



INTERN HUURREGLEMENT WOONTROTS

1. ALGEMEEN

De verhuurder, hierna genoemd de woonmaatschappij **WOONTROTS**, dient een intern huurreglement op te maken. Dit intern huurreglement, hierna afgekort IHR, is een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van art. 6.1 van BVCW waarin **WOONTROTS** minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen, vastlegt, en waarin hij de toewijzingsregels die hij toepast, opneemt.

De openbaarheid van het IHR wordt gegarandeerd door publicatie op de website.

Het IHR ligt eveneens ter inzage van de geïnteresseerden tijdens de openingsuren van het loket of na afspraak in ons kantoor te 3080 Tervuren - Lindeboomstraat 116 en ons kantoor te 3020 Herent – Wijgmaalsesteenweg 169.

Het navolgend IHR is van toepassing op het eigen- en ingehuurd patrimonium van **WOONTROTS**.

Het IHR beschrijft dus de specifieke regels die **WOONTROTS** toepast onder meer ter uitvoering van de wetgeving. **WOONTROTS** wil van dit IHR geen juridische tekst maken met lange en ingewikkelde zinnen, moeilijke woorden en vele verwijzingen naar decreten en besluiten van de Vlaamse Regering. **WOONTROTS** wil de reglementering van sociaal huren bij **WOONTROTS** zo vlot en toegankelijk mogelijk beschrijven. De personeelsleden van **WOONTROTS** zijn verder altijd bereid om meer informatie te geven en te antwoorden op eventuele vragen.

We verwijzen voor de juridische teksten naar het Besluit Vlaamse Codex Wonen, hierna BVCW genoemd. Deze wetgeving regelt de toewijzing en verhuring van sociale woningen gebouwd en/of verhuurd door de verschillende sociale huisvestingsactoren in Vlaanderen.

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking na goedkeuring door het Bestuursorgaan.

2. VERDUIDELIJKING BIJ ENKELE VEEL GEBRUIKTE BEGRIPPEN

2.1 ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN

het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepskosten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflissingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflissingen en stelt de nadere regels vast om het actueel besteedbare inkomen te berekenen.

2.2 HUIDIGE INKOMEN

De som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:

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

2.3 PERSOON TEN LASTE

- a) het kind dat bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
- b) het kind van de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of van een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of bij een van de gezinsleden, maar er op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
- c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;

2.4 REFERENTIE INKOMEN

De som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet (inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing) 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 beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn.

2.5 TOEWIJZINGSREGLEMENT

Het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2.6 PRIMAIRE VERHUURDER

WOONTROTS = de verhuurder van een sociale huurwoning.

2.7 WACHTTIJD

De periode die start vanaf de inschrijving van de kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister, en die eindigt met de schrapping van de inschrijving uit het centraal inschrijvingsregister.

Een afschrift van het IHR en latere wijzigingen ervan worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 5°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 4°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

3. INSCHRIJVINGS- EN TOELATINGSVOORWAARDEN

Vanaf 1 januari 2024 is de regelgeving voor het centraal inschrijvingsregister, hierna afgekort CIR, van toepassing op kandidaat-huurders. Dit CIR wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen.

In het CIR worden de relevante persoonsgegevens bijgehouden van kandidaat-huurders en hun gezinsleden die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken.

Het gaat om administratieve gegevens, gegevens om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te toetsen en gegevens noodzakelijk in kader van een toewijzing.

Een belangrijk uitgangspunt van het CIR is dat de kandidaat-huurder op elk moment zijn dossier kan raadplegen en er binnen strikt omschreven schrijfrechten aanpassingen kan aanbrengen.

Een ander uitgangspunt is dat alle verhuurders werken op hetzelfde dossier.

Dat betekent bijvoorbeeld dat als een verhuurder een kandidatuur schrapt, die kandidatuur ook vervalt voor woningen van een andere verhuurder.

3.1 WOONTROTS = DE PRIMAIRE VERHUURDER

WOONTROTS wijst een sociale huurwoning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het CIR.

Hij kan die gegevens ook gebruiken voor zijn eigen werking.

Omdat het mogelijk is dat een kandidaat-huurder zich kandidaat heeft gesteld voor woningen die behoren tot het patrimonium van meer dan één verhuurder, wordt er een rolverdeling vastgesteld tussen de verschillende verhuurders.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen **WOONTROTS**, de primaire verhuurder en andere verhuurders, de secundaire verhuurders genoemd (art. 6.6, §2 BVCW).

De kandidaat-huurder duidt aan, bij het kiezen van zijn regio's, wie zijn primaire verhuurder wordt.

De domiciliiegemeente van de kandidaat-huurder is automatisch aangevinkt in het CIR maar de kandidaat-huurder kan er ook voor kiezen niet in te schrijven voor deze gemeente.

Op basis van de gekozen regio's schrijft de kandidaat-huurder zich in bij één of meerdere verhuurders.

Hij kan zelf een keuze maken wie zijn dossier zal beheren en dus primaire verhuurder wordt.

Als de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder geen ligging kiest, krijgt de kandidaat-huurder een foutmelding.

Het beheer van het inschrijvingsdossier door de primaire verhuurder omvat het aanvullen, aanpassen of verwijderen van gegevens en stavingstukken, met uitzondering van het inschrijvingsnummer, mits zij hiervoor een volmacht kregen van de kandidaat-huurder.

De kandidaat-huurder kan aanvinken in zijn dossier of de primaire verhuurder in zijn plaats aanpassingen mag doen aan zijn dossier als hij hierom vraagt.

Secundaire verhuurders kunnen geen aanpassingen doen aan het dossier.

Voor vragen over het inschrijvingsdossier kan de kandidaat-huurder zich richten tot de primaire verhuurder.

De primaire verhuurder beoordeelt eveneens de aanvragen voor een toepassing van toegestane uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarden.

Daarnaast kan hij ook vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands en kan dit aanduiden in het CIR.

Kortom, een kandidaat-huurder kan ingeschreven zijn voor woningen bij verschillende woonmaatschappijen of lokale besturen met sociale woningen, maar er zal steeds maar één woonmaatschappij zijn waartoe de betrokkene zich dient te wenden.

De andere verhuurders gebruiken de informatie in het dossier enkel in kader van een toewijzing.

3.2 DE INSCHRIJVING IN HET CIR (CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER)

3.2.1 Hoe wordt er ingeschreven?

De potentiële kandidaat-huurder kan zich vanaf 18 maart 2024 inschrijven voor een sociale huurwoning via het CIR. Hiervoor heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen een digitale toepassing ter beschikking gesteld: www.vlaanderen.be/sociaalhuren.

Slaagt de persoon er niet in om zijn weg te vinden in de toepassing, dan kan hij zich tot **WOONTROTS** richten die hem zal bijstaan bij zijn inschrijving. Dat kan bijvoorbeeld door het samen aanmaken van een dossier in CIR op basis van een vooraf ingevuld inschrijfdocument. De kandidaat-huurders worden gevraagd om de toepassing zelf te leren gebruiken en dragen hierdoor mee de verantwoordelijkheid voor het beheer van hun eigen dossier. Als het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de inschrijvingsaanvraag niet kan vaststellen of de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, verwijst het agentschap de potentiële kandidaat-huurder door naar **WOONTROTS** om de inschrijvingsaanvraag te beoordelen.

In dat geval moet de potentiële kandidaat-huurder zich binnen een maand melden bij **WOONTROTS**.

Als de potentiële kandidaat-huurder zich niet meldt binnen die termijn, wordt zijn inschrijvingsdossier verwijderd.

Als **WOONTROTS** oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, meldt hij zijn beslissing aan de potentiële kandidaat-huurder binnen vijftien kalenderdagen na zijn beoordeling, met vermelding van het verhaalrecht.

WOONTROTS kan zelf een inschrijving in het CIR initiëren indien het om een interne mutatie gaat, met uitzondering van de interne mutatie omwille van rationele bezetting (art. 6.6, §5 art. 6.28, eerste lid, 5° van het BVCW 2021).

3.2.2 Gegevens in het centraal inschrijvingsregister

3.2.2.1. De inschrijvingsdatum

De potentiële kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt geregistreerd in het CIR volgens de chronologische volgorde van de indiening van zijn aanvraag.

Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle stavingstukken, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van het agentschap Wonen in Vlaanderen zijn.

Die datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum.

3.2.2.2. Het inschrijvingsnummer van de kandidaat-huurder:

Het agentschap Wonen in Vlaanderen kent een inschrijvingsnummer toe (art. 6.7, §2 BVCW).

