

Intern huurreglement

inzake verhuring van woningen in De Rijzillen in Heusden-Zolder

Goedgekeurd op de raad van 23 oktober 2025

Artikel 1: Algemeen

Dit reglement is van toepassing op de 26 gelijkvloerse woningen aan De Rijzillen, 3550 Heusden-Zolder van het Sociaal Huis van Heusden-Zolder.

Artikel 2: Inschrijvings- en schrappingsvoorwaarden

Bij een inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister (*verder CIR genoemd*) worden de inschrijvingsvoorwaarden – verblijfsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde – automatisch gecontroleerd in het CIR via een koppeling met de authentieke bronnen.

Leeftijdsvoorwaarde

Een (potentiële) kandidaat-huurder moet minimaal de leeftijd van 18 jaar hebben.

Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Als (potentiële) kandidaat-huurder moet u ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Niet-erkende asielzoekers kunnen niet worden ingeschreven.

Een inschrijving op een referentieadres volstaat.

Inkomensvoorwaarde

De (potentiële) kandidaat-huurder moet voldoen aan een inkomensvoorwaarde. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen. Uitzonderlijk kan het huidige inkomen of het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking worden genomen.

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

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

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten. Het aanslagbiljet moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de inschrijvings- of toelatingsdatum. Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2025 zal dus ofwel rekening worden gehouden met de inkomsten van het jaar 2022 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2023 het laatst beschikbare aanslagbiljet is ofwel met de inkomsten van het jaar 2023 als het aanslagbiljet voor aanslagjaar 2024 het laatst beschikbare aanslagbiljet is.



Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Voor 2025 bedragen zij:

- ⇒ **30.636,00 euro** netto belastbaar inkomen per jaar voor **een alleenstaande persoon**.
- ⇒ **33.202,00 euro** netto belastbaar inkomen per jaar voor een **alleenstaande persoon met een handicap**.
- ⇒ **45.952,00 euro** netto belastbaar inkomen per jaar voor **samenwonenden**.
Dit bedrag mag verhoogd worden met 2.569,00 euro per persoon ten laste.

Middelentoets

De (potentiële) kandidaat-huurder moet voldoen aan de middelentoets. Dit is een inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. Dit wil zeggen dat we het vermogen toetsen, namelijk de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekening. Deze mogen een bepaalde grens niet overschrijden. Deze grens komt overeen met de inkomensgrens. Voor 2025 gaat om volgende bovengrenzen:

- ⇒ Een vermogen van maximum **30.636,00 euro** voor **een alleenstaande persoon**.
- ⇒ Een vermogen van maximum **33.202,00 euro** voor een **alleenstaande persoon met een handicap**.
- ⇒ Een vermogen van maximum **45.952,00 euro** voor **samenwonenden**.
- ⇒ Dit bedrag mag verhoogd worden met 2.569,00 euro per persoon ten laste.

We toetsen de middelen waarover de kandidaat-huur kan beschikken. Deze moet effectief rekeninghouder of mede-rekeninghouder zijn van de rekening. Indien hij enkel een volmacht heeft op een rekening, wordt het saldo van die rekening niet meegerekend.

De (potentiële) kandidaat-huurder moet gemachtigd zijn om de tegoeden te beheren, al dan niet met ondersteuning van een bewindvoerder, een dienst budgetbegeleiding of budgetbeheer.

Enkele tegoeden toetsen we niet:

- ⇒ Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd.
- ⇒ Tegoeden die geblokkeerd zijn wegens een overlijden, scheiding of andere reden.
- ⇒ Negatieve saldi.

De onroerende bezitsvoorwaarde

De (potentiële) kandidaat-huurder en zijn echtgenoot, persoon met wie hij wettelijk samenwoont of feitelijke partner:

- ⇒ hebben geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom
- ⇒ hebben geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond
- ⇒ hebben geen woning of bouwgrond volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven
- ⇒ hebben geen woning of bouwgrond volledig zelf in vruchtgebruik gegeven
- ⇒ zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin men zakelijke rechten als vermeld in punt 1 tot en met 4, heeft ingebracht
- ⇒ hebben geen woning of bouwgrond waarvan men in de drie jaar vóór de inschrijving een deel van het zakelijk recht heeft vervreemd, terwijl men daarvoor het volledige zakelijke recht bezat. Voor de toewijzing geldt de periode tussen de laatste actualisatie en het





moment van controle van deze voorwaarde. Als er nog geen actualisatie heeft plaatsgevonden, geldt de periode vanaf de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister (CIR) tot aan de controle van deze voorwaarde.

