1% van zijn patrimonium verhuren buiten het sociaal huurstelsel
5. Er zal steeds verdergegaan worden op het aantal slaapkamers vermeld op de plannen bij de realisatie van de wijken, met vermelding van de maximale bezettingsgraad volgens de nieuwe berekening op basis van de oppervlakte van de slaapkamers. De zittende huurders waarvan de gezinssamenstelling dezelfde is als die van de toewijzing van de woongelegenheid die zij nu betrekken en die zich kandidaat stellen voor een omhuizing kunnen geen prioritaire omhuizing krijgen op basis van de gewijzigde bezettingsgraad van hun woonst in functie van de oppervlakte.



### 3. Specifieke invulling Aanpak onderbezetting

De huidige zittende huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur (voor 01.03.2017) die onderbezet wonen, zullen een onderbezettingsvergoeding moeten betalen, tenzij ze willen verhuizen.

Een aantal woningen die beperkt minimaal bezet worden zoals beschreven in 3.2 vallen hier niet onder.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal huurders, de minderjarige gezinsleden en de gemelde personen, groter is dan één (art. 6.30, §1 VCW). Dat betekent dat een alleenstaande persoon vanaf een drieslaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel vanaf een vierslaapkamerwoning, een koppel met één kind vanaf vijf slaapkamers,...

Als een huurder een onderbezette woning betreft, dient hij in te gaan op een aanbod van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling en die in dezelfde omgeving (binnen een straal van 5 km) ligt.

Deze procedure zal ook gelden voor nieuwe huurders vanaf 01.03.2017 met een contract van bepaalde duur (9 jaar). Ze moeten voldoen aan de inkomens- en bezettingsvoorwaarde om telkens een verlenging van 3 jaar te bekomen.

De concrete aanpak staat omschreven in bijlage 5.

### 4. Specifieke invulling prioritaire ruiling (mutatie)

Door middel van het inschrijvingsformulier en dit interne huurreglement deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurders mee, welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn.

Prioritaire ruiling kan enkel voor het volledige gezin. Indien een deel van het gezin een andere sociale huurwoning wenst, spreken we in dit geval een gewone toewijzing.

#### 4.1 Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder van Cordium:

1. Onaangepast door **overbezetting**, indien de vooropgezette maximale bezetting met één overschrijdt of indien er 2 kinderen van verschillend geslacht in een slaapkamer verblijven.
2. Onaangepast door **onderbezetting**. Uitzonderingen: zie art 2.2 + deel 3: Specifieke invulling aanpak onderbezetting.
3. Onaangepast omwille van **fysieke factoren**. Deze factoren dienen vastgesteld te worden door Cordium en gestaafd te worden door de nodige medische attesten van een deskundige, gespecialiseerd in de aard van de fysieke klacht. Dit attest mag niet ouder zijn dan 3 maanden voor de aanvraag voor een prioritaire mutatie. Dit attest dient bij elke actualisatie vernieuwd te worden en mag dan niet ouder zijn dan 3 maanden voor de actualisatie.
4. Onaangepast als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

#### 4.2 De kandidaat-ruiler dient onverwijld de volgende gegevens correct te melden aan de verhuurder:

##### 1. Onmiddellijke melding doen van wijziging van zijn gezinssituatie:

- 1.1. indien één of meerdere kinderen geboren werden,
- 1.2. indien gezinsleden de woning verlieten,
- 1.3. indien de partner van de huurder kwam bijwonen.

2. Andere wijzigingen met betrekking tot de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring verzoeken bij de Dienst Bewonerszaken.

3. De bepalingen, zoals omschreven in het BVCW op het gebied van gezinshereniging correct naleven.

In welbepaalde sociale situaties kan een gemotiveerde afwijking van deze rationele bezetting verantwoord zijn. De Dienst Bewonerszaken analyseert deze afwijking grondig, en stelt een uitgebreid verslag op van haar bevindingen. Pas dan kan een afwijking gebeuren op basis van dit gedetailleerde verslag.

Overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in gezinssamenstelling, waaraan Cordium op geen enkele wijze goedkeuring verleende, kan geen aanleiding geven tot prioritaire ruiling. Onder deze wijziging van gezinssamenstelling behoort ook onder meer "samenwoonst"

## 5. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kunnen de huurder en de verhuurder in geval van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst zich wenden tot vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot gerechtelijke ontbinding.