Het inschrijvingsnummer bestaat achtereenvolgens uit de volgende numerieke gegevens: het jaartal, de maand en de dag van inschrijving en een volgnummer die de chronologie van de inschrijvingen van die dag weergeeft. Bijvoorbeeld 2017.01.07.0001 is het inschrijvingsnummer van de eerste persoon die zich op 7 januari 2017 inschreef in het CIR.

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

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

De kandidaat-huurders kunnen de splitsing van de kandidatuur zelf aanpassen in het CIR of die aanpassing vragen aan **WOONTROTS**.

3.2.2.3. De identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden

In het CIR worden niet alleen de gegevens bijgehouden van de kandidaat-huurder, maar van iedereen die de woning na de toewijzing zal betrekken.

Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kinderen van de kandidaat-huurder die niet permanent bij de kandidaat-huurder zullen wonen, als hij meedeelt dat hij de nodige ruimte wenst om hen te huisvesten. Volgende identiteitsgegevens worden bevraagd (art. 6.5, §2, eerste en tweede lid BVCW):

- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van alle personen die in de woning na toewijzing samen op een duurzame wijze zullen verblijven;
- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de kinderen die geplaatst zijn of voor wie de kandidaat-huurder of een gezinslid een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven,
- de voor- en achternaam, de geboortedatum, het geslacht en de nationaliteit van de personen voor wie gezinshereniging is aangevraagd;
- het identificatienummer van de sociale zekerheid van alle personen die de woning na toewijzing zullen betrekken;
- de aanduiding en de contactgegevens van de kandidaat-huurder, namelijk het correspondentieadres, het e-mailadres en het telefoonnummer;
- de burgerlijke staat van de kandidaat-huurder. Als de kandidaat-huurder meedeelt dat hij een gezinshereniging plant, wordt voor de invulling van de gegevens voor zover dat mogelijk is, rekening gehouden met het voltallige gezin na de hereniging.

Ook als de kandidaat-huurder na de inschrijving pas de intentie heeft om een gezinshereniging aan te vragen, moet hij dat toevoegen aan zijn inschrijvingsdossier zodat in voorkomend geval de rationele bezetting kan worden aangepast.

3.2.2.4. De voorkeur van de kandidaat-huurder

Het CIR bevat basisinformatie per verhuurder over de ligging van de woningen, welke type woningen en hoe de huurprijs wordt berekend.

Een kandidaat-huurder kan binnen het patrimonium van **WOONTROTS** ervoor kiezen om een specifieke woningvoorkeur op te geven:

- hoogste verdieping waar de kandidaat-huurder wil wonen;
- panden waar geen trappen zijn;
- panden waar een douche is;
- kamer op overschot;
- panden waar lift aanwezig is;
- panden waar een terras aanwezig is.

De kandidaat-huurder kan aangeven dat hij een woning wil die door Woontrots wordt voorbehouden voor mensen met een (lichte) fysieke beperking. Voor woningen waar specifieke investeringen zijn gebeurd in functie van een (verregaande) fysieke beperking geldt een andere toewijzingsbepaling.

Voor meer gedetailleerde informatie zal de (potentiële) kandidaat-huurder zich tot **WOONTROTS** moeten wenden.

Op die manier kan de kandidaat-huurder een gerichte keuze maken.

De kandidaat-huurder heeft keuzevrijheid en hij moet zijn keuze niet motiveren.

- **De mogelijkheden voor de kandidaat-huurder om een keuze te stellen:**

De kandidaat-huurder kan een voorkeur van woningen bepalen op basis van de ligging en het type van de woning.

Hij kan ook een maximale huurprijs en maximale (vaste) huurlasten aanduiden of andere specifieke woningvoorkeuren (art. 6.5, §2, derde lid, 1°, 2°, 3° en 4° BVCW)

Als **WOONTROTS** aanvragen krijgt van grote gezinnen, maar ze niet kan bedienen omdat de rationele bezetting van geen enkele woning aangepast is aan een dergelijk gezinstype is het een belangrijk signaal voor **WOONTROTS** om, als mogelijk, de rationele bezetting te herbekijken van bepaalde type woningen en daarnaast in de planning voor toekomstige projecten te voorzien in meerdere grotere woningen.

Wanneer een kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend of zal indienen, dan moet de kandidaat-huurder zich inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, moet de kandidaat-huurder dat melden aan **WOONTROTS**, en zal de rationele bezetting in voorkomend geval worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging (art. 6.3/3 BVCW).

In het CIR worden de reële huurprijs en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen, geregistreerd.

Voor de woningen waarop **WOONTROTS** een zakelijk recht heeft, is dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid, BVCW.

Voor de woningen die door **WOONTROTS** worden ingehuurd, is dat de onderhuurprijs, vermeld in artikel 6.56 BVCW, met aftrek van de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.164 BVCW (de huursubsidie).

Met huurlasten worden de vaste huurlasten, los van de individuele verbruikskosten voor water en energie bedoeld.

Te hoge huurlasten zijn een valabele reden voor het weigeren van een woning.

WOONTROTS kan op basis van BVCW art. 6.18 een toewijzing weigeren als het inkomen van een kandidaat-huurder volgens **WOONTROTS** onvoldoende is om de huurprijs van een ingehuurde woning te betalen. **WOONTROTS** beoordeelt dit vanaf het moment dat de maandelijkse huurprijs van een ingehuurde woning (na vermindering met de eventuele huursubsidie) meer is dan 1/40e van het inkomen dat in aanmerking wordt genomen voor de inkomensvoorwaarde. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure *verhuring* van Woontrots, gevalideerd door het bestuursorgaan van 21 januari 2026.

De huurprijs en de vaste huurlasten worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarin de keuze is gemaakt (art. 6.2, vierde lid, BVCW).

- **Het weigeren van de voorkeur van de kandidaat-huurder**

WOONTROTS kan de voorkeur van een kandidaat-huurder weigeren als hij van oordeel is dat die voorkeur leidt tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte (art. 6.6, §3 BVCW).

Een andere gegronde reden is bv. de mantelzorger of de persoon die vanwege één of meer mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, die een meer gerichte keuze maakt m.b.t. de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

Het is aan **WOONTROTS** om de gegronde redenen te beoordelen en de gerichte keuze al dan niet toe te laten.

Het feit dat de kandidaat-huurder niet in aanmerking komt voor de optionele voorrang 'langdurige woonbinding', hoeft op zich geen reden te zijn om toch niet te kandideren voor woningen in die welbepaalde gemeente.

De kandidaat-huurder kan dus perfect kandideren voor een gemeente waar hij (nog) geen langdurige woonbinding mee heeft.

WOONTROTS moet de kandidaat-huurder verplichten een ruimere keuze te stellen als de kandidaat-huurder alleen wil kandideren voor een gemeente waar hij door de toepassing van de langdurige woonbindingsfactoren de eerste jaren geen toewijzing zal krijgen.

Het bezit van een huisdier hoeft op zich geen reden te zijn om niet te kandideren voor bepaalde woningen, bijvoorbeeld appartementen waarvoor het reglement van inwendige orde regels bepaalt met betrekking tot huisdieren.

Dat kan er immers toe leiden dat men bijvoorbeeld enkel nog in aanmerking wil komen voor woningen met een tuin. Hierdoor is het mogelijk dat men een te beperkte keuze heeft aangegeven.

Men kan beter het moment van toewijzing afwachten om te zien of het haalbaar is om het betreffende huisdier mee te nemen.

Als dat niet het geval is, kan dat een geval van gegronde weigering zijn.

Iedere verhuurder beoordeelt dus apart de opgegeven voorkeuren en kan de kandidaat-huurder verzoeken zijn keuze uit te breiden.

De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het verzoek is verstuurd, om zijn keuze uit te breiden.

Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek van **WOONTROTS** schrijft **WOONTROTS** de kandidaat-huurder in voor alle sociale huurwoningen binnen zijn patrimonium, als de kandidaat-huurder de woningen rationeel bezet (art. 6.6, §3 BVCW).

- **Het wijzigen van de voorkeur van de kandidaat-huurder:**

De kandidaat-huurder kan zijn voorkeur op ieder moment wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn opgebouwde wachttijd.

Behalve wanneer de status van zijn dossier 'in onderzoek' of 'in aanbod' is.

3.2.2.5. De aanduiding van de voorrangsregels

Iedere kandidaat-huurder schrijft zich op basis van chronologie in.

De sociale huurwoningen worden dan ook op basis van de chronologie toegewezen.

Echter, voor sommige kandidaat-huurders is er een voorrang voorzien voor de toewijzing van een sociale huurwoning.

De verschillende voorrangsregels worden hierna grondig besproken.

WOONTROTS dient aan te duiden op welke voorrangsregels de kandidaat-huurder een beroep kan doen (art. 6.5, §2, derde lid, 6° BVCW).