Er zijn een aantal uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om tijdelijke uitzonderingen. Een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning (of een jaar na toetreding tot de huurovereenkomst) moet de huurder zich in principe in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde (verkoopen of uit de onverdeeldheid treden). De verhuurder kan de termijn verlengen als daar gegronde redenen voor zijn.

Van de eigendomsvoorwaarde kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken:

- ⇒ Indien hij of zijn echtgenoot, persoon met wie hij wettelijk samenwoont of feitelijke partner de woning of bouwgrond in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal kreeg **via schenking of erfenis**.
- ⇒ Indien zijn woning **onbewoonbaar of ongeschikt** is verklaard. Dit gebeurde maximaal 2 maanden voor zijn inschrijving.
- ⇒ Indien zijn woning onaangepast is aan zijn **fysieke beperking**.
- ⇒ Indien hij een handicap heeft en in aanmerking komt voor een **ADL-woning**.
- ⇒ Indien hij een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België heeft, **waar wonen niet mag** (zoals een campingverblijf).
- ⇒ Indien hij het **beheer van zijn woning verliest** door een collectieve schuldenregeling of een faillissement.

Gehuwde partners

Als de toekomstige referentiehuurder gehuwd is en zijn echtgeno(o)t(e) gaat de sociale huurwoning mee bewonen, worden ze samen afgetoetst.

In het andere geval wordt deze buiten beschouwing gelaten.

Wat als kandidaat-huurders niet langer samen kandideren?

Als de kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, en zij na de inschrijving beslissen om niet langer samen kandidaat te zijn, geldt de volgende regeling:

Indien beide initiële kandidaat-huurders zijn (dus samen inschreven vanaf start):

- ⇒ Bij een splitsing waarbij beide partners de inschrijving willen behouden, wordt het oorspronkelijk dossiernummer GESCHRAPT en krijgen ze BEIDE een nieuw dossiernummer met de laatste volgnummers van de dag van de oorspronkelijke inschrijving.
- ⇒ Zo behouden ze hun individuele wachttijd en wordt er geen onderscheid gemaakt tussen referentiehuurders en partners (wat in de geest van de regelgever is).
- ⇒ Er wordt alfabetisch bepaald (met achternaam) wie dan het eerstvolgende volgnummer van die dag krijgt.

Indien de partner later aan het dossier werd toegevoegd:

- ⇒ Het oorspronkelijk dossier wordt geschrapt, de aanvrager krijgt een nieuw dossiernummer met laatste volgnummer van zijn/haar dag van inschrijving





- ⇒ De partner krijgt een nieuw dossiernummer met het laatste volgnummer van de dag waarop hij werd toegevoegd aan het dossier van de aanvrager.

Kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen via het CIR of deze aanpassing vragen aan de primaire verhuurder.

Taalkennisvereiste

Vanaf 1 januari 2023 werd het niveau van de taalkennis opgetrokken naar niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst wordt gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1.

Als nieuwe huurder moet u aan de voorwaarde voldoen 2 jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

Als huurder kan u vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Die vrijstelling kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering (art. 6.38, derde lid BVCW)

Het gaat dan om:

- ⇒ een verklaring van uitgeleerdheid
- ⇒ een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

Als huurder kan u ook vrijgesteld zijn als u met een medisch attest aantoont dat u door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

Als huurder voldoet u aan de verplichting als al bij de inschrijving of de toelating tot de woning een van de volgende voorwaarden vervuld zijn (art. 6.38, tweede lid BVCW):

- ⇒ het voldoen aan de taalkennisvereiste stond voor de verhuurder manifest vast
- ⇒ op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering

Vanaf 1 januari 2023 is het niet langer mogelijk om vast te stellen dat een huurder aan de taalkennisvereiste voldoet door het afnemen van een sneltest door de verhuurder. Enkel de bevoegde instanties voor integratie en inburgering kunnen vaststellen of iemand voldoet.