Gedurende de opzeggingsperiode heeft de verhuurder het recht het gehuurde goed gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door de kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzeggingsperiode een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op. Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de dag en het tijdstip van de plaatsbeschrijving, die hem minstens acht dagen vooraf gemeld zijn, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, behoudens overmacht wordt bewezen.

Concreet heeft het VCW een aantal specifieke situaties voorzien, waarvoor wij expliciet en integraal verwijzen naar de uitgebreide bepalingen van art. 6.27 tot en met 6.31 van het VCW.

## 6. Bijzondere bepalingen

### 6.1 De waarborg

De Raad van Bestuur van Cordium besliste, met toepassing van art. 6.61 §2 van het BVCW, dat de waarborg vanaf de inwerkingtreding van dit reglement *in handen van de verhuurder* zal gestort worden. De waarborg bedraagt tweemaal de basishuurprijs met een maximum van 1010,00 euro (huurwaarborg bedrag van 2021, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd).

In individuele gevallen kan worden afgeweken van deze regeling mits voorafgaandelijk akkoord tussen het OCMW en Cordium (art. 6.62 van het BVCW) en na ontvangst van een door het bevoegde OCMW en door de kandidaat-huurder getekende schriftelijke garantie, in afwachting van een eenmalige doorstorting door dat OCMW van het volledige bedrag, binnen de 18 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst.

Er kan met de huurder ook een gedeeltelijke afbetaling in schijven worden overeengekomen (art. 6.61 §3 van het BVCW). De huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit wil gebruik maken ter compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder zal meebrengen. De vergoeding bedraagt in 2021 13 euro.

Cordium kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg in functie van de naleving van de huurderverplichtingen van het BVCW, verhoogd met de gekapitaliseerde inkomsten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, na verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald. De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

## 6.2 Verhaal

Ter uitvoering van artikel 6.15, van de VCW kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

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

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

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

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

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 4°, en artikel 6.22, eerste lid, 2°. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

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

Adres:  
Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 22  
1000 Brussel

### 6.3 ADL- woningen

De ADL woningen worden enkele verhuurd aan gehandicapte personen (en hun gezin) met wie een dienst voor zelfstandig wonen voor personen met een fysieke handicap, een dienstverleningsovereenkomst heeft afgesloten. Voor de toewijzing is de sociale huurreglementering integraal van toepassing. Bij de inschrijvingen beschikken de kandidaat-huurders reeds over een "attest van tenlasteneming". Op dit attest, afgeleverd door het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap, staat het aantal assistentie uren vermeld, waarover de betrokken kandidaat moet kunnen beschikken. Cordium mag met gunstig advies van de toezichthouder afwijken van de inkomensvoorwaarden. Eveneens mag afgeweken worden van de chronologie van de wachtlijst voor ADL woningen, indien de maximale bijstand van 200 uren wordt overschreden of integendeel bijlange niet wordt gehaald. Bij het einde van de dienstenovereenkomst of bij overlijden van de gehandicapte, zal Cordium op basis van art. 6.44 van het BVCW de nodige stappen ondernemen.

### 6.4 Huurlasten

Voor individuele verbruikskosten van huurders (water, gas, elektriciteit) welke door de vennootschap worden betaald, wordt een jaarlijkse afrekening gemaakt.  
De huurders betalen maandelijks een voorschot.

Cordium verhuurt woongelegenheden met fotovoltaische zonnepanelen. Hiervoor wordt er maandelijks door de huurder een bedrag in de huurprijs aangerekend dat wordt vastgesteld op basis van de laatst gekende afrekening.  
Indien er een evolutie verwacht wordt zal Cordium de voorafbetalingen bijsturen.

Voor andere gemeenschappelijke kosten (o.a. elektriciteit gemene delen, onderhoud CV, gemeenschappelijk water, liften, afstand van verhaal, enz.) wordt maandelijks door de huurder een bedrag in de huurprijs aangerekend dat wordt vastgesteld op basis van de laatst gekende afrekening.