- **De toetsing aan de voorwaarden**

In het CIR worden de volgende gegevens bijgehouden in verband met de voorwaarden (art. 6.5, §2, tweede lid BVCW):

- de aanduiding of de kandidaat-huurder ingeschreven is in de bevolkingsregisters, of op een referentieadres;
- het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen, met aanduiding of het gaat om het referentie-inkomen, het huidige inkomen of het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder;
- de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de 'middelentoets';
- de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, en als de kandidaat-huurder op basis van een uitzondering (art. 6.14, eerste of tweede lid BVCW) voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, de vermelding van het adres van het onroerend goed en het zakelijk recht dat erop rust;
- de aanduiding dat de kandidaat-huurder voldoet aan de leeftijdsvoorwaarde, en, als de kandidaat-huurder op basis van een uitzondering voldoet (art. 6.12, tweede lid BVCW) de aanduiding of het gaat om een ontvoogde minderjarige of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen;
- desgevallend de vermelding dat de persoon over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt.

- **De andere gegevens in het inschrijvingsregister**

Naast de eerder vermelde gegevens, worden de volgende gegevens ook afzonderlijk geregistreerd (art. 6.5, §2 BVCW):

- als de kandidaat-huurder onder bewind staat, de contactgegevens van de bewindvoerder;
- als de kandidaat-huurder een andere vertegenwoordiger heeft dan een bewindvoerder, de contactgegevens van die vertegenwoordiger;
- als de kandidaat-huurder al een sociale huurder is, de vermelding daarvan en de contactgegevens van de verhuurder;

- de huidige hoofdverblijfplaats van de kandidaat-huurder, zoals bekend in het Rijksregister, en het overzicht van hoofdverblijfplaatsen, zoals bekend in het Rijksregister;
- de aanduiding of er personen ten laste zijn, en de basis waarop;
- als aan de kandidaat-huurder de toewijzing van een sociale huurwoning werd geweigerd (cf. art. 6.29 eerste of derde lid, BVCW), de contactgegevens van de verhuurder, de reden en de datum van de weigering, en de vermelding van de periode dat het aanbieden van een woning wordt opgeschort;
- als aan de kandidaat-huurder de toewijzing werd geweigerd omwille van zijn solvabiliteit (art 6.12, derde lid, VCW), het resultaat van de solvabiliteitstoets (art. 6.18 BVCW), en de contactgegevens van de verhuurder;
- het aantal ongegronde weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;
- als de kandidatuur werd geschrapt omwille van het aanvaarden van een aanbod, de vermelding van de datum van ingang van de huurovereenkomst, en een verwijzing naar de woning;
- als de kandidaat-huurder verhaal heeft ingediend, de datum van indiening van het verhaal, de betwiste beslissing en het resultaat van de beoordeling door de toezichthouder;
- de gegevens van **de primaire verhuurder**.

In het CIR worden de stavingstukken bijgehouden.

3.3 ACTUALISERING VAN HET INSCHRIJVINGSREGISTER

3.3.1 Jaarlijkse actualisering

Het agentschap actualiseert de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden minstens jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum behalve voor de kandidaat-huurders van wie de vermelde inschrijvingsvoorwaarden in het lopende kalenderjaar al werden gecontroleerd door het agentschap of een verhuurder (art.3, §1, MB uitvoering boek 6 BVCW en art.6.9, BVCW).

In tegenstelling tot wat gold vóór 1 januari 2024 gaat het niet louter om de inkomensvoorwaarde, maar ook de voorwaarden over het onroerend bezit en de inschrijving in het bevolkingsregister.

Als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden, brengt het agentschap **WOONTROTS** binnen de vijf werkdagen op de hoogte (art. 3, §1 MB uitvoering boek 6 BVCW).

WOONTROTS verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief over de actualisering aan de kandidaat-huurder.

Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft opgegeven in het CIR.

In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

- de inschrijvingsvoorwaarde waaraan de kandidaat-huurder niet langer voldoet;
- de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarde;
- de termijn waarin de kandidaat-huurder alle nuttige informatie aan de verhuurder moet bezorgen, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapping van zijn kandidatuur wegens het niet meer voldoen aan de inschrijvings-voorwaarden.

3.3.2 Actualisering wegens inactiviteit

Als een kandidaat-huurder gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier, brengt het agentschap **WOONTROTS** binnen vijf werkdagen na de vaststelling daarvan op de hoogte (art. 3, §2 MB uitvoering BVCW).

WOONTROTS verzendt uiterlijk binnen dertig kalenderdagen na de ontvangst van de melding van het agentschap een brief aan de kandidaat-huurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden.

Hij verzendt die brief naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder een ander correspondentieadres heeft vermeld in het CIR.

In de brief worden de volgende gegevens vermeld:

- de termijn waarin de kandidaat-huurder moet reageren, met een minimum van een maand vanaf de postdatum van de brief;
- de mogelijke schrapping van zijn kandidatuur wegens het twee jaar niet actief zijn in het inschrijvingsdossier.

3.4 SCHRAPPINGEN UIT HET INSCHRIJVINGSREGISTER

3.4.1 De reden en datum van schrapping

De schrapping gebeurt op niveau van het dossier.

Een schrapping door één verhuurder heeft tot gevolg dat het volledig dossier wordt geschrapt en de kandidatuur dus ook vervalt ten aanzien van woningen bij een andere verhuurder.

Indien de persoon wil kandideren voor woningen bij een andere verhuurder, zal hij zich terug moeten inschrijven en opnieuw wachttijd opbouwen.

De volgende redenen geven aanleiding tot een schrapping (art. 6.8 BVCW).

3.4.1.1 Bij toewijzing

Op basis van de verschillende regelgevende bepalingen in het BVCW wordt door het software automatisch een lijst van batig gerangschikte kandidaten opgemaakt. Hierin zitten ook de absolute voorrang(en) voorzien in BVCW art. 6.28 vervat. De eerste zes voorrang(en) in dit artikel zijn verplicht toe te passen, de voorrang(en) zeven, acht en negen *kunnen* toegepast worden. Dit wil zeggen dat **WOONTROTS** hierin een concrete aanpak kan toepassen, rekening houdend met diverse context factoren, om enerzijds bv. noodzakelijke verhuisbewegingen en aanpak van onderbezetting of het herhuisvesten van een huurder uit een ingehuurde woningen ... optimaal te laten verlopen, maar anderzijds ook de reguliere kandidaten op de wachtlijst voldoende te kunnen voorthelpen. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure *verhuring* van Woon trots, gevalideerd door het bestuursorgaan van 21 januari 2026.

WOONTROTS schrijft telkens de eerste tien kandidaten van deze lijst aan met een aanbod, tenzij als een absolute voorrang geldt op basis van BVCW art. 6.28 of een versnelde toewijzing werd beslist door de toewijzingsraad. In dat geval wordt eerst die specifieke kandidaat een aanbod gedaan.

De (hoogst gerangschikte) kandidaat die het aanbod aanvaardt krijgt de woning toegewezen. Als de kandidaat-huurder een aangeboden woning heeft aanvaard en kreeg toegewezen, wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Enkel de toelatingsvoorwaarden van de meest batig gerangschikte kandidaat/de toelatingsvoorwaarden van alle aangeschreven kandidaten worden getoetst, en gebeurlijk leidt dit tot het schrappen van een kandidaat die niet voldoet.

WOONTROTS kan in een aantal gevallen een toewijzing weigeren of als voorwaarde voor een toewijzing een begeleidingsovereenkomst opleggen. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure *verhuring* van Woon trots, gevalideerd door het bestuursorgaan van 21 januari 2026.

- **De kandidaat-huurder aanvaardt het aanbod**

- Als de kandidaat-huurder een aangeboden woning heeft aanvaard en kreeg toegewezen, wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister.
- In het inschrijvingsregister wordt melding gemaakt van het adres, het type, de reële huurprijs en de vaste huurlasten van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard, in voorkomend geval met de vermelding van de toepassing van de toewijzingsregel die aan de basis lag.
- De datum van schrapping is de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.

- **De kandidaat-huurder voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden**

- Als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, of hij laat na te reageren op het verzoek van de verhuurder om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet, wordt hij geschrapt.
- De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

- **De kandidaat-huurder weigert voor een tweede maal een valabel aanbod**

- Als een kandidaat-huurder tweemaal een aanbod van een woning die voldoet aan zijn opgegeven voorkeur ongegrond weigert, wordt zijn kandidatuur geschrapt.
- Als de kandidaat-huurder dus gegronde redenen heeft om het aanbod te weigeren, wordt dat niet aangerekend als weigering en wordt dat ook niet vermeld in het inschrijvingsregister.
- De redenen mogen geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

- Als de vaste huurlasten de financiële draagkracht van de kandidaat-huurder te boven gaan, kan dat een gegronde reden vormen om een woning te weigeren.
- Na een eerste weigering zal de kandidaat-huurder drie maanden geen nieuw aanbod kunnen ontvangen.
- De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen, een selectievere keuze dus.
- Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.