Als dat niet het geval is, en er is er geen vrijstelling of uitstelregeling, dient de verhuurder na te gaan of op basis van de gegevens uit de Kruispuntbank kan afgeleid worden dat u als huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Als het niet af te leiden is, moet u als huurder zelf aantonen dat u beantwoordt aan de huurdersverplichting.

U als huurder kan dat bewijzen met een van de volgende documenten (artikel 6.38, tweede lid, BVCW):

- ⇒ een bewijs waaruit blijkt dat de u beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau
- ⇒ 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

- ⇒ 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
- ⇒ 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
- ⇒ het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie
- ⇒ een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Als huurder kan u uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting. (art. 6.38, vierde lid BVCW) Het uitstel kan de verhuurder afleiden uit de Kruispuntbank Inburgering en kan in twee gevallen:

- ⇒ om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon u de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
- ⇒ er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

De beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen worden verder verduidelijkt in artikel 3 van het MB algemene uitvoering.

Als u als huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, moet de verhuurder de toezichthouder verwittigen (art. 6.38, vijfde lid BVCW) die conform artikel 6.37 VCV een administratieve geldboete kan opleggen. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

Vanaf 1 januari 2023 zal de Vlaamse overheid niet langer tussenkomen in de kosten voor een cursus Nederlands tweede taal of een taaltest voor sociale (kandidaat-)huurders. Dat betekent dat (kandidaat-)huurders die zich vanaf volgend jaar inschrijven voor zo'n cursus of die vanaf die datum een taaltest afleggen de kosten daarvan niet meer kunnen terugvorderen van Wonen in Vlaanderen

Inschrijving

In 2024 ging het CIR live voor de bevolking. Sindsdien kan een potentiële kandidaat-huurder zich zelf digitaal inschrijven via het Centraal Inschrijvingsregister, verder het CIR genoemd. Dit is een inschrijvingsregister voor heel Vlaanderen.

De (potentiële) kandidaat-huurder kan zelf of met hulp zijn inschrijvingsdossier online:

- ⇒ opstarten
- ⇒ inkijken en aanpassen om zijn dossier up-to-date te houden

De toepassing vindt u via www.vlaanderen.be/sociaalhuren





Hij moet zich hiervoor inloggen met zijn eID (met kaartlezer en pincode) of via Itsme. Indien hij geen eID of Itsme heeft, kan hij zich laten inschrijven met zijn rijksregisternummer bij de woonmaatschappij.

Volgende schermen worden doorlopen:

- ⇒ Persoonsgegevens
- ⇒ Inkomensgegevens
- ⇒ Middelentoets
- ⇒ Eigendomsgegevens
- ⇒ Woningvoorkeuren
- ⇒ Regiokeuze
- ⇒ Specifieke woningvoorkeuren
- ⇒ Inschrijfhulp

Als hij de inschrijvingsprocedure volledig doorloopt, dan krijgt zijn dossier de status 'in onderzoek' of 'bevestiging nodig'. Hij is dan nog niet officieel ingeschreven bij de woonmaatschappij. Bij deze statussen moet de woonmaatschappij nog controleren of is er een bevestiging nodig van zijn partner of van meerderjarige bijwoners die hij toevoegde aan zijn dossier.

Een dossier is pas definitief als elke meerderjarige persoon zijn of haar dossierdeelname bevestigde. Deze personen loggen hiervoor zelf aan. Kan een meerderjarige persoon dat niet (bv. door een beperking)? Dan moet de wettelijke vertegenwoordiger (bewindvoerder) in zijn of haar plaats de dossierdeelname bevestigen.

Men is pas officieel ingeschreven voor een sociale woning wanneer men een bevestiging ontvangt met een dossiernummer. Men staat pas op de wachtlijst bij de woonmaatschappij wanneer de status van het dossier 'ingeschreven' is. Dit kan men nakijken op het tabblad "mijn woningaanvraag". Pas vanaf dan kan men een aanbod krijgen voor een sociale woning.

- ⇒ Indien u hierbij hulp nodig heeft kan u een afspraak maken met het team thuis-, woon-, dagzorg (De Rijzillen) van het Sociaal Huis:
Sint-Willibrordusplein 4, 3550 Heusden-Zolder – 011 45 61 50.
Opgelet: u heeft dan uw eID met de pincode nodig, of de app Itsme.

Indien er nadien wijzigingen nodig zijn in uw dossier, kan u deze zelf aanpassen door aan te melden in het CIR.