Na afloop van het jaar wordt dus geen vergelijking meer gemaakt met de werkelijke kost.  
Wat betreft het gemeenschappelijk waterverbruik met waterrecuperatie; hier gebeurt de verdeling a rato van het aantal bewoners in de blok i.p.v. het aantal appartementen in de blok.  
Het bedrag voor het groenonderhoud ten laste van de huurder wordt jaarlijks vastgesteld door de RVB.

Opmerking : Onder laatst gekende afrekening wordt verstaan: de meest recente kostenafrekening of de werkelijke vastliggende kosten voor het volgende dienstjaar.

Opgemaakt te Hasselt,

Carien Neven,  
Voorzitter Toewijzingscomité  
Cordium cvba

Bijlage 1: Lokaal Toewijzingsreglement Hasselt 2014-2017

Lijst van woningen waar de voorrang voor ouderen geldt:

CORDIUM					
Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Belgiëplein	3/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
Belgiëplein	3/2	Kermt	1	Appartement	gelijkvloers
Belgiëplein	3/3	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/4	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/5	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/6	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/7	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/8	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/9	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/10	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/12	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/13	Kermt	1	Appartement	verdiep
De Stockheimlaan	37/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	37/2	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	39/2	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	39/3	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	41/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	41/2	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.01	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.02	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.03	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.04	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.05	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.06	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.07	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.08	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.09	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/1.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.02	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.03	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.04	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.05	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.06	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.07	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.08	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.09	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.02	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.03	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.04	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.05	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.06	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.07	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.08	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.09	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/3.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/3.02	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/3.03	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Disselstraat	101	St. Lambrechts Herk	2	bejaardenwoning	
Disselstraat	103	St. Lambrechts Herk	2	bejaardenwoning	
Volmolenstraat	46	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	
Volmolenstraat	48	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	

Volmolenstraat	50	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	
Volmolenstraat	52	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	

Lijst van woningen voor personen zonder netwerk (Project wonen- welzijn)

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Broeker Winningstraat	1/1.01	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/1.02	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/1.03	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/1.04	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/1.05	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/1.06	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/1.07	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/2.01	Kuringen	0	studio	verdiep
Broeker Winningstraat	1/2.02	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broeker Winningstraat	3/2.07	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broeker Winningstraat	3/2.08	Kuringen	0	Studio	verdiep

Lijst van woningen voor personen zonder netwerk (zorgwoningen)

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Broeker Winningstraat	1/0.01	Kuringen	2	Appartement	GLV
Broeker Winningstraat	1/0.02	Kuringen	2	Appartement	GLV
Broeker Winningstraat	1/0.04	Kuringen	2	Appartement	GLV

Lijst van woningen voor personen met een handicap

CORDIUM			
Straat	Huis/Busnummer	Gemeente	Aantal slpk
Minimaal aangepast			
Meidoornlaan	18 E0.01	Kuringen	1
Meidoornlaan	24 B0.01	Kuringen	1

Bijlage 2: Lokaal Toewijzingsreglement Hoeselt 6 november 2020

Lijst van woningen waar de voorrang voor ouderen geldt:

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Europalaan	3 bus 1	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 2	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 3	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 4	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 5	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 6	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 7	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 8	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 9	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 10	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 11	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 12	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Europalaan	3 bus 13	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 14	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 15	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 16	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 17	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 18	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 19	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 20	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 21	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 22	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 23	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 24	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Europalaan	3 bus 25	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Binnenhof	1	Hoeselt	2	Appartement	GLV
Binnenhof	3	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Binnenhof	5 bus 1	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Binnenhof	5 bus 2	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Binnenhof	5 bus 3	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Binnenhof	5 Bus 4	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Binnenhof	7	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Binnenhof	9	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Binnenhof	11	Hoeselt	2	Appartement	GLV
Binnenhof	33 bus 1	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Binnenhof	33 bus 2	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Binnenhof	33 bus 3	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Binnenhof	33 bus 4	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Binnenhof	33 bus 5	Hoeselt	1	Appartement	verdiep
Binnenhof	33 bus 6	Hoeselt	2	Appartement	verdiep
Hazendans	3	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Hazendans	4	Hoeselt	1	Appartement	GLV
Hazendans	5	Hoeselt	2	Appartement	GLV
L. Lambrechtsstraat	20 bus 2	Hoeselt	2	Appartement	GLV
L. Lambrechtsstraat	20 bus 4	Hoeselt	1	Appartement	GLV