Na de eerste niet gegronde weigering moet de verhuurder de kandidaat-huurder op dat recht wijzen, maar ook op het risico van een schrapping. De kandidaat-huurder krijgt een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van het aanbod, om te reageren.

De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

- **De kandidaat-huurder reageert een tweede maal niet bij een valabel aanbod**

- Als een kandidaat-huurder tweemaal niet reageert bij een aanbod van een woning die voldoet aan zijn keuze, wordt de kandidatuur geschrapt.
- Na een (eerste) weigering of een (eerste) niet-reactie zal de kandidaat-huurder drie maanden geen nieuw aanbod ontvangen. De kandidaat-huurder kan uitdrukkelijk verzoeken om in die periode van drie maanden toch (al dan niet voor bepaalde woningen) een aanbod te ontvangen. In dat geval geldt een weigering of niet-reactie als schrappingsgrond.

3.4.1.2. Bij actualisering

- **Jaarlijkse actualisering**

Als een kandidaat-huurder bij de actualisering niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inschrijving in het bevolkingsregister, inkomen of onroerend bezit, en hij nalaat te reageren op het verzoek van **WOONTROTS** om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat hij wel voldoet dan wordt hij geschrapt uit het inschrijvingsregister.

De datum van schrapping is de datum waarop de verhuurder na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

- **Actualisering omwille van inactiviteit**

De kandidaat-huurder wordt ook geschrapt uit het inschrijvingsregister als hij gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van **WOONTROTS** met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden.

De datum van schrapping is de datum waarop **WOONTROTS** na afloop van de reageertermijn de schriftelijke mededeling van de schrapping aan de kandidaat-huurder verstuurt.

3.4.1.3 Op vraag van de kandidaat

De kandidaat-huurder kan ook zelf vragen om zijn kandidatuur te schrappen. Enkel als **WOONTROTS** de primaire verhuurder is, kan deze een kandidatuur schrappen op vraag van de kandidaat-huurder.

Tevens voorziet BVCW art. 6.7 de mogelijkheid van kandidatuur te ontdebelen. Als twee kandidaat-huurders samen een inschrijvingsnummer hebben, maar niet langer samen ingeschreven willen blijven zal:

- ofwel als er maar een van de kandidaat-huurders ingeschreven wil blijven, deze het de inschrijving overnemen;
- ofwel als beide ingeschreven willen blijven, twee nieuwe inschrijvingsnummers gegenereerd worden met behoud van de wachttijd. De oorspronkelijke kandidatuur wordt dan geschrapt.

3.4.1.4 Bij overlijden

Als de (laatste) kandidaat-huurder van een inschrijving overlijdt, wordt de kandidatuur geschrapt.

3.4.1.5 In geval van onjuiste of onvolledige verklaringen te kwader trouw

Als de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven, wordt de kandidatuur geschrapt. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure *verhuring* van Woonrots, gevalideerd door het bestuursorgaan van 21 januari 2026.

4. TOEWIJZINGSREGLEMENT

Er zijn centraal, algemeen geldende toewijzingsregels opgesteld, maar de lokale actoren kunnen ook eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid.

WOONTROTS heeft daarom vanaf 1 januari 2024 vier toewijzingsraden opgericht waar de gemeenten, sociale verhuurders en relevante huisvestings- en welzijnsactoren van haar werkingsgebied in zetelen.

Het toewijzingsbeleid kan op die manier worden afgestemd op de specifieke regionale en lokale noden en behoeften. Zo kan er meer rekening gehouden worden met de lokale context qua doelgroepen en de binding die kandidaat-huurders hebben met de gemeente. De lokale besturen kunnen deze elementen – na voorbereiding door de toewijzingsraad – verder verfijnen in het toewijzingsreglement, dat in de loop van het voorjaar van 2026 wordt opgemaakt.

Daarnaast heeft **WOONTROTS** met de toewijzingsraad afspraken gemaakt over de wijze waarop de versnelde toewijzingen zullen worden aangepakt. Deze afspraken worden opgenomen in dit reglement en in het Huishoudelijk Reglement van de toewijzingsraden. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure *verhuring* van Woonrots, gevalideerd door het bestuursorgaan van 21 januari 2026.

Een sociale huurwoning wordt altijd toegewezen door de instantie of de persoon die **WOONTROTS** daartoe heeft aangesteld. Dit is in het Intern Reglement verder uitgewerkt, en wordt gedelegeerd aan de voorzitter van het bestuursorgaan en de algemeen directeur. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure *verhuring* van Woonrots, gevalideerd door het bestuursorgaan van 21 januari 2026.

Enkel de kandidaat-huurder die aan de gestelde voorwaarden voldoet én het meest aanspraak maakt op de vrijgekomen sociale woning, kan een toewijzing krijgen.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van een sociale woning, hoeft hij niet te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden. (art. 6.8, §3 VCW).

Om te bepalen wie er het meest aanspraak maakt op de woning, wordt er eerst gekeken bij wie van de kandidaten uit het CIR, de woning overeenkomt qua rationele bezetting en de opgegeven voorkeur.

Bij die kandidaten die weerhouden zijn, wordt vervolgens nagegaan wie er eventueel een recht op voorrang kan invoeren. Uiteindelijk wordt de woning toegewezen aan de persoon die -met inachtneming van de voorrangsregels- chronologisch het eerst aan de beurt komt.

4.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Sociale huurwoningen kunnen op vier manieren (4 pijlers) worden toegewezen.

Bij alle toewijzingen wordt rekening gehouden met een aantal algemene bepalingen.

4.1.1 Rationele bezetting

De rationele bezetting is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling, de fysieke toestand van de bewoners en het type woning.

- **Gezinssamenstelling**

- **De kinderen die niet permanent in de woning zullen wonen.**

- Bij het beoordelen van de rationele bezetting zal ook rekening gehouden worden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning verblijven.

- Met kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden, blijft rekening gehouden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

- De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht.

Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen. (art. 6.16, vierde lid, BVCW).

- **Zwangerschap**

Als de kandidaat-huurder zwanger is, kan daar rekening mee gehouden worden voor de uitbreiding van het type woning dat de kandidaat-huurder ambieert, mits de kandidaat goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden nadat het kind is geboren.

Immers, de woning moet toegewezen worden aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

De kandidaat-huurder dient hiervoor aan **WOONTROTS** een attest van zwangerschap te bezorgen.

- **Een gezinshereniging**

Als een kandidaat-huurder gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland, wordt daar rekening mee gehouden voor de rationele bezetting. De kandidaat-huurder zal immers worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging, die dus geschikt zijn om met het voltallige gezin te bewonen.

Als op het ogenblik van mogelijke toewijzing, de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en de woning dus niet effectief rationeel bezet kan worden, wordt er gekeken naar de feitelijke gezinssamenstelling.

Er zal dan een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, worden toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.

Na de gezinshereniging zal een woning aangepast aan de gezinssamenstelling via de voorrangsregel 'interne mutatie' worden toegewezen.

• **Fysieke toestand van de bewoners**

WOONTROTS kan bij de bepaling van de rationele bezetting rekening houden met het feit dat de woning geschikt is voor kandidaat-huurders met een specifieke fysieke toestand.

Mogelijke keuzes per gezinssamenstelling op basis van de types woningen die aanwezig zijn in het patrimonium van **WOONTROTS**:

APPARTEMENTEN	STUDIO	1 KAMER	2 KAMERS	3 KAMERS	4 KAMERS
Alleenstaande					
Koppel					
Gezin 1 kind					
Gezin 2 kinderen					
Gezin 3 kinderen					
Gezin 4 kinderen					
Gezin 5+ kinderen					

WONINGEN	1 KAMER	2 KAMERS	3 KAMERS	4 KAMERS	5 KAMERS
Alleenstaande					
Koppel					
Gezin 1 kind					
Gezin 2 kinderen					
Gezin 3 kinderen					
Gezin 4 kinderen					
Gezin 5+ kinderen					

(Eenouder)gezinnen met meer dan 7 personen worden ingeschreven, maar krijgen geen woning toegewezen aangezien er binnen het patrimonium geen type van woning groot genoeg is.

De inschrijving is wel noodzakelijk om in aanmerking te komen voor een huurpremie en wordt om deze reden wel geregistreerd.

Bij uitputting van kandidaat-huurders met een gezinssamenstelling die zorgt voor een juiste rationele bezetting, wordt toegewezen aan kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert.