Actualisatie

Bij de opstart van het CIR is er een eenmalige alternatieve actualisatie gebeurd.

Nadien zal er jaarlijks een actualisatie gebeuren op de verjaardag van het dossier. Het CIR zal automatisch de authentieke bronnen van uw dossier bevragen om de inschrijvingsvoorwaarden af te toetsen. Indien uw dossier nog volledig in orde blijkt te zijn, moet u niets doen. Indien uw dossier niet meer in orde is, zal u hierover een brief ontvangen van de primaire verhuurder. U dient dan aanpassingen te doen of de nodige bewijsmaterialen op te laden in uw dossier in het CIR.





Het is belangrijk dat u regelmatig uw dossier en eventuele meldingen in het CIR controleert.

Schrapping van de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister

Als kandidaat-huurder wordt u geschrapt:

- ⇒ indien u huurder wordt
- ⇒ indien u bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- ⇒ indien u bij aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en aanvaarding zou tot toewijzing hebben geleid.
- ⇒ bij fraude: indien u ingeschreven werd ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door u te kwader trouw werden afgelegd of gegeven
- ⇒ indien u zelf geen kandidaat meer wil zijn en u uw dossier in het CIR schrapt of dit schriftelijk meedeelt
- ⇒ 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;
- ⇒ indien u niet of niet tijdig reageert op de actualisatiebrief (1 maand) en de herinneringsbrief (15 dagen)
- ⇒ indien de brief die naar u verstuurd wordt, onbestelbaar terugkomt

Een geschrapte kandidaat kan zich steeds herinschrijven, maar moet opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen.

Meldingen aan de verhuurder

De huurder moet zelf in ieder geval elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aanpassen in het CIR.

Indien na de inschrijvingsdatum uw gezinssamenstelling of uw adres wijzigt, moet u dat binnen de maand na de wijziging aanpassen in het CIR.

Artikel 3: Toelatingsvoorwaarden

Toelatingsvoorwaarden

Als kandidaat-huurder kan u toegelaten worden als u voldoet aan dezelfde voorwaarden als deze om kandidaat-huurder te worden.

- ⇒ De leeftijdsvoorwaarde
- ⇒ De inkomensvoorwaarde
- ⇒ De middelentoets (vermogenstoets)
- ⇒ De onroerende bezitsvoorwaarde



- ⇒ De verblijfsvoorwaarde (verstrenging bij toewijzing: erkende vluchtelingen moeten ingeschreven zijn in vreemdelingenregister).

Indien u als kandidaat-huurder een woning in eigendom heeft omdat u voldoet aan een van de afwijkingen (zie eigendomsvoorwaarde), dan moet u binnen een jaar na de toewijzing de woning vervreemden.

Als de kandidaat daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het intern huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd.

De eerste kandidaat-huurder die in aanmerking komt voor het huren van de woning ontvangt een aanbodbrief. 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.

Indien hij interesse heeft om de woning te huren, wordt er telefonisch een afspraak gemaakt om de woning te bezichtigen.

Indien de kandidaat-huurder het aanbod weigert, wordt de volgende kandidaat-huurder gecontacteerd.

Artikel 4: Toewijzingssysteem

Het Vast Bureau van het Lokaal bestuur Heusden-Zolder beslist over de toewijzing van een woning. Als kandidaat-huurder wordt u toegelaten tot een woning als u voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Het nieuwe toewijzingsmodel bevat vier instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders. Deze noemen we ook de 4 pijlers van het nieuwe toewijzingssysteem.

Alle toewijzingen, in de vier pijlers, moeten steeds voldoen aan enkele algemene bepalingen. Deze zijn:

- ⇒ Een sociale huurwoning moet altijd voldoen aan de rationele bezetting
- ⇒ Een aangepaste woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die die aanpassing nodig heeft omwille van een fysieke handicap of beperking
- ⇒ Een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich daarvoor ingeschreven heeft
- ⇒ De woonmaatschappij kan een absolute voorrang verlenen aan de kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt
- ⇒ De kandidaat-huurder heeft het recht de woning te bezichtigen

PIJLER 1 - standaardtoewijzingen

Het standaardtoewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

1. de **langdurige woonbinding** van de kandidaat-huurder (de langdurige woonbinding geeft een voorrang aan alle kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken in de gemeente gewoond hebben)
2. het verlenen of krijgen van **mantelzorg** van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt



3. de **chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

PIJLER 2 - versnelde toewijzingen

Pijler 2 omvat de versnelde toewijzingen van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden en heeft een vast percentage van 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied of in het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij.