Bijlage 3: Lokaal Toewijzingsreglement Bilzen 8 mei 2015

Lijst van woningen waar de voorrang voor ouderen geldt:

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Hospitaalstraat	17/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Hospitaalstraat	17/002	Bilzen	1	appartement	GLV
Sint Martinusstraat	2/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Sint Martinusstraat	2/002	Bilzen	2	appartement	GLV
Sint Martinusstraat	2A/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Sint Martinusstraat	2B/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Sint Martinusstraat	2B/002	Bilzen	2	appartement	GLV
Sint Martinusstraat	2B/003	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	39/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	39/002	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	40/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	40/002	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	41/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	41/002	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	42/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Paardskerkhofstraat	42/002	Bilzen	2	appartement	GLV
Merelstraat	14	Munsterbilzen	2	woning	
Merelstraat	16	Munsterbilzen	2	woning	
Merelstraat	18	Munsterbilzen	1	woning	
Merelstraat	20	Munsterbilzen	1	woning	
Tongersestraat	1	Bilzen	2	appartement	GLV
Stationslaan	54/001	Bilzen	2	appartement	GLV
Leenveldstraat	2	Beverst	2	appartement	GLV
Leenveldstraat	6	Beverst	2	appartement	GLV
Leenveldstraat	10	Beverst	2	appartement	GLV
Leenveldstraat	14	Beverst	2	appartement	GLV
Tongersestraat	72/101	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/102	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/103	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/104	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/105	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/106	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/108	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/109	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/110	Bilzen	2	appartement	verdiep
Tongersestraat	72/111	Bilzen	2	appartement	verdiep



Bijlage 4: Lokaal Toewijzingsreglement Kortessem 27 januari 2021

Lijst van woningen waar de voorrang voor ouderen geldt:

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Tongersesteenweg	190/0001	Guigoven	2	appartement	GLV
Tongersesteenweg	190/0002	Guigoven	1	appartement	GLV
Tongersesteenweg	192/0002	Guigoven	1	appartement	GLV
Tongersesteenweg	192/0003	Guigoven	1	appartement	GLV
Tongersesteenweg	192/0004	Guigoven	1	appartement	GLV
Tongersesteenweg	190/0101	Guigoven	1	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	190/0102	Guigoven	1	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	190/0103	Guigoven	1	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	190/0104	Guigoven	1	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	190/0201	Guigoven	2	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	190/0202	Guigoven	1	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	192/0101	Guigoven	2	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	192/0201	Guigoven	1	appartement	Verdiep
Tongersesteenweg	190/0203	Guigoven	2	appartement	Verdiep

Bijlage 5: Aanpak onderbezetting

1. **Stap 1: inventaris van onderbezetting**

- toepassen van definitie op totaal patrimonium/bewoners
- finetunen op basis van graad onderbezetting (verschil = 2, 3, 4...) en grootte van de woning
- combineren met wachtlijsten kandidaten volgens gezinsgrootte
- combineren met aanbod patrimonium naar woninggrootte/types

29.01.2018	Aantal slaapkamers						Eindtotaal	Onderbezet
Aantal gezinsleden	0	1	2	3	4	5		
1	11	118	340	168	21	2	660	191
2		13	181	192	33	1	420	34
3		1	50	154	13		218	
4			16	109	10		135	
5			3	83	12		98	
6				18	15		33	
7				5	9		14	
8				1	3		4	
9							0	
10				1			1	
Eindtotaal	11	132	590	731	116	3	1583	225

Overbezet
Normale bezetting
Onderbezet

Dossiers in onderbezetting	Aantal slpk	Gezinsleden	dossiers	
> 2	5	1	2	24
	5	2	1	
	4	1	21	
=2	4	2	33	201
	3	1	168	
TOT			225	225

2. **Stap 2:** uit voorgaande cijfers een **analyse** en prognose maken van mogelijke problemen/gevolgen die zich zullen voordoen bij lineaire aanpak van de onderbezetting en nagaan welke negatieve effecten best vermeden worden
3. **Stap 3:** de huurders in het algemeen en de huurders in onderbezetting in het bijzonder **informer**en over de nieuwe regelgeving en over de mogelijke stappen die de SHM zal nemen (23.06.2017)
4. **Stap 4:** een **voorstel van aanpak** uitwerken dat rekening houdt met conclusies uit stap 1 en 2 en dit na goedkeuring door de RVB opnemen in het **intern huurreglement**
5. **Stap 5:** gefaseerd uitvoeren van de goedgekeurde aanpak onderbezetting uit stap 3.