WOONTROTS wijkt af van de rationele bezettingsnormen om de volgende redenen:

- als een huurder tijdelijk wordt herhuisvest in het kader van renovatie. In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden (art. 6.16, vijfde lid BVCW);
- als een huurder wordt herhuisvest ten gevolge van de overbezetting van een woning, en als op korte termijn geen woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm, kan vrijgemaakt worden.

In dat geval blijven de minimale bezettingsnormen, vermeld in artikel 3.1 VCW, gelden voor de toe te wijzen woning (art. 6.16, zesde lid BVCW).

WOONTROTS kijkt eenmaal per jaar na welke huurders mogelijk overbezet wonen, en deze dossiers worden dan op basis van de normen uit de VCW art. 3.1 in detail nagerekend. In het geval van een effectieve inbreuk – die zou kunnen leiden tot een vastgestelde overbewoning – zoekt **WOONTROTS** prioritair samen met de betrokken huurders een oplossing.

4.1.2 Aangepaste woningen

Een woning die door daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking, kan alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft.

- Er moet dus opeenvolgend aan twee voorwaarden voldaan zijn, namelijk een voorwaarde met betrekking tot de woning en een voorwaarde met betrekking tot de kandidaat-huurder of zijn gezinslid (art. 6.17 BVCW).
- De leeftijd van de kandidaat-huurder of het gezinslid speelt geen rol.

De kandidaat-huurder dient hiervoor aan **WOONTROTS** een medisch attest te bezorgen die de fysieke handicap of beperking van de kandidaat-huurder of het gezinslid kan aantonen.

4.1.3 Zelf een woning aanbrenge

WOONTROTS verleent absolute voorrang aan een kandidaat-huurder die zelf een woning om in te huren aanbrengt.

4.1.4 Woning bezichtigen

De kandidaat-huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen (art. 6.20 BVCW).

De vertrekkende huurder moet tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst toestaan dat de gehuurde woning kan worden bezichtigd door kandidaat-huurders.

De verplichting om een bezichtiging toe te staan en het tijdstip van deze bezichtiging wordt aan de vertrekkende huurder meegedeeld in het schrijven waarin de opzeg bevestigd wordt.

WOONTROTS brengt de kandidaat-huurder(s) op de hoogte van een bezichtigingsmoment via de aanbodbrief.

Een kandidaat-huurder moet zijn aanwezigheid op dit bezichtigingsmoment telefonisch of schriftelijk bevestigen. Indien er geen van de aangeschreven kandidaat-huurders heeft gereageerd of bevestigd, gaat het bezichtigingsmoment niet door (dit om onnodige verplaatsingen van medewerkers van **WOONTROTS** te vermijden).

Aan een kandidaat-huurder die niet heeft gereageerd of bevestigd, wordt geen andere mogelijkheid tot bezichtiging geboden.

Als het onmogelijk is (wegens de staat van het pand: renovatie ...) om het specifieke pand te bezichtigen, dan voorziet **WOONTROTS** de mogelijkheid om een gelijkaardig pand te bezichtigen.

4.2 ALGEMENE BEPALINGEN

Het werkingsgebied van **WOONTROTS** bestaat uit 13 gemeentes, dit werkgebied werd opgedeeld voor het toewijzingsbeleid van **WOONTROTS** in 4 deelwerkingsgebieden.

Dit zijn:

1. Druivenstreek (Bertem, Hoeilaart, Huldenberg, Overijse en Tervuren)
2. Kortenberg en Zaventem
3. Wezembeek-Oppem en Kraainem
4. Dijleland (Boortmeerbeek, Haacht, Herent en Keerbergen)

Onderstaande leden werden door de bevoegde instanties van elke afzonderlijke organisatie weerhouden als stemgerechtigd lid (respectievelijk plaatsvervanger) van de toewijzingsraad:

BERTEM	afgevaardigde plaatsvervanger	MORRIS VANDER ELST	Marc Joël
HOEILAART	afgevaardigde plaatsvervanger	VAN DOOREN COLLART	Stefanie Véronique
HULDENBERG	afgevaardigde plaatsvervanger	DE PRE	Herman
OVERIJSE	afgevaardigde plaatsvervanger	DE MAN VANDERLINDEN	Vera Stefan
TERVUREN	afgevaardigde plaatsvervanger	SPAAS KINT	Annemie Lut
KRAAINEM	afgevaardigde plaatsvervanger afgevaardigde plaatsvervanger	FILIPPI WOITRIN KELCHTERMANS DECLERCK	Damien Nathalie Joris Manuel
WEZEMBEEK-OPPEM	afgevaardigde plaatsvervanger afgevaardigde plaatsvervanger	SILVERBERG BERTELS	Antoine Mario
BOORTMEERBEEK	afgevaardigde plaatsvervanger afgevaardigde plaatsvervanger	WILLEKENS HERMANS DENEFF BAERT	Katrien Chantel Daisy Michel
HAACHT	afgevaardigde plaatsvervanger afgevaardigde plaatsvervanger	TIMMERMANS SWIGGERS VRANCKEN MAES	Tim Steven Caroline Tine

HERENT	afgevaardigde	CRETEN	Jan
KEERBERGEN	afgevaardigde	VERLINDEN	Peter
	plaatsvervanger	SAVIOLO	Robert
	afgevaardigde	VAN BAEL	Kevin
	plaatsvervanger	VAN DER VLIET	Veerle
KORTENBERG	afgevaardigde	GOEMINNE	Kristien
	plaatsvervanger	VAN CALSTER	Nicky
	afgevaardigde	DANIELS	Goele
	afgevaardigde	MOONS	Wim
	plaatsvervanger		
	afgevaardigde	MAES	Roeland
ZAVENTEM	afgevaardigde	DEWANDELEER	Bart
	afgevaardigde	AKAYCHOUC	Hamid
	afgevaardigde	VERRIJSEN	Leen
	afgevaardigde	DEPOND	Bruno

De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht (art. 6.22, §1, vierde lid, BVCW).

- **Afspraken over versnelde toewijzingen**

De dossiers voor de toewijzingsraad worden voorbereid door een adviescomité.

Het adviescomité bestaat uit afgevaardigden van de OCMW's van de gemeentes in het deelwerkingsgebied en de Woondienst van Woontrots.

5. OMSCHRIJVING VAN DOELGROEP

In uitvoering van de zogenaamde pijler 2 (BVCW art. 6.24) worden volgende doelgroepen gedefinieerd.

5.1. DE KANDIDAAT-HURDER DIE DAK- EN THUISLOOS IS OF DAT DREIGT TE WORDEN

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan deze doelgroep aanmelden.

Volgende kandidaten komen in aanmerking voor deze voorrang (BVCW art. 6.25):

1° de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft;

2° de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft;

3° de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel;

4° de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden;

5° de 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.

Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de puntentelling die in bijlage bij dit reglement is gevoegd, in uitvoering van de mogelijkheid om dit verder te bepalen binnen de toewijzingsraad (BVCW art. 6.26). Kandidaten die minstens 43 punten hebben komen in aanmerking voor deze voorrang. Dossiers van kandidaten die in aanmerking komen worden behandeld op het adviescomité.

Gemotiveerd kan hiervoor een kandidaat met een lager puntenaantal dan de voorziene grens worden voorgedragen voor behandeling op het adviescomité.

5.2. DE KANDIDAAT-HURDER DIE ALS JONGERE MET BEGELEIDING ZELFSTANDIG WOONT OF GAAT WONEN

Een OCMW, een centrum voor algemeen welzijnswerk, een dienst die erkend is voor de module contextbegeleiding in functie van autonoom wonen, of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan deze doelgroep aanmelden.

5.3. DE KANDIDAAT-HURDER MET EEN GEESTELIJK GEZONDHEIDSPROBLEEM DIE ZELFSTANDIG WOONT OF GAAT WONEN

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam of een andere dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, kan deze doelgroep aanmelden.

5.4. DE KANDIDAAT-HURDER DIE IN SLECHTE HUISVESTING WOONT

Kandidaat-huurders uit de doelgroep kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden.

Volgende kandidaten komen in aanmerking voor deze voorrang (BVCW art. 6.25):

- 1° *de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld;*
- 2° *de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:*
 - a) *onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;*
 - b) *ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdruimten Omhulsel of Binnenstructuur;*
- 3° *de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.*

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing.

Om tot de doelgroep moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sinds ten minste zes maanden bewoond hebben.

In het geval, vermeld in 1°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister en bewoont hij het onroerend goed of het roerend goed nog of woont hij in een noodwoning.