Binnen pijler 2 van de versnelde toewijzingen zijn er 5 hoofddoelgroepen:

1. dak- en thuislozen of personen die dak- of thuisloos dreigen te worden:
 - ⇒ kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft
 - ⇒ kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft
 - ⇒ kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisiswoning, transitwoning of hotel
 - ⇒ kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden
 - ⇒ kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden
2. jongeren die begeleid zelfstandig wonen of begeleid zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst
3. kandidaat-huurders met een geestelijke gezondheidsproblematiek
4. kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen:
 - ⇒ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen
 - ⇒ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard. (de kandidaat-huurder dient nog aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing)
5. kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden.

De kandidaat-huurders kunnen aangemeld worden door:

- ⇒ een OCMW
- ⇒ een CAW
- ⇒ een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen
- ⇒ een erkend initiatief beschut wonen
- ⇒ een project psychiatrische zorg in de thuissituatie
- ⇒ een ambulant intensief behandelteam
- ⇒ een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen

Kandidaat-huurders kunnen ook zichzelf aanmelden.

De langdurige woonbinding speelt niet bij de versnelde toewijzingen.

PIJLER 3 – toewijzing aan specifieke doelgroep

De gemeente Heusden-Zolder keurde een lokaal toewijzingsreglement goed en ontving hiervoor de goedkeuring van de minister op 24 juli 2012.



Voor een uitbreiding van dit lokaal toewijzingsreglement ontvingen we de goedkeuring van de minister op 5 maart 2019.

De woningen waarop dit reglement van toepassing is, worden met voorrang toegekend aan 65-plussers daar er specifieke investeringen voor hen gedaan zijn, bijvoorbeeld:

- ⇒ de woningen zijn gelijkvloers
- ⇒ voorzien van inloopdouches met antislipvloer en zitjes
- ⇒ handgrepen in badkamer/wc
- ⇒ de woningen hebben brede deuren en zijn geschikt voor rolstoelgebruikers
- ⇒ de woningen zijn gelegen in de nabije omgeving van het Lokaal Dienstencentrum, Centrum voor Dagverzorging De Brug, Sociaal Huis, winkelcentrum,...

PIJLER 4 - interne mutaties (dwingende reden) of bijzondere toewijzingsregels

Pijler 4 omvat de toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of de bijzondere toewijzingsregels.

Voor wie?

- ⇒ Huurders die overbezet wonen
- ⇒ Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben
- ⇒ Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden
- ⇒ Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht)
- ⇒ Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt
- ⇒ Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden
- ⇒ Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
- ⇒ Huurders die onderbezet wonen
- ⇒ Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

Weigering

In de volgende gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder weigeren:

- ⇒ De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder(*) is of geweest is en:
 - ✓ van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen (dit betreft ondermeer het niet onmiddellijk meedelen van iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken en het niet gebruiken van de sociale woning als zijn hoofdverblijfplaats en er niet gedomicilieerd zijn)





- ✓ die de woning van een verhuurder(*) bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.
- ⇒ Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder (van dezelfde woonmaatschappij), kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder nog niet heeft afgelost.
 - ⇒ In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een Sociaal Huis of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost.
 - ⇒ Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren. Dit geldt enkel voor hen wiens huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling (en dus niet indien de huurovereenkomst om een andere reden werd beëindigd).
- ⇒ In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder u als kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

U zal als kandidaat-huurder binnen de 14 dagen na de beslissing op de hoogte gebracht worden van deze gemotiveerde weigering tot toewijzing. De verhuurder maakt hierbij ook de melding van het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning aan u als kandidaat-huurder tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Vanaf 2024 moet de verhuurder de versnelde toewijzing van een kandidaat-huurder weigeren bij een kandidaat-huurder die ex-huurder is van de verhuurder en wiens huurovereenkomst door rechterlijke tussenkomst werd beëindigd door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning

- ⇒ De verhuurder kan na overleg in de toewijzingsraad beslissen dat er billijkheidsredenen zijn om de versnelde toewijzing toch toe te passen

In het belang van de kandidaat-huurder kan er een begeleidingsovereenkomst opgelegd worden als voorwaarde voor een toewijzing.