### 5.1. Fase 1

- eerst werken aan de zittende huurders met contract onbepaalde duur
- binnen deze groep eerst de huurders aanschrijven met (grootste) **onderbezetting**: >

#### Procedure:

- hen eerst de kans geven om een prioritaire mutatie aan te vragen (bv gedurende 6 maanden)
- degenen die niet reageren opnieuw aanschrijven en vermelden dat er dwingende maatregelen (met de nodige toelichting) mogelijk zijn indien ze alsnog zich niet inschrijven binnen de 3 maanden
- indien er veel prioritaire mutaties en of andere herhuisvestingen zijn, temporiseren met volgende stappen om toegang voor nieuwe kandidaten (vooral kleine gezinnen en alleenstaanden) nog open te houden
- "onwilligen" met onderbezetting > 2 uitnodigen voor bespreking waarbij eventueel billijkheidsredenen (gezondheid, mantelzorg e.a.) in rekening kunnen gebracht worden om geen onvrijwillig aanbod opgelegd te krijgen. Hierbij al dan niet de mogelijkheid openlaten om keuze voor bepaalde wijken of woningtypes binnen de normen (5 km, huurprijs....) uit te sluiten.
- tweemaal gepast verplicht aanbod (dat voldoet aan de 3 criteria) doen of ook gepast aanbod dat niet voldoet aan alle criteria (?) en zo nodig huurtoeslag opleggen.

Dit kan voor een bepaald percentage van de toewijzingen - in functie van aanbod en wachtlijsten (zie stap 1) - ook weer om toegang van andere kandidaten (alleenstaanden en kleine gezinnen) niet volledig te blokkeren.

### 5.2. Fase 2

- aanpak naar groep huurders met contract onbepaalde duur en met **onderbezetting = 2**
- gezien deze groep erg groot is, zal deze niet in een keer kunnen aangeschreven worden. Op basis van de kennis van voorgaande stappen, gaan we op moment van deze fase beslissen **welk criteria** we zullen hanteren voor het aanschrijven van deze grote groep (bv duur van onderbezetting, evenwichtige spreiding over gemeenten/werkgebied, maar ook eventueel gekoppeld aan realisatie nieuwbouwprojecten of herhuisvesting bij grondige renovatie...). Dit om een ongelijke behandeling te voorkomen en toch stappen vooruit te zetten  
Als de subgroepen gemaakt zijn, hierop de procedure en aftoetsingen uit fase 1 toepassen. Vervolgens de volgende subgroep aanpakken enz.

### 5.3. Fase 3

- aanpak onderbezetting bij huurders met contract van 9 jaar: gezien opzeg toch pas mogelijk is op einde van 9-jarige termijn en de onderbezetting op korte termijn maar weinig zal voorkomen, kan het monitoren van deze doelgroep al naargelang de totale grootte van de onderbezetting een aantal jaren (bv 3 tot 6 jaar) worden uitgesteld. Uiteraard is prioritaire mutatie op vraag van de huurders altijd mogelijk.
- ook hier kan dan weer gestart worden (bv maximaal na 6 jaar) met opmaken van inventaris en graad van onderbezetting, het fasegewijs aanschrijven en informeren van deze huurders met eerst een voorstel voor vrijwillige mutatie en vervolgens de meer "verplichte" aanpak na verplicht aanbod van een al dan niet gepaste woning volgens de norm.
- uiteraard is hier de stok achter de deur wel forser (opzeg na 8 jaar en 6 maanden) dan bij de huurders met contract van onbepaalde duur.

6. **Stap 6: monitoring** van de onderbezetting. Jaarlijks evalueren en zo nodig bijsturen. Uitgangspunt is de onderbezetting op 29/01/2018. 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.