In het geval, vermeld in paragraaf 2°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep in de volgende gevallen:

- 1° *het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;*
- 2° *de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;*
- 3° *de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.*

De kandidaat-huurder kan met een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

In het geval, vermeld in paragraaf 3°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep in de volgende gevallen:

- 1° *het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;*
- 2° *de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.*

Na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, behoort de kandidaat-huurder niet langer tot de doelgroep.

5.5. DE KANDIDAAT-HURDER DIE ZICH IN BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN VAN SOCIALE AARD BEVINDT

Kandidaat-huurders uit de doelgroep kunnen zichzelf via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, aanmelden.

Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de puntentelling die in bijlage bij dit reglement is gevoegd, in uitvoering van de mogelijkheid om dit verder te bepalen binnen de toewijzingsraad (BVCW art. 6.26).

Kandidaten die minstens 43 punten hebben komen in aanmerking voor deze voorrang.

Dossiers van kandidaten die in aanmerking komen worden behandeld op het adviescomité.

Gemotiveerd kan de verhuurder, de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen een kandidaat met een lager puntenaantal dan de voorziene grens worden voorgedragen voor behandeling op het adviescomité.

6. AANTAL EN SPREIDING VAN DE TOEWIJZINGEN

Er wordt een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar binnen het deelwerkingsgebied voorbehouden voor de versnelde toewijzingen (art. 6.24 BVR VCW).

De toewijzingsraad beslist om de verdeling van het aantal toewijzingen per groep en per jaar als volgt te voorzien:

- 8% De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
- 2% De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding die zelfstandig woont of gaat wonen;
- 2% De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
- 3% De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- 5% De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

Deze opsplitsing kan door de toewijzingsraad, afhankelijk van de noodzakelijkheid op de woonmarkt, steeds geëvalueerd en aangepast worden.

In het geval voor een bepaalde doelgroep te weinig dossiers zouden kunnen worden aangemeld en toe-gewezen, zullen deze gaan naar de quota van een andere groep of andere groepen. Het is de toewijzingsraad die in vernoemd geval zal beslissen welke groep de bijkomende toewijzingen kan bekomen.

7. AANVRAAG- EN TOEWIJZINGSPROCEDURE

7.1. AANVRAGEN

Aanvragen tot versnelde toewijzing worden ingediend bij Woontrots en dit uiterlijk 7 dagen voor de bijeenkomst van het adviescomité.

Het adviescomité bestaat uit de verschillende diensthoofden van de sociale dienst van de OCMW's. Als het diensthoofd niet zelf aanwezig kan zijn, dient een vaste plaatsvervanger deel te nemen aan het adviescomité.

Het adviescomité bereidt de dossiers voor, voor verdere behandeling op de toewijzingsraad.

De behandelde aanvragen worden met het advies van adviescomité door Woontrots doorgestuurd naar de andere begeleidende partnerorganisaties ter voorbereiding van de toewijzingsraad.

Als het advies van het adviescomité unaniem is, wordt het dossier 7 dagen nadat het verstuurd werd aan de toewijzingsraad als goedgekeurd beschouwd, tenzij leden van de toewijzingsraad vragen om dit toch te behandelen.

- Als het advies van het adviescomité negatief is, wordt het dossier als afgehandeld beschouwd.
- Als het advies van het adviescomité niet unaniem is, wordt het dossier ten gronde behandeld op de toewijzingsraad.

Dossiers die positief geadviseerd werden, blijven één jaar geldig.

Een behandeld (negatief geadviseerd) dossier kan ten vroegste na 3 maanden opnieuw behandeld worden.

Woontrots stelt een standaardaanvraagformulier ter beschikking voor de externe partners.

7.2. MOTIVERING VAN DE VERSNELDE TOEWIJZING

Elke versnelde toewijzing die wordt voorgelegd moet voldoende gemotiveerd zijn.

De aanvragende en/of begeleidende partnerorganisatie verbindt zich ertoe om bij de aanvragen tot een versnelde toewijzing een voldoende gemotiveerd verslag te voegen waaruit blijkt dat de aanvrager voor wie versnelde toewijzing

wordt gevraagd voldoet aan de voorwaarden van de welomschreven doelgroep en aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

Een aanvraag bevat minstens volgende informatie:

- Naam + telefoonnummer aanvragende en/of begeleidende partnerorganisatie;
- Aantonen dat aanvrager voldoet aan de omschrijving van doelgroep;
- Bewijs van inschrijving bij Woontrots;
- Inschatting van de nodige begeleiding met zelfstandig wonen als einddoel;
- ...

Voor de doelgroepen waar de kandidaat zelf zich kan aanmelden via de verhuurder, de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen, gelden volgende bepalingen:

- Voor de doelgroep die in slechte huisvesting woont gelden de bepalingen hierboven opgenomen als motivering voor het dossier.
- Voor de doelgroep in het kader van bijzondere omstandigheden van sociale aard, geldt de puntentelling die in bijlage bij dit reglement wordt gevoegd, als motivering als kandidaten minstens 43 punten hebben. Als kandidaten minder dan 43 punten hebben kan de verhuurder, de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangewezen gemotiveerd toch een aanvraag voorleggen aan het adviescomité.

Volgende elementen (niet-limitatief) kunnen behandeld worden in de motivering:

- Gezinssituatie: aantal leden
- Inkomen: zijn er al dan niet financiële problemen en is er verbetering mogelijk?
- Huisvesting op moment van aanvraag: noodwoning, crisisopvang, dakloos ...
- Band met de regio: werk, school, buitenschoolse activiteiten kinderen ...
- Woonnood: dreigende dakloosheid
- Inspanningen om situatie te verbeteren: solliciteren, zoektocht naar woongelegheden op privé-markt ...
- Sociale/psychische toestand/kwetsbaarheid: is de persoon in staat om verandering in zijn situatie te brengen?

7.3. FREQUENTIE VAN VERGADEREN

De adviescomités in de verschillende deelgebieden komen elke maand bijeen.

Afhankelijk van de te behandelen dossiers komt de toewijzingsraad minstens eenmaal per kwartaal bijeen.

De coördinatie en het secretariaat gebeuren door **WOONTROTS**.

Tijdens elke toewijzingsraad wordt, rekening houdend met het beroepsgeheim, het volgende besproken:

- De lopende, reeds ingediende aanvragen (bijvoorbeeld reeds toewijzing gekregen, voorwaarden van versnelde toewijzing nog steeds geldend ...);
- De nieuwe aanvragen in overeenkomst met de nog mogelijk toewijzingen van het jaar;
- De lopende verhuringen met begeleidingsovereenkomst;
- ...

Na elke toewijzingsraad wordt een verslag gemaakt.

Bijkomend is er een jaarlijkse evaluatie van de algemene afspraken.

7.4 DE STANDAARD TOEWIJZINGEN (PIJLER 1)

7.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.23 BVCW regelt de standaard toewijzingsregels.

Bij een standaard toewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder houdt de verhuurder achtereenvolgens rekening met:

- in voorkomend geval, de strengere woonbinding;
- de langdurige woonbinding met de gemeente;
- in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij;
- het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg⁶ van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

De voorrangsbepalingen met betrekking tot de woonbinding van kandidaat-huurders en de chronologische volgorde van de inschrijvingen zijn van toepassing op alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen.

- **Langdurige woonbinding**

Onder langdurige woonbinding wordt de binding verstaan die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente, een deelgebied of een werkingsgebied van een woonmaatschappij als hij in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt (art. 6.23, §1, eerste lid BVCW).

- **Strengere woonbinding**

De gemeente kan voorafgaand aan de langdurige woonbinding een woonbinding toepassen die strenger is. De gemeente voegt in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement.

De voorrangsbepaling bepaalt het aantal jaar dat de kandidaat-huurder in de gemeente woont of gewoond heeft (art. 6.23, §1, derde lid BVCW).

De stelregel voor het invoeren van een gemeentelijke voorrangsregel is dat het moet gaan om het voorrang geven aan personen die een langere woonbinding hebben dan de standaard bepaling.

Het moet dus gaan om een aantal jaren dat hoger ligt dan de standaard bepaling.

Momenteel gelden de strengere lokale bindingen nog zoals opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement van de gemeentes. Dit in afwachting van de opmaak van het toewijzingsreglement (per deelgebied) van eventueel nieuwe (strengere) woonbindingen. Dit wordt ten laatste in juni 2026 gefinaliseerd.

Hieronder vindt u het overzicht van de lokale woonbinding per gemeente:

GEMEENTE	LOKALE BINDING RANG 1	LOKALE BINDING RANG 2	LOKALE BINDING RANG 3
Begijnendijk	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar		
Bertem	10 jaar wonen of 10 jaar ononderbroken wonen	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar	
Boortmeerbeek	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar		
Boutersem	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar		
Haacht	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar		
Herent	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar		
Hoeilaart	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar	
Huldenberg	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	10 jaar wonen of 10 jaar ononderbroken wonen	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar
Keerbergen	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar		
Kortenberg	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	10 jaar wonen of 10 jaar ononderbroken wonen	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar

Kraainem	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	10 jaar wonen of 10 jaar ononderbroken wonen	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar
Steenokkerzeel	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	10 jaar wonen of 10 jaar ononderbroken wonen	5 jaar ononderbroken in de laatste 10 jaar
Tervuren	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	5 jaar ononderbroken de afgelopen 10 jaar	
Tremelo	5 jaar ononderbroken de afgelopen 10 jaar		
Wezembeek-Oppem	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	5 jaar ononderbroken de afgelopen 10 jaar	
Wijgmaal	5 jaar ononderbroken de afgelopen 10 jaar		
Zaventem	Altijd gewoond of 10 jaar voor 18 jaar	10 jaar wonen of 10 jaar ononderbroken wonen	5 jaar ononderbroken de afgelopen 10 jaar

- **Woonbinding met het werkingsgebied**

De gemeenten uit het deelgebied of werkingsgebied van een woonmaatschappij kunnen bij consensus beslissen dat voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg in het volledige deelgebied of werkingsgebied rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij.

De gemeenten voegen in dat geval een voorrangsbepaling toe in het toewijzingsreglement.

In alle gemeenten in het werkingsgebied zal vervolgens voorrang worden gegeven aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken wonen of gewoond hebben in een gemeente in het werkingsgebied (art. 6.23, §2, vierde lid BVCW).

- **Woonbinding met het Vlabinvest-gebied**

Voor de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb wordt afgeweken van de rangorde in

De rangorde voor deze woningen geldt pas na de toepassing van de voorrang voor kandidaat-huurders die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest apb (art. 6.23, §3 BVCW).

7.5 DE VERSNELDE TOEWIJZINGEN (PIJLER 2)

In de deelwerkingsgebieden van de woonmaatschappij zal een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar voorbehouden worden voor versnelde toewijzingen.

WOONTROTS zal jaarlijks het aantal berekenen.

WOONTROTS doet een raming van het aantal toewijzingen die in het komende jaar zullen plaatsvinden. Daarvoor baseert ze zich op volgende aspecten:

1. Het gemiddelde van het aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen;
2. Een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen plaatsvinden ten gevolge van:
 - a. Sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen;
 - b. De terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen.

De toewijzingen vermeld in 2.a. worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage.

De toewijzingen vermeld in 2.b. worden wel mee in aanmerking genomen voor de berekening van het percentage (art. 6.24, §1, tweede en vierde lid BVCW).

7.6 DE TOEWIJZINGEN AAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN (PIJLER 3)

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, vermogensvoorwaarde, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister).

Artikel 6.27 BVCW geeft echter aan de toewijzingsraad de mogelijkheid om één of meerdere specifieke doelgroepen af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen kan voorbehouden.

Maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen.

WOONTROTS geeft de voorrang aan volgende doelgroepen:

- Ingevolge de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement van de **gemeente Herent** werd beslist om voorrang te verlenen aan personen met een beperking.

Het gaat specifiek om volgende doelgroep: "Volwassen personen met een verstandelijke beperking, met autismespectrumstoornissen en mogelijk bijkomende fysieke handicap die ofwel over een positieve beslissing van het VAPH beschikken om woonondersteuning in te kopen via cash of met een voucher, ofwel hiervoor eigen middelen aanwenden.

BOB {basisondersteuningsbudget} en/of RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp).

Het gaat om personen met een permanente ondersteuningsnood die geboden wordt door erkende zorgpartners."

Voor **WOONTROTS** betekent dit dat op de site Molenveld "24 appartementen", er 23 appartementen zullen voorbehouden worden voor deze doelgroep.

- Ingevolge de goedkeuring op 13 september 2022 van het lokaal toewijzingsreglement van de **gemeente Herent** werd beslist om voorrang te verlenen aan de doelgroep ouderen.

Definitie van de doelgroep: Het gemeentelijk toewijzingsreglement van Herent neemt een doelgroep ouderen op. Voor de toepassing van dit reglement wordt de doelgroep ouderen als volgt gedefinieerd: "*Personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat dat een van beide partners 65 jaar is.*"

Voorrangregel: De doelgroep ouderen krijgt voorrang bij de toewijzing van de sociale huurwoningen die zijn opgenomen bij dit reglement. Voor de overige sociale huurwoningen in de gemeente geldt deze bijzondere voorrang voor ouderen vanaf 65 jaar niet.

Plaats van de voorrangregel: De voorrangregel van het gemeentelijk reglement geldt boven de overige voorrangregels van artikel 6.18, van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uitvoering van het reglement: De gemeenteraad belast de woonmaatschappij **WOONTROTS** met de uitvoering van dit reglement.

Inwerkingtreding: Het reglement is in werking getreden op 12 december 2022.

- Voor **WOONTROTS** betekent dit dat op de site Anjelierenlaan 41 appartementen zullen voorbehouden worden voor deze doelgroep.

Ingevolge de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement van de **gemeente Boortmeerbeek** werd beslist om voorrang te verlenen aan de doelgroep voormalige campingbewoners site Floréal. Deze krijgen voorrang voor een toewijzing binnen het toekomstige project Floréal bij realisatie.

- Pro memorie kan nog opgemerkt worden dat project Villa Fura in de **gemeente Tervuren** in de proefomgeving wonen-welzijn is opgenomen, en hier een voorrang geldt voor kandidaten met een licht mentale beperking die zelfstandig willen wonen.

9. HUURLASTEN

Voor de kosten van vastrecht water en lasten wordt er sinds januari 2021 gewerkt met een systeem van afbetalingen van de kosten. De tussenkomst in de gemeenschappelijke kosten zal maandelijks 1/12de bedragen van de laatste afrekeningsfactuur op het moment van het bepalen van de tussenkomst of op basis van de geldende tarieven op dat moment. Deze tussenkomst wordt in de loop van oktober/november vastgesteld voor het volgend jaar.

Dat wil zeggen dat de huurder een maandelijks bedrag, nl. 1/12 van de afrekening van het voorgaande jaar, bij zijn huur zal betalen. Dit is meteen ook het definitieve bedrag voor dat jaar, er wordt geen afrekening meer gemaakt.

Hierop kunnen zich uitzonderingen voordoen, waarvoor nog wel een jaarlijkse afrekening gebeurt.

Deze uitzondering geldt voor gebouwen waarvoor een externe syndicus werd aangesteld.

Voor onkosten en lasten die gekoppeld zijn aan een individueel verbruik zullen we wel nog een afrekening maken.

Nadat we de afrekeningsfactuur hebben ontvangen wordt hiervan een kopie genomen en wordt de desbetreffende grootboekrekening getrokken uit Fiadpro.

Er wordt in Sociopack nagekeken wie er op dat moment huurde en hoeveel voorschotten er werden betaald.

De afrekening loopt over de periode, vermeld op de factuur, er wordt niet in dagen afgerekend, maar steeds per volledige of halve maand. (Indien vb. de afrekening op de factuur loopt tot 24 juni is dat voor ons 30 juni)

De afrekening wordt opgemaakt (volgens de wijze hieronder bepaald), er wordt nagekeken of er nog openstaande schulden of tegoeden zijn en deze worden mee verwerkt in de afrekening.

De meeste afrekeningen worden ofwel door Woontrots opgemaakt, ofwel door een externe firma (Aquatel of Caloribel)

De huurders ontvangen een brief met hun afrekening, waarin het saldo vermeld staat van wat ze terugkrijgen of nog moeten betalen.

Voor diegenen die een tegoed hebben, wordt de uitbetaling gedaan.

Elektriciteit

De kosten van gemeenschappelijke elektriciteit worden gelijkmatig verdeeld over het aantal appartementen. In sommige gevallen worden eerst de voorschotten van de verhuurde staanplaatsen afgetrokken en in sommige gevallen zitten deze kosten geheel of gedeeltelijk verrekend in hun afrekening centrale verwarming.

Water

Het vastrecht wordt verrekend over het aantal appartementen, indien we vermindering op het vastrecht krijgen, wordt deze in mindering gebracht volgens het aantal bewoners (referentiedatum 1 januari), indien er enkel vast recht is, wordt dit forfaitair aangerekend bij de huur, ingeval van verbruik wordt dit via de afrekening verrekend.

De kosten volgens het verbruik worden verrekend over het aantal bewoners (referentiedatum 1 januari) indien er geen tussentellers staan, ingeval van tussentellers volgens het verbruik op de tussentellers.