Artikel 5: De huurovereenkomst

Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst heeft een bepaalde duur van 9 jaar.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 6.29 en 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een termijn van telkens drie jaar.





Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden ontbonden tijdens de proefperiode of beëindigd na deze proefperiode in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Hiertoe verwijzen wij expliciet naar de bepalingen van artikel 33 van het kaderbesluit sociale huur.

Als bij een huurprijsberekening op 1 januari wordt vastgesteld dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs voor de woning zal betalen en zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens zal de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van 12 maanden.

De opzegtermijn van 12 maanden kan uitzonderlijk worden verlengd indien de betrokken huurder tijdens de eerste drie maanden van de opzegperiode een aanvraag heeft ingediend voor het huren van serviceflat van het Sociaal Huis van Heusden Zolder en voor zover de betrokkene tijdens de opzegperiode van 12 maanden een aanbod van een Sociaal Huis -serviceflat niet heeft geweigerd. Het BCSD is bevoegd om deze afwijking te bepalen.

Na het overlijden van de referentiehurder mag een huurder in de woning blijven wonen.

Voor een bijwoner zal de huurovereenkomst automatisch stoppen.

Artikel 6: Huurwaarborg

De basis voor de berekening van de huurwaarborg is de **normale huurwaarde** van de sociale woning. De huurwaarborg is tweemaal de normale huurwaarde. De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt

Als huurder heeft u het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit in schijven wil gebruik maken. Dit is als compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder meebrengt (16,00 euro voor 2025). De eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is gelijk aan het bedrag dat overeenkomt met de reële huurprijs. Het saldo van de waarborg zal samen met de administratieve vergoeding in maximaal 18 maanden moeten worden samengesteld. De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en –lasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en –lasten.

Op welke manieren kan de huurwaarborg betaald worden?

- ⇒ **Geblokkeerde rekening op naam van de huurder:**
 - ⇒ De intrest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder.
- ⇒ **Zakelijke zekerheidsstelling:**
 - ⇒ De huurder kan een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam stellen. Dit kan bijvoorbeeld een kapitalisatiebon of een obligatie zijn. De interest wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder
- ⇒ **Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het bevoegde Sociaal Huis en een financiële instelling:**





- ⇒ Huurders die moeilijkheden hebben om de huurwaarborg te betalen, kunnen zich richten tot het bevoegde Sociaal Huis dat een verzoek kan indienen bij een financiële instelling.
- ⇒ De waarborg kan vervangen worden door:
 - ⇒ Schriftelijke garantie van het bevoegde Sociaal Huis in afwachting van doorstorting door dit Sociaal Huis van het volledige bedrag van de waarborg binnen 18 maanden na ondertekening van de overeenkomst;
 - ⇒ Schriftelijke borgstelling van het bevoegde Sociaal Huis.
- ⇒ De huurder kan aan de verhuurder jaarlijks schriftelijk een overzicht vragen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.
- ⇒ Bij beëindiging van de overeenkomst: de verhuurder houdt van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten alle sommen af die hem door de huurder verschuldigd zijn. Hij bezorgt aan de huurder een overzicht van de afgehouden bedragen met de bewijsstukken. De bedragen die overblijven, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

Artikel 7: Huurprijs

Tot nu gold er voor de sociale woningen die het lokale bestuur verhuurde een aparte wijze van berekenen van de huurprijs. Het Kaderbesluit Sociale Huur heeft ondermeer als doelstelling om de veelheid aan huurprijsberekeningen in een uniform systeem onder te brengen.

Daarom is er gedurende 3 jaar (van 2023 tot 2025) een overgangsfase om te evolueren naar de nieuwe huurprijsberekening.

De eerste huuraanpassing vindt plaats op 1 januari 2023.