Centrale verwarming

De totale kost voor gas wordt opgedeeld in een vaste (30%) en een variabele (70%) kost.

De vaste kost wordt gelijkmatig verdeeld over ofwel het aantal appartementen ofwel volgens de oppervlakte van de appartementen.

De variabele kost wordt verdeeld volgens de opgenomen verbruiken.

Het onderhoud van de centrale verwarming wordt gelijkmatig verdeeld over het aantal appartementen en forfaitair aangerekend bij de huur.

Lasten

Andere kosten zoals onderhoud lift, keuring lift, telefoon lift, huisvuil, schoonmaak, onderhoud tuin, brandbeveiliging ... worden gelijkmatig verdeeld over de appartementen en forfaitair aangerekend bij de huur.

PV-Panelen

Er wordt een vergoeding aangerekend voor het gebruik van PV-panelen door de huurder op basis van BVCW art.

6.60 \$5. Momenteel is nog geen systematische uitrol van PV-installaties gebeurd door **WOONTROTS**. Als dit in de toekomst gebeurt – bijvoorbeeld via ASTER CV – dan zal de wijze van monitoren en doorrekening in detail opgenomen worden in dit reglement.

10. HUURWAARBORG

De huurwaarborg dient als garantie voor alle verplichtingen van de huurder die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst.

De huurwaarborg wordt integraal in handen van Woontrots gestort en bedraagt tweemaal de basishuurprijs met een maximum van 1167,00 euro (jaarlijks geïndexeerd).

WOONTROTS plaatst deze huurwaarborg op een zichtrekening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

De huurwaarborg wordt vermeerderd met de jaarlijks toegekende en gekapitaliseerde interesten. De creditrente is gelijk aan de creditrentevoet die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen toekent voor bedragen en huuroverschotten door de verhuurders/huisvestingsmaatschappijen bij haar geplaatst op de rekening-courant lange termijn.

11. HUURDERSVERPLICHTINGEN

- In het bezit zijn van een diploma Nederlands of een diploma NT2 niveau 2.
- Het naleven van de afspraken uit begeleidingsovereenkomst.
- Verplichte verhuis bij noodzakelijke renovatie.
- Verplichte verhuis als de woning niet langer bewoond is door een persoon met een beperking (in geval van mindervalide woning) of een persoon van minstens 65 jaar (in geval van projecten met doelgroep).

12. ONDERBEZETTING

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. In de praktijk blijkt dat in het geval de woning onderbezet is, er weinig stimulansen zijn om de huurders vrijwillig te laten verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan **WOONTROTS**, bij vaststelling dat de vrijwillige methode niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting. Dit geldt zowel voor eigen als voor ingehuurde woningen.

De regeling inzake onderbezetting trad in werking vanaf 1 maart 2017.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één.

Vanaf 1 januari 2024 wordt voor de berekening het aantal huurders gelijkgesteld met één, tenzij de huurders wettelijk samenwonen maar geen partnerrelatie hebben. Bloed- of aanverwanten hoeven dat niet te bewijzen, maar de wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben (art. 6.65, eerste lid BVCW).

De vorige regeling (een koppel telde voor twee) gaf het perverse gevolg dat een verhuizing moet afgedwongen worden als van het koppel één van de partners overlijdt of naar een woonzorgcentrum verhuist, omdat pas op dat moment de woning als onderbezet wordt beschouwd.

De nieuwe definitie betekent dat zowel een alleenstaande persoon als een koppel zonder bijkomende gezinsleden vanaf een drie slaapkamerwoning onderbezet woont, een koppel met één kind vanaf vier slaapkamers ...

Het aanbod van de woning moet aan twee voorwaarden voldoen (art. 6.65, tweede en derde lid BVCW):

- de woning moet voldoen aan de bezettingsnormen zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn. Het mag dus eventueel een woning zijn die niet voldoet aan de rationele bezetting zoals ingevuld door de verhuurder.
- de aangeboden woning moet liggen in een straal van 15 km van de huidige woning of in dezelfde gemeente als de huidige woning.

Als de verhuurder geen gepast aanbod heeft, al dan niet op korte termijn, kan hij een ander aanbod doen dat afwijkt van de voornoemde voorwaarden. In dat geval kan de huurder weigeren zonder dat dat gevolgen heeft (art. 6.57, vierde lid en 6.65, vierde lid BVCW).

12.1 ONDERBEZET BIJ HUUROVEREENKOMST ONBEPAALEDE DUUR

Als de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en hij weigert een valabel aanbod, zal hem een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 15% van de reële huurprijs, met een minimum van 37 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt (art. 6.57, tweede lid BVCW).

Dit geldt niet als het eerste passend aanbod buiten een straal van meer dan 5 km van de onderbezette woning ligt. Dan moet er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen van ten minste drie maanden en kan er pas na het tweede aanbod een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend.

12.2 ONDERBEZET BIJ HUUROVEREENKOMST BEPAALDE DUUR

Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, en hij weigert voor de tweede maal een valabel aanbod, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont (art. 6.30, §1 VCW).

12.3 OVERGANGSBEPALINGEN

Aan zittende huurders die vóór 1 januari 2024 reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, wordt slechts de nieuwe onderbezettingsvergoeding aangerekend als de huurder een nieuw valabel aanbod zou weigeren.

Ook zal voor de zittende huurders, die reeds een aangeboden woning voor de eerste maal geweigerd hebben in het kader van een onderbezetting vóór 1 januari 2024, die weigering niet mee in aanmerking mogen nemen voor de nieuwe onderbezettingsregeling.

12.4 AANPAK ONDERBEZETTING

Elk jaar kijkt de Woondienst van **WOONTROTS** na welke huurders onderbezet wonen. Ze krijgen dan de absolute prioriteit in het toewijzingsprogramma. **WOONTROTS** beslist op welke manier deze prioriteiten zich effectief vertalen in de toewijzingslijst, zoals voorzien in BVCM art. 6.28. De interne aanpak hiervoor is opgenomen in de procedure verhuring van Woontrots, gevalideerd door het Bestuursorgaan van 21 januari 2026.

13. OPZEGGINGSGRONDEN

§ 1 Aan de huurovereenkomst kan, conform artikel 6.40 van het BVCW, door Woontrots een einde gesteld worden in de hiernavolgende gevallen:

1. de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
2. de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
3. de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
4. de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, § 1, eerste lid, voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn 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.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, § 1, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.

- § 2. Bij het einde of de opzegging van de overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning die gesloten is tussen de huurder van een ADL-woning en de vergunde zorgaanbieder, of als de overeenkomst wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning dan vermeld in artikel 6.12, § 1, vierde lid, is de huurder verplicht om in te gaan op het aanbod van een andere sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 6.8 heeft aangegeven, tenzij de verhuurder een afwijking toestaat. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.
- § 3. Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.
- § 4. Met aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als vermeld in artikel 6.34 § 2, van de Vlaamse Codex Wonen wordt de aanbieder bedoeld die vergund is conform het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap.
- § 5. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er geen bewoner over is, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, waarbij de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.
Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

De beslissing om een huurovereenkomst op te zeggen wordt genomen door het dagelijks bestuur conform het BVCW en de huurovereenkomst. De opzegbrief wordt ondertekend door de directeur en de voorzitter en betekend met een aangetekend schrijven.

De opzegbrief herneemt de opzeggingsgrond en vermeldt hoe en waar de huurder verhaal kan indienen tegen de beslissing. De beslissing om een huurovereenkomst op te zeggen wordt gerapporteerd aan en geacteerd in de notulen van het eerstvolgende DC en het eerstvolgende Bestuursorgaan.

14. VERHAAL

De potentiële kandidaat-huurder en kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van **WOONTROTS** kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. Er is niet langer een limitatieve lijst.

Betrokkene moet de beoordeling van de toezichthouder vragen binnen dertig dagen na de melding van de beslissing, behalve in het geval vermeld in het eerste lid, 1°. In dat geval moet hij de beoordeling binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing vragen.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan Woontrots en aan de betrokkene binnen 30 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 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in het eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Als **WOONTROTS** vaststelt dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren of dat in het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, dat de betrokkene ten onrechte werd geweigerd, of als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in art.6.19, eerste lid, 4° en art. 6.22, eerste lid, 2°.

Beslissingen, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de beslissing, vermeld in het eerste lid, 1°, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet gebeuren en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Bij gebreke aan een formele beslissing als vermeld in het eerste lid, 2° of 5°, binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, kan de kandidaat-huurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder.

De bepalingen van het derde en vijfde lid zijn daarop van toepassing. De beoordeling moet worden gevraagd binnen de 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van 2 maanden.

Wonen in Vlaanderen

Toezicht

Koning Albert II laan 15 bus 253

1210 Brussel, België