HUURPRIJS

Huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs - oorspronkelijke huurprijs) * X%

De X bedraagt het eerste jaar minimaal 25, het tweede jaar minimaal 50 en het derde jaar minimaal 75. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

OORSPRONKELIJK HUURPRIJS

De huurprijs wordt berekend door de basishuurprijs aan te passen in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder. Dit gebeurt door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt. Het resultaat hiervan is de basis aangepaste huurprijs. Gezinnen met drie of meer personen ten laste komen in aanmerking voor een extra korting die van dit resultaat wordt afgetrokken. Die extra korting dient wel nog te worden verrekend met de vermindering op de onroerende voorheffing die het gezin allicht geniet. Het resultaat van deze bewerkingen noemt men de aangepaste huurprijs.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds 1/60ste van het jaarinkomen (dit komt overeen met 20% op maandbasis) en anderzijds de normale huurwaarde, maar kan nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs. Als 1/60ste van het jaarinkomen lager ligt dan de helft van de basishuurprijs, betaalt de huurder dus toch de helft van de basishuurprijs.

NIEUWE HUURPRIJS

De nieuwe huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit





resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs, verhoogd met de energiecorrectie, als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

Artikel 8: Huurlasten

De kosten die aan de huurders kunnen doorgerekend worden betreffen onder meer volgende huurderherstellingen:

- ⇒ Vervanging van sloten door fout van de huurder;
- ⇒ Ontstopping van leidingen door fout van de huurder;
- ⇒ Eventuele moedwillige schade door de huurder.

Voor de huurderherstellingen verwijzen we naar het private huurrecht.

Artikel 9: Plaatsbeschrijving

De huurder betaalt maximum de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving met een plafond van 41,00 euro (2025). Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij het ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft betalen van de kosten die de deskundige aanrekent.

Artikel 10: Het klachtrecht

Als u als betrokken partij niet tevreden bent over de werking en de behandeling van het Sociaal Huis heeft u het recht om een klacht in te dienen. Het Sociaal Huis is verplicht een klacht te behandelen wanneer de identiteit en het adres van de klager bekend zijn en als de klacht een omschrijving bevat van de feiten waartegen ze gericht is.

Wanneer de klacht behandeld is naar tevredenheid van de klager vervalt de verplichting tot het verder behandelen van de klacht.

Voor informatie over het indienen van een officiële klacht verwijzen we u naar de website van ons gemeentebestuur:

www.heusden-zolder.be/klacht

U vindt op deze pagina ook een klachtenformulier.

U kan deze informatie en een klachtenformulier ook op papier vragen bij het Sociaal Huis.





Artikel 11: Verhaal

Het Sociaal Huis van Heusden-Zolder is verplicht om de beslissingen aan u bekend te maken. Als u niet akkoord bent met die beslissing kan u met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de entiteit die bevoegd is inzake het toezicht op de inschrijvingsregisters: Agentschap Wonen Vlaanderen, afdeling toezicht.

De brief wordt gestuurd naar:

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

Dit is het verhaalrecht.

Iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder.

In het geval de verhuurder geen formele beslissing neemt binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing, kan de benadeelde eveneens verhaal instellen via een aangetekende en gemotiveerde brief.

Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

Procedure:

- ⇒ Wanneer de kandidaat-huurder een beslissing van de verhuurder wil betwisten, 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 de verhuurder geen formele beslissing heeft genomen om de kandidaat-huurder in te schrijven of versneld een woning toe te wijzen, heeft deze een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.
- ⇒ De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene.

Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan u binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder een absolute 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.





Artikel 12: Verwerking van persoonsgegevens

Vanwege de aard van onze organisatie verwerken we veel persoonsgegevens. Om ervoor te zorgen dat uw gegevens worden beschermd en alleen worden gebruikt waar nodig, verbinden wij ons ertoe de hoogste normen inzake privacy te handhaven.

Bij de inschrijving als kandidaat-huurder ontvangt u een omstandige privacyverklaring waarin alle gegevensuitwisselingen staan die wij uitvoeren. U kan ook uw rechten hierin raadplegen.

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over onze privacyverklaring kan u het Sociaal Huis van Heusden-Zolder contacteren via

- ⇒ Telefoon: 011 45 61 50
- ⇒ E-mail: seniorenwonen@heusden-zolder.be
- ⇒ Adres: Sint-Willibrordusplein 4 in 3550 Heusden-Zolder
- ⇒ Website: www.heusden-zolder.be

Namens de Raad van het OCMW :

Rony Herlitska
algemeen directeur

Mario Borremans
voorzitter

Namens de huurder:
Naam:

.....

Ik verklaar kennis genomen te hebben van de artikelen opgenomen in dit reglement en zal de seniorenwoning huren met inachtnaam van dit reglement.

Datum en handtekening:

