



Gouverneur Roppesingel 53 - 3500 HASSELT
Tel. 011/28.83.10
info@hacosi.be – www.hacosi.be

INTERN HUURREGLEMENT

Verwijzend naar het kaderbesluit sociale huur BVR van 12 oktober 2007 (BS 07/12/2007) tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen, hierna kortweg sociaal huurbesluit genaamd, heeft de Raad van Bestuur van Hacosi C.V.B.A. op 13/06/2018, haar goedkeuring gehecht aan het hiernavolgend intern huurreglement

I. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels vervat in het sociaal huurbesluit

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het kaderbesluit sociale huur.

Dit overzicht is louter en alleen voor het informatieve doel van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden; noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van het kaderbesluit sociale huur BVR van 12 oktober 2007 (BS 07/12/2007) tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen, waarvan tevens kopie bij de diensten van Hacosi C.V.B.A. kan worden opgevraagd.

I. 1. Inschrijvingsvoorwaarden

Het sociaal huurbesluit bepaalt **4 voorwaarden**, waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen, om ingeschreven te kunnen worden voor een sociale huurwoning (art. 3 §1 kaderbesluit sociale huur):

1) Leeftijdsvoorwaarde

- de kandidaat is meerderjarig (minstens 18 jaar) op het ogenblik van de inschrijving.
- de kandidaat is een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst

2) Inkomensvoorwaarde

De kandidaat beschikt, samen met zijn gezinsleden, niet over een inkomen in het referentiejaar, dat de volgende grenzen overschrijdt:

- **24.452 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste.**
- **26.500 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap** als vermeld in artikel 1, eerste lid 22°, c) en die geen andere personen ten laste heeft.
- **36.676 euro, verhoogd met 2.050 euro per persoon ten laste voor anderen.**

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het inkomen van het "**referentiejaar**" nl. het derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving. Wanneer de kandidaat zich in 2018 wenst in te schrijven, wordt het inkomen van 2015 in aanmerking genomen. Het begrip "**inkomen**" is gedefinieerd in art.1,15° van het kaderbesluit sociale huur en wordt telkens geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat (juni 2017 voor berekening 2018) en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. (voor berekening geïndexeerd inkomen : $\text{inkomen} * (x \ 127,16/122,38)$)

In afwijking hiervan wordt het inkomen niet geïndexeerd als het betrekking heeft op een periode na de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat.

Als het inkomen, desgevallend na indexatie kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon en zoals van toepassing in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.

Had de kandidaat-huurder geen inkomen tijdens het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Ook indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar de kandidaat-huurder kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden het maximum gedaald is, kan hij ingeschreven worden in het register van kandidaat-huurders.

Opgelet : volgende inkomsten worden niet in aanmerking genomen :

- het inkomen van ongehuwde kinderen jonger dan 25 jaar op het ogenblik van de referentiedatum en die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin.
 - het inkomen van familieleden van de eerste en tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner (ouders, grootouders, kinderen, broers en zussen) die tenminste 65 jaar zijn of erkend zijn als ernstig gehandicapt .
Het inkomen van inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner (ouders en grootouders jonger dan 65 jaar) wordt slechts voor de helft meegerekend.
- 3) Eigendomsvoorwaarde De kandidaat heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

De kandidaat of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht.

Een natuurlijk persoon kan zich toch laten inschrijven in de volgende gevallen:

- 1° het huwelijk van de persoon die zich wil inschrijven, is onherstelbaar ontworpen en hij heeft, samen met zijn echtgenoot, een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- 2° hij heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.

Men kan wel worden **ingeschreven** met eigendom wanneer het gaat om een woning:

- a) in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen
- b) in het Vlaamse Gewest die maximaal 2 maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is
- c) in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen
- d) die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning
- e) die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is
- f) die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode
- g) die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning verloren heeft ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.

In geval b moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt – of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.

Voor de inschrijving worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

- 1° de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is
- 2° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

4) De verblijfsvoorwaarde

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

Iemand die ingeschreven staat in het wachtregister of het register der geradieerden kan zich niet inschrijven voor een sociale huurwoning.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen.

Inschrijvingsprocedure :

De **inschrijving** gebeurt enkel en alleen persoonlijk door de kandidaat-huurder op het kantoor van Hacosi tijdens de openingsuren van de dienst verhuuring.

Indien de kandidaat-inschrijver zich moeilijk kan verplaatsen, zal een bediende van de afdeling Huisvesting na afspraak zich ter plaatse begeven voor de inschrijving van de kandidaat-inschrijver.

De kandidaat-huurder die zich wenst in te schrijven ontvangt een samenvatting van de reglementering van het sociaal huurbesluit en een mondelinge toelichting ervan.

Volgende documenten moeten voorhanden zijn, waaruit kan afgeleid worden dat de kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Het inschrijvingsformulier moet, ingevuld en ondertekend worden samen met :

- de nodige berekeningsnota's der belastingen ofwel een bewijs van de dienst die voor het bedoelde referentiejaar de sommen uitbetaalde (O.C.M.W., Ziekenfonds, Pensioenkas, V.D.A.B. ...).
- een uittreksel uit het bevolkingsregister betreffende de samenstelling van het gezin. (wordt via K.S.Z. door Hacosi opgevraagd)
- een getuigschrift van huisvesting van de laatste 6 jaren, voorafgegaan aan de inschrijving. (wordt via K.S.Z. door Hacosi opgevraagd)

- een getuigschrift – Verklaring op eer – controle eigendomsvoorwaarden in binnen- en buitenland..

Indien van toepassing:

- attest van invaliditeit (indien één van de gezinsleden meer dan 66% gehandicapt is of minstens 9 punten - verkrijgbaar bij uw mutualiteit of bij de bevoegde federale instantie).
- attest van rechtstreeks toegankelijke hulp of attest van ondersteuning via persoonsvolgend budget waarbij op het ogenblik van toewijzing een actueel begeleidingsattest kan voorgelegd worden voor mobiele ondersteuning (eventueel aangevuld met ambulante ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder werkzaam in Hasselt
- attest van ontvoogde minderjarige persoon of minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.
- attest van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding
- een attest met diagnose autisme en normale begaafdheid, opgemaakt door een erkend centrum of arts én een attest van rechtstreeks toegankelijke hulp of een attest van ondersteuning via persoonsvolgend budget waarbij op het ogenblik van toewijzing een actueel begeleidingsattest kan voorgelegd worden voor mobiele ondersteuning (eventueel aangevuld met ambulante ondersteuning)
- bewijs van voorlopige bewindvoering-aanstelling van de voorlopige bewindvoerder (afgeleverd door de Rechtbank)
- bewijs van schuldbemiddeling-aanstelling van de schuldbemiddelaar (afgeleverd door de Rechtbank), indien de kandidaat-huurder gebruik wenst te maken van de afwijkingmogelijkheid van de inkomensvoorwaarde (art. 3, §1, 4^{de} lid van het KBSH).
- bewijs van aanvraag gezinshereniging (afgeleverd door de Dienst Vreemdelingenzaken)

Hacosi doet een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders haar elektronisch kunnen bezorgen. Enkel als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.

De kandidaat-huurder geeft **door zijn inschrijving de toestemming** aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden of instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen zo nodig door **elektronische opvraging**.

Onvolledige dossiers worden niet aanvaard.

De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang hiermee kan hij de maximale huurprijs (dit is de huurprijs exclusief eventuele huurlasten) opgeven die hij wenst te betalen. De voorkeur van de kandidaat-huurder met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven, mag niet leiden tot een te beperkte keuze. Hacosi weigert die voorkeur als hij van oordeel is dat die voorkeur kennelijk een te beperkt aandeel van het patrimonium betreft of als die voorkeur ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

Als de kandidaat-huurder voldoet aan alle inschrijvingsvoorwaarden, vult hij **'de huuraanvraag'** in met de gevraagde persoonlijke gegevens **en het "woonkeuzeformulier"**.

De kandidaat-huurder ontvangt na inschrijving per post een **'inschrijvingsbewijs'**.

Hoewel de taalkennisverplichting alleen een huurdersverplichting is, moet er bij inschrijving al nagegaan worden of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien de kandidaat-huurder bij inschrijving hieraan niet voldoet, wordt de kandidaat-huurder expliciet

geïnformeerd dat hij dit na één jaar sociaal huren wel moet hebben. Dit zowel mondeling en schriftelijk via een bijlage bij het inschrijvingsbewijs.

Als na de inschrijving de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen de maand na de wijziging meedelen aan Hacosi.

Enkel volledige dossiers voorzien van alle gevraagde documenten worden aanvaard en ingeschreven in het register van kandidaat-huurders, ook wel wachtlijst genoemd.

De kandidaat-huurder kan **ALLEEN** op de volgende tijdstippen zijn voorkeuren wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum:

- bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister
- als de kandidaat-huurder gegronde redenen heeft die bij de inschrijving of laatste actualisering niet konden gemeld worden:
 - wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft; (rationele bezetting)
 - wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangsregels vermeld in artikel 19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur en in voorkomend geval door toepassing van de voorrangsregels voortvloeiend uit art 27, 28 en 29 van voornoemd besluit
- als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de verhuurder op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatsvond nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of bij de actualisering, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere communicatiemiddelen. Uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de mededeling van de toekomstige eerste verhuring, of een latere datum, zoals meegedeeld door de verhuurder maar voorafgaand aan het eerste aanbod van de woning, krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om zijn voorkeur qua ligging uit te breiden naar die woning, met behoud van zijn inschrijvingsdatum als keuzedatum.

Schrapping uit het inschrijvingsregister (of ook wachtlijst genoemd) :

De wet geeft een opsomming van de gevallen waarin Hacosi **verplicht wordt** een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister **te schrappen** (art. 12 van het sociaal huurbesluit).

Men wordt geschrapt van de wachtlijst als de kandidaat-huurder :

- een woning/appartement werd aangeboden en heeft aanvaard.
- n.a.v. de actualisatie¹ niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde vermeld in art. 3, §1, eerste lid, 2°, of, in voorkomend geval, vermeld in art. 29, §2.
- bij een aanbod van een woning door de verhuurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou geven hebben tot de toewijzing van de woning.
- als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven
- de verhuurder daar zelf schriftelijk om vraagt.

¹ Actualisatie : De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurders die ten minstens het 2^{de} kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in art. 3, §1, eerste lid, 2°, of in voorkomend geval, vermeld in art. 29, §2, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd.

- bij de tweede weigering of bij tweemaal niet-reageren als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan de 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 kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren.
Hacosi C.V.B.A. moet bij het aanbod van de volgende 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.
- niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, vermeld in artikel 8 van het sociaal huurbesluit, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

De Raad van Bestuur van Hacosi heeft beslist dat een kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister wordt geschrapt bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij een aanbod van een woning of bij de actualisatie van het register en dit enkel als Hacosi de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk schriftelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen.

De volgende procedure wordt gevolgd als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen (art.12 § 2)

- 1° als slechts één van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 2° als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

I.2. Toelatingsvoorwaarden

Bij de toewijzing van een sociale woongelegenheden moet Hacosi controleren of de kandidaat-huurder op dat moment voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurder dient te voldoen (artikel 14 van het kaderbesluit):

- **ingeschreven** zijn in het register van kandidaat-huurders én op het ogenblik van de toewijzing nog steeds aan al **de inschrijvingsvoorwaarden** voldoen.
- voldoen aan de **inkomensvoorwaarden**.
- voldoen aan de **eigendomsvoorwaarden**.
In geval de kandidaat-huurder bij inschrijving wel eigendom mocht hebben, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de

woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Net zoals bij inschrijving gaat Hacosi bij toewijzing (en toetreding) na of de kandidaat-huurder voldoet aan de taalkennisvereiste. Kandidaten die bij inschrijving al beantwoordden aan de taalkennisvereiste moeten niet meer worden gecontroleerd.

Indien de kandidaat-huurder bij toewijzing (of toetreding) hieraan niet voldoet, wordt de kandidaat-huurder nogmaals expliciet geïnformeerd dat hij dit na één jaar sociaal huren wel moet hebben. Dit zowel mondeling als schriftelijk.

De huurder die bij inschrijving, toewijzing of toetreding niet voldeed aan de basistaalvaardigheid Nederlands wordt door Hacosi gecontroleerd één jaar nadat hij huurder is geworden. Hacosi controleert dit eerst via de elektronische gegevens uit de Kruispuntbank Inburgering. Vindt Hacosi geen bewijzen dat de huurder voldoet en is er geen vrijstelling of uitstelregeling, dan moet de huurder zelf aantonen dat hij beantwoordt aan deze huurdersverplichting.

Blijkt na deze controles dat de huurder niet voldoet aan het vereiste niveau dan contacteert Hacosi de toezichthouder.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen tussen 25 en 5.000 euro. Zo'n geldboete kan alleen opgelegd worden na aanmaning en ingebrekestelling. Legt de toezichthouder een boete op, dan bepaalt hij (indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen de huurder zijn verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op.

Voor de toepassing van de toelatingsvoorwaarden worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

1° de echtgenoot van de kandidaat-huurder als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld, of als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding en het huwelijk onherstelbaar ontwricht is

2° als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

3° een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de toewijzing samenwonen met de kandidaat-huurder, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

I.3. Toewijzingsregels

Het sociaal huurbesluit bepaalt dat de toewijzing van een sociale woongelegenheid gebeurt door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt. (art.13 van het sociaal huurbesluit)

De Raad van Bestuur van Hacosi heeft de administratie van de afdeling Huisvesting aangesteld om de lijst van de toewijzingen op te maken en voor te dragen aan de Raad van Bestuur. De toewijzingslijst wordt vervolgens bekrachtigd door de Raad van Bestuur.

De directeur en de afdeling Huisvesting zijn gelast met de verdere uitvoering volgens de vastgelegde volgorde.

De toewijzing van een vrijkomende of nieuwe huurwoning geschiedt op basis van een "deellijst".

Op deze lijst komen enkel de kandidaat-huurders voor die een dergelijk type woning en/of appartement bij Hacosi hebben aangevraagd voor deze welbepaalde locatie.

Kandidaat-huurders kunnen zich voor meerdere deellijsten inschrijven.

Artikel 18 en volgende van het sociaal kaderbesluit leggen de toewijzingsregels voor sociale woongelegenheden vast. De toewijzing van sociale woningen gebeurt achtereenvolgens rekening houdend met :

- de **rationele bezetting** van de woning volgens de criteria hieronder bepaald, daarbij wordt ook rekening gehouden met geplaatste kinderen of kinderen waarvoor de huurder bezoekrecht heeft of co-ouderschap en die dus niet permanent inwonen
- de **verplichte voorrangsregels** (zie verder)
- de **optionele voorrangsregels** (zie verder)
- de voorrangsregels in het kader van gemeentelijke toewijzingsreglementen (art 25 t/m 29)
- de **chronologische volgorde** van de inschrijvingen.
-

De volgende kandidaat-huurders krijgen **achtereenvolgens** verplicht voorrang (art. 19 van het besluit):

- 1) de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is (art. 19,1°).
- 2) de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode (art. 19, 1° bis)
- 3) de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning (art. 19, 1°, ter)
- 4) de kandidaat-huurder die omwille van een beroepsprocedure in het gelijk werd gesteld (art. 19,1°quater).
- 5) de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest (art. 19,2°).
- 6) Die huurder is van een sociale woongelegheden die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet. (b.v. een te grote of te kleine woning, of onaangepast aan de fysieke toestand). Deze huurder moet wel steeds onmiddellijk en correct elke wijziging van zijn gezinssamenstelling aan Hacosi C.V.B.A. gemeld en/of vooraf aangevraagd hebben. In geval van deze voorrang, geldt de inkomensvoorwaarde niet (art. 19,3°).

- 7) De kandidaat-huurder waarbij op het moment van toewijzing een gemelde gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt hem een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast² (art. 19,4°).
- 8) De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenheden gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen (art. 20,§1 tweede lid van de Vlaamse Wooncode) , op de datum waarop dit in een procesverbaal werd vastgesteld overeenkomstig art. 20, §2 eerste lid van de Vlaamse Wooncode (art. 19,5°).
- 9) de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenheden gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woongelegenheden op de datum waarop die :
 - onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet én waarvan de ontruiming noodzakelijk was.
 - met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruwbriecken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft. (art. 19,6°).
- 10) de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan (art. 19,7°).
- 11) de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is

Voor eenzelfde woning of verblijf kunnen deze voorrangregels slechts éénmaal worden toegepast.

Om in aanmerking te komen voor de voorrang vermeld in punt 8, 9 en 10 moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed, of de kamer **sedert ten minste zes maanden bewoond hebben**.

Bovendien wordt de voorrang, vermeld in punt 8 alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste **twee maanden na vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van kandidaat-huurders**.

De voorrang, vermeld in punt 9 wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste **twee maanden na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of na datum van ontvangst van het resultaat van het conformiteitsonderzoek heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister van kandidaat-huurders**.

De voorrang, vermeld in punt 10, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisgeving van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijk aankoop, heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een (verplichte) voorrang, zoals vermeld in artikel 19 van het sociaal huurbesluit en hierboven vermeld onder punt 16) beantwoordt, kan na de

² De kandidaat-huurder deelt op het ogenblik van de inschrijving aan Hacosi C.V. mee dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal ingediend worden, de namen van de familieleden die zullen deel uitmaken van het gezin. Hacosi deelt de kandidaat-huurder mee dat hij zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

tweede 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, géén aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in punten 8 en 9 beantwoordt, kan na zijn 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, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Toepassing van de optionele voorrangsregels :

Hacosi heeft beslist om, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, ook voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenheden gelegen is.

Vervolgens wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die overeenkomstig deze zelfde criteria in het werkgebied van Hacosi woont of gewoond heeft.

Het werkgebied omvat de gemeenten Hasselt, Diepenbeek, en Wellen.

De verhuurder kan beslissen om de voorrangsregel, vermeld in artikel 19, eerste lid 3°, ook toe te passen voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Hij kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2° voor deze kandidaat-huurders toepast of niet.

De Raad van Bestuur zal erover waken dat er een gezonde verhouding blijft bestaan tussen toewijzingen aan een kandidaat-huurder van Hacosi en van een andere huisvestingsmaatschappij. Elke aanvraag wordt afzonderlijk geëvalueerd op basis van aard, dringendheid, en beschikbaarheid binnen het patrimonium van Hacosi. De Raad van Bestuur van Hacosi werd aangeduid als bevoegd orgaan en heeft de eindverantwoordelijkheid in deze beslissing.

II. Weigeren van toewijzing van een sociale huurwoning

Het kaderbesluit sociale huur (art. 22) voorziet dat **Hacosi de toewijzing van een woning gemotiveerd kan weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van Hacosi is of geweest is en :**

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van art. 98, § 3, 2°, van de Vlaamse Wooncode;
- die de woning van Hacosi bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Met verwijzing naar art. 22 van het sociaal huurbesluit gebeurt er bij Hacosi een sociaal beheer van de aanvragen van kandidaat-huurders die reeds huurder is of geweest is van Hacosi.

Concreet betekent dit dat Hacosi o.a. de toewijzing kan weigeren aan kandidaten die een problematisch woongedrag vertonen, hetgeen zich kan uiten op de volgende wijzen :

- **herhaalde huurachterstand**, waarbij bemiddelingspogingen via de eigen verhuurdienst, via de sociale dienst van het O.C.M.W. of andere welzijnsinstanties niet leidden tot het verdwijnen ervan.

Alle huurachterstand dient te zijn afbetaald vooraleer een toewijzing van een sociale woongelegenheden kan plaatsvinden.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder kan Hacosi C.V.B.A. 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 OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldenbemiddeling, 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 overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

- **slechte staat van onderhoud** van de huidige woongelegenheden en aanhorigheden, waarbij contacten met de eigen verhuurdienst, de eigen technische dienst of andere instanties niet leidden tot een oplossing.
- **bedreiging van de leefbaarheid in de woonomgeving** (straat/buurt/wijk/komplex).

Dit kan zich als volgt uiten : burenruzies, vandalisme, afvalproblematiek, geluidsoverlast, overtredingen huishoudelijk reglement, ...

Ook hier is het een bezwarende factor indien bemiddelingspogingen van de eigen verhuurdienst, de eigen technische dienst of andere instanties niet tot een oplossing hebben geleid.

Een kandidaat, aan wie een toewijzing wordt geweigerd omwille van de slechte staat van onderhoud van de huidige woning bij Hacosi, komt pas opnieuw in aanmerking wanneer hij bewezen heeft dat hij de huidige woongelegenheden als een "goede huisvader" kan bewonen gedurende een bepaalde periode (6 maanden).

Dit betekent dat het terug in een goede staat brengen van de woongelegenheden niet op zich leidt tot een opheffing van de weigering.

In de gevallen waarbij er schade is aan de huidige woongelegenheden en deze aanzienlijk hoger is dan de gestorte waarborgsom, maar waar er toch een redelijk onderhoud is, kan na beslissing van het Bestuur van Hacosi, de toewijzing uitgesteld worden totdat er een financiële regeling getroffen is of totdat de huurschade hersteld is.

Er zal steeds een sociaal verslag opgemaakt worden door de sociale dienst van Hacosi waarbij een vraag tot individuele afwijking geformuleerd zal worden en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad van bestuur.

Ook een eventuele opheffing van de weigering, opnieuw op basis van een sociaal verslag, zal voorafgaandelijk aan de raad van bestuur ter goedkeuring voorgelegd worden.

Hacosi C.V.B.A. kan de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Een kandidaat-huurder die een eerste toewijzing van een aangepaste woongelegenheden weigert of die op een aanbieding niet gereageerd heeft, komt pas na 3 maanden opnieuw in aanmerking voor een volgende toewijzing.

In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder op dat recht gewezen.

Toewijzing afzonderlijke garages en/of parkeerplaatsen:

Bij de toewijzing van afzonderlijke garages en/of parkeerplaatsen wordt eerst voorrang verleend aan de zittende huurders van het gebouw, nadien van de wijk waar de garages en/of parkeerplaatsen gelegen zijn en dit volgens chronologische volgorde van aanvraag; en daarna de overige aanvragers uit de directe omgeving van het gebouw of de wijk.

III. Versnelde toewijzing of afwijking op de toewijzingsregels

De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder **versneld een woning toewijzen** (art. 24) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. De beslissing om al dan niet versneld een woning toe te wijzen, wordt genomen door de Raad van Bestuur van Hacosi.

Het OCMW dat ingevolge de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door openbare centra voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan ten behoeve van die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

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

1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand

2° een dakloze

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

Hacosi kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken aangeboden door de bovengenoemde aanvragers of door een andere

welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

Hacosi kan het verzoek alleen weigeren als:

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen

2° niet wordt voldaan aan de begeleidende maatregelen

3° hij in het jaar van de aanvraag al 5 % toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing voor daklozen, jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen, een persoon met een geestelijke gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen.

4° in het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, vermeld in het Lokaal Toewijzingsreglement, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4 % toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Een versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

IV. Het (inter)- gemeentelijk toewijzingsreglement

Het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van de Stad Hasselt treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO. Het reglement werd op 27/07/2017 goedgekeurd door de bevoegde minister Homans (ontvangstmelding 31/07/2017).

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

Aan artikel 19 van het sociale huurbesluit wordt de tekst:

1. Ouderen:

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

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

2. Personen in een woontrainingstraject:

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

Deze voorrang wordt door Hacosi als volgt toegepast: 2 toewijzingen per jaar rekening houdend met de rationele bezetting van de woningen. De methodiek van toewijzing is beschreven in het toewijzingsreglement.

3. Personen met een handicap:

Volwassen personen met een beperking die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen/kunnen wonen en die gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder (werkzaam in Hasselt) voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen en op het ogenblik van de toewijzing een actuele begeleidingsattest kunnen voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor mobiele ondersteuning (eventueel aangevuld met ambulante ondersteuning).

Welzijnsactoren die kunnen instaan voor woonbegeleiding: Tevona, Open Thuis, Ado Icarus vzw, Het Roer, Intesa, Sint-Ferdinand.

Personen met diagnose autisme kunnen zich ook aanmelden mits het gaat om personen die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen/kunnen wonen en een diagnose autisme en een normale begaafdheid hebben, gesteld door een erkend centrum of arts. Deze personen moeten op het moment van de toewijzing gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder (werkzaam in Hasselt) voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen en een actuele begeleidingsattest kunnen voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor mobiele ondersteuning (eventueel aangevuld met ambulante ondersteuning).

Welzijnsactoren die kunnen instaan voor woonbegeleiding: Open Thuis

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de bijlage van het gemeentelijke toewijzingsreglement.

De bepalingen van dit gemeentelijk toewijzingsreglement van de stad Hasselt inzake de doelgroepen zijn van toepassing op het grondgebied van de stad Hasselt en op de woningen van Hacosi, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium.

Deze lijsten met woningen zijn :

Lijst met woningen waar de voorrang van Ouderen geldt :

Straat	Huisnr.	Busnr.	Gemeente
Bampslaan	18	1	Hasselt
Bampslaan	18	2	Hasselt
Bampslaan	18	3	Hasselt
Bampslaan	18	4	Hasselt
Bampslaan	18	5	Hasselt
Bampslaan	18	6	Hasselt
Bampslaan	18	7	Hasselt
Bampslaan	18	8	Hasselt
Bampslaan	18	9	Hasselt
Bampslaan	18	10	Hasselt
Bloemenstraat	48	1	Hasselt

Bloemenstraat	48	2	Hasselt
Bloemenstraat	48	3	Hasselt
Bloemenstraat	48	4	Hasselt
Casterstraat	18	0.1	Hasselt
Casterstraat	18	0.2	Hasselt
Casterstraat	18	1.1	Hasselt
Casterstraat	18	1.2	Hasselt
Casterstraat	18	1.3	Hasselt
Casterstraat	18	2.1	Hasselt
Casterstraat	18	2.2	Hasselt
Casterstraat	18	2.3	Hasselt
Casterstraat	18	3.1	Hasselt
Casterstraat	18	3.2	Hasselt
Casterstraat	20		Hasselt
Casterstraat	22		Hasselt
Casterstraat	32	0.1	Hasselt
Casterstraat	32	0.2	Hasselt
Casterstraat	32	0.3	Hasselt
Casterstraat	32	1.1	Hasselt
Casterstraat	32	1.2	Hasselt
Casterstraat	32	1.3	Hasselt
Casterstraat	32	2.1	Hasselt
Casterstraat	32	2.2	Hasselt
Casterstraat	32	2.3	Hasselt
Casterstraat	32	3.1	Hasselt
Casterstraat	32	3.2	Hasselt
Hovenstraat	33	1	Hasselt
Hovenstraat	34	1	Hasselt
Hovenstraat	34	2	Hasselt
Hovenstraat	35	1	Hasselt
Hovenstraat	44	1	Hasselt
Hovenstraat	44	2	Hasselt
Hovenstraat	46	1	Hasselt
Hovenstraat	46	2	Hasselt
Hovenstraat	48	1	Hasselt
Kuringersteenweg	38	1	Hasselt
Kuringersteenweg	38	2	Hasselt
Luikersteenweg	29	2	Hasselt
Luikersteenweg	29	3	Hasselt
Mgr. Kerkhofstraat	16	2	Hasselt
Mgr. Kerkhofstraat	19	1	Hasselt
Rederijkerstraat	16	1	Hasselt
Rederijkerstraat	16	2	Hasselt
Rederijkerstraat	16	3	Hasselt
Rederijkerstraat	16	4	Hasselt
Rederijkerstraat	16	5	Hasselt
Rederijkerstraat	16	6	Hasselt
Rederijkerstraat	16	7	Hasselt
Rederijkerstraat	16	8	Hasselt
Rederijkerstraat	16	9	Hasselt

Rederijkerstraat	16	10	Hasselt
Rederijkerstraat	16	11	Hasselt
Rederijkerstraat	16	12	Hasselt
Rozenstraat	17	0.1	Hasselt
Rozenstraat	17	0.2	Hasselt
Rozenstraat	17	0.3	Hasselt
Rozenstraat	17	0.4	Hasselt
Rozenstraat	17	0.5	Hasselt
Rozenstraat	17	0.6	Hasselt
Rozenstraat	17	0.7	Hasselt
Rozenstraat	17	0.8	Hasselt
Rozenstraat	17	1.1	Hasselt
Rozenstraat	17	1.2	Hasselt
Rozenstraat	17	1.3	Hasselt
Rozenstraat	17	1.4	Hasselt
Rozenstraat	17	1.5	Hasselt
Rozenstraat	17	1.6	Hasselt
Rozenstraat	17	1.7	Hasselt
Rozenstraat	17	1.8	Hasselt
Rozenstraat	17	2.1	Hasselt
Rozenstraat	17	2.2	Hasselt
Rozenstraat	17	2.3	Hasselt
Rozenstraat	17	2.4	Hasselt
Rozenstraat	17	2.5	Hasselt
Rozenstraat	17	2.6	Hasselt
Rozenstraat	17	2.7	Hasselt
Rozenstraat	17	2.8	Hasselt
Rozenstraat	17	1.10	Hasselt
Rozenstraat	17	1.12	Hasselt
Rozenstraat	17	2.10	Hasselt
Rozenstraat	17	2.12	Hasselt
Runkstersteenweg	2	A	Hasselt
Runkstersteenweg	2	B	Hasselt
Runkstersteenweg	2	C	Hasselt
Runkstersteenweg	2	D	Hasselt
Runkstersteenweg	2	E	Hasselt
Runkstersteenweg	4	1	Hasselt
Runkstersteenweg	4	2	Hasselt
Runkstersteenweg	6	1	Hasselt
Runkstersteenweg	6	2	Hasselt
Runkstersteenweg	8	1	Hasselt
Runkstersteenweg	17	1	Hasselt
Runkstersteenweg	21	1	Hasselt
Runkstersteenweg	21	2	Hasselt
Runkstersteenweg	73	A	Hasselt
Runkstersteenweg	73	B	Hasselt
Runkstersteenweg	73	D	Hasselt
Runkstersteenweg	73	F	Hasselt
Runkstersteenweg	73	G	Hasselt
Wilgenstraat	21	2	Hasselt

Wilgenstraat	21	3	Hasselt
Wilgenstraat	28	2	Hasselt
Wilgenstraat	28	3	Hasselt
Havenstraat	30	0.01	Hasselt
Havenstraat	30	0.02	Hasselt
Havenstraat	30	0.03	Hasselt
Havenstraat	30	1.01	Hasselt
Havenstraat	30	1.02	Hasselt
Havenstraat	30	1.03	Hasselt
Havenstraat	30	2.01	Hasselt
Havenstraat	30	2.02	Hasselt
Havenstraat	30	2.03	Hasselt
Havenstraat	30	3.01	Hasselt
Havenstraat	30	3.02	Hasselt
Havenstraat	30	3.03	Hasselt
Havenstraat	30	4.01	Hasselt
Havenstraat	30	4.02	Hasselt
Goudsbloemstraat	1	0.1	Hasselt
Goudsbloemstraat	1	0.2	Hasselt
Panoramastraat	12	0.1	Hasselt
Panoramastraat	12	0.2	Hasselt
Panoramastraat	12	0.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/1.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/1.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/2.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/2.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/3.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	A/3.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	B/0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	B/0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	C/0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	C/0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/0.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/1.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/1.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/1.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/2.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/2.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/2.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/3.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/3.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5	D/3.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.2	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.4	Hasselt

Nellepetinstraat	8	1.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.2	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.4	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.2	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.4	Hasselt
Nellepetinstraat	8	3.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	3.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.5	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.5	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	4.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	4.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/0.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/0.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/1.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/1.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/1.3	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/2.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/2.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/2.3	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/3.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/3.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	A/3.3	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/0.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/0.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/0.3	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/1.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/1.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/1.3	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/2.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/2.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/2.3	Hasselt

Stadsomvaart	76	B/3.1	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/3.2	Hasselt
Stadsomvaart	76	B/3.3	Hasselt
Kerkhofstraat	80	0.1	Hasselt
Kerkhofstraat	80	0.2	Hasselt
Verdilaan	1	0.2	Hasselt
Verdilaan	3	0.1	Hasselt
Verdilaan	3	0.4	Hasselt
Verdilaan	5	0.1	Hasselt
Verdilaan	5	0.3	Hasselt
Verdilaan	7	0.1	Hasselt
Verdilaan	9	0.1	Hasselt
Verdilaan	9	0.2	Hasselt
Verdilaan	1	1.1	Hasselt
Verdilaan	1	1.4	Hasselt
Verdilaan	3	1.1	Hasselt
Verdilaan	3	1.4	Hasselt
Verdilaan	5	1.1	Hasselt
Verdilaan	5	1.3	Hasselt
Verdilaan	1	2.1	Hasselt
Verdilaan	1	2.4	Hasselt
Verdilaan	3	2.1	Hasselt
Verdilaan	3	2.4	Hasselt
Verdilaan	5	2.1	Hasselt
Verdilaan	5	2.3	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.02	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.03	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.04	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.02	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.03	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.04	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.02	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.03	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.01	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.02	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.03	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.05	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.06	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.07	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.08	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.01	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.02	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.03	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.05	Hasselt

Notelarenstraat	97	1.06	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.07	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.08	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.01	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.02	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.03	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.05	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.06	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.07	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.08	Hasselt

Lijst met woningen waar de voorrang geldt voor personen met een handicap (VAPH zorgtoewijzing):

Verdilaan	1	0.1	Hasselt
Verdilaan	3	0.2	Hasselt
Verdilaan	3	0.3	Hasselt
Verdilaan	5	0.2	Hasselt
Verdilaan	1	1.2	Hasselt
Verdilaan	1	1.3	Hasselt
Verdilaan	3	1.2	Hasselt
Verdilaan	3	1.3	Hasselt
Verdilaan	5	1.2	Hasselt
Verdilaan	1	2.2	Hasselt
Verdilaan	1	2.3	Hasselt
Verdilaan	3	2.2	Hasselt
Verdilaan	3	2.3	Hasselt
Verdilaan	5	2.2	Hasselt
Notelarenstraat	95	0.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	0.02	Hasselt
Pieter Corbeelstraat	13		Hasselt
Pieter Corbeelstraat	15		Hasselt
Pieter Corbeelstraat	17		Hasselt
Pieter Corbeelstraat	19		Hasselt

Lijst met prikkelarme woningen waar de voorrang geldt voor personen met een autisme spectrum syndroom (VAPH zorgtoewijzing):

Adres en busnummers zijn nog niet gekend.

Het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van de gemeente Diepenbeek treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO. Het reglement werd op 17/01/2014 goedgekeurd door de bevoegde minister Freya Van den Bossche. In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgt de doelgroep een plaats binnen de absolute voorrangregels.

Aan artikel 19 van het sociale huurbesluit wordt de tekst:

1. Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is. Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

Binnenveldstraat	16	0.1	Diepenbeek
Binnenveldstraat	18	0.1	Diepenbeek
Binnenveldstraat	38	0.1	Diepenbeek
Binnenveldstraat	40	0.1	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0001	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0002	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0003	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0004	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0005	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0006	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0007	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0008	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0011	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0012	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0013	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0014	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0015	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0016	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0017	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0018	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0019	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0021	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0022	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0031	Diepenbeek
Stationsstraat	9	0032	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0001	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0002	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0003	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0004	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0005	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0011	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0012	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0013	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0014	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0015	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0016	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0017	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0021	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0022	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0023	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0024	Diepenbeek
Spoorstraat	7	0025	Diepenbeek

V. Uitstel van toewijzing op verzoek van de kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder kan de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden zonder dat, dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod, maar alleen als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

De kandidaat-huurder moet dit kenbaar maken tijdens de inschrijving en/of vóór de toewijzing d.m.v. een **ondertekende schriftelijke verklaring**.

De kandidaat-huurder zal tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

Indien hij opnieuw in aanmerking wenst te komen voor een toewijzing van een woning dient hij dit eveneens via een **ondertekende schriftelijke verklaring** kenbaar te maken.

Voorbeelden van gegronde redenen zijn :

- detentie
- verblijf in ziekenhuis
- pas een private huurovereenkomst afgesloten (om financiële problemen te vermijden zoals drie maanden schadevergoeding, nieuwe waarborgsom, ...)
- nakende gezinshereniging (wel absolute voorrang maar bvb. om verhuis te vermijden).

Een nog niet wettelijke afgeronde echtscheiding is geen reden om de kandidaat-huurder op wacht te zetten.

VI. Specifieke invulling rationale bezetting

De factoren die de rationale bezetting van een woning bepalen, **in functie van de samenstelling van het gezin**, zijn de grootte van een woning alsook het aantal slaapkamers en de grootte ervan. Onder gezinnen worden zowel de éénouder- als de twee-oudergezinnen verstaan.

De **rationele bezettingsgraad** per woongelegenheden bij toewijzing wordt door Hacosi C.V.B.A. vastgelegd als volgt:

wordt toegewezen :

a) een gezinswoning met 4 slaapkamers:

- aan een gezin of aan een alleenstaande met minimum 3 kinderen

b) een gezinswoning of appartement met 3 slaapkamers:

- aan een gezin of aan een alleenstaande met minimum 2 en maximum 3 kinderen indien van hetzelfde geslacht tot de leeftijd van 12 jaar.

c) een gezinswoning of een appartement met 2 slaapkamers:

- aan een gezin of aan een alleenstaande met 1 kind of maximum 2 indien van hetzelfde geslacht tot de leeftijd van 12 jaar.

d) een woning of een appartement met 1 slaapkamer:

- aan een koppel of alleenstaande zonder kinderen

e) een studio:

- aan een alleenstaande zonder kinderen

Een hogere bezetting bij toewijzing kan enkel worden toegelaten indien er in de betrokken gemeente geen grotere woning ter beschikking is. De kandidaat-huurder is hierin vrij om de keuze te maken bij inschrijving.

In dit geval is de maximale bezetting beperkt tot 2 personen per slaapkamer.

Een ruimte **kleiner dan 6 m²** wordt niet als extra slaapkamer beschouwd en wordt ook niet in rekening gebracht voor de rationele bezetting.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte wordt rekening gehouden met de kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent, ook wanneer deze kinderen niet permanent in de woning verblijven maar wel regelmatig overnachten in de woning van de ouders. De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan te geven of hij de nodige ruimte wenst om de kinderen die niet permanent bij hem/haar wonen te huisvesten.

Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt én zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. Dit dient echter steeds aan de hand van documenten bewezen te worden.

Indien voor een woongelegenheden géén geschikte kandidaat-huurder meer ingeschreven is die beantwoordt aan de vooropgezette rationele bezettingsgraad, komt die kandidaat-huurder in aanmerking waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

Hacosi beslist dat een vrouw die tenminste 7 maanden zwanger is (een attest van de gynaecoloog, opgemaakt na zes maanden zwangerschap, dient evenwel voorgelegd te worden) een uitbreiding kan doen van het type woning dat men ambieert. Hierbij wordt de kandidaat-huurder goed geïnformeerd dat de woning pas kan toegewezen worden nadat het kind geboren is.

De aanduiding van de kandidaat-huurders voor de **gelijkvloerse invalidenwoningen** specifiek gebouwd voor rolstoelgebruikers gelegen **Pieter Corbeelstraat nr. 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te Hasselt**,

zullen (met prioriteit) toegewezen worden aan kandidaat-huurders die een blijvende invaliditeit hebben van ten minste 50 % aan de onderste ledematen:

Een zittende huurder van de bovenvernoemde gelijkvloerse invalidenwoningen is verplicht in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale woning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft. Geen gevolg geven aan het verzoek van Hacosì om de aangepaste woning te verlaten, kan aanleiding geven tot een opzeg van de huurovereenkomst.

Bij de toewijzing van een woongelegenhed moet evenwel steeds rekening gehouden worden met de leefbaarheid én met de rationele bezetting van de woongelegenhed.

Voor elke gezinssamenstelling (combinatie van volwassene(n) en/of kinderen al dan niet zonder relatie of verwantschap) of gezinssituatie (fysieke toestand van de gezinsleden), die in bovenstaande regelgeving niet aan bod komt omwille van haar uitzonderlijk karakter, wordt op basis van de feitelijke gezinssamenstelling het rationele woningtype bepaald.

VII. Bepalingen van toepassing als de woning onderbezet is

Bovenvermelde regels inzake rationele bezetting doen geen afbreuk aan de eventuele huurverhoging die overeenkomstig de bepaling van art. 37 van het sociaal kaderbesluit kan opgelegd worden bij onderbezetting van de woning.

Een woning wordt als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders, het aantal minderjarige kinderen en het aantal gemelde personen, groter is dan 1.

De verhuurder vermeldt in zijn intern huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

Regelgeving voor huurders met een contract van bepaalde duur.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels. De huurder wordt op het moment van herhuisvesting niet getoetst aan de inkomensvoorwaarde.

De woning die wordt aangeboden moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1) de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken
- 2) de woning ligt in een straal van 5 kilometer van de onderbezette woning
- 3) de reële huurprijs verhoogd met de huurlasten, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning verhoogd met de huurlasten.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van tenminste drie maanden.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, hierboven vermeld in punt 2) en 3). De weigering van het aanbod zal geen aanleiding geven tot de toepassing van artikel 97bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder vermeldt dit in de aanbodbrief.

Regelgeving voor huurders met een contract van onbepaalde duur.

Als de huurder een onderbezette woning bewoont betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning die aan onderstaande vereisten voldoet, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd.

De woning die wordt aangeboden moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1) de woning zou niet onderbezet zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken
- 2) de woning ligt in een straal van 5 kilometer van de onderbezette woning
- 3) de reële huurprijs verhoogd met de huurlasten, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning verhoogd met de huurlasten.

De maandelijkse vergoeding bedraagt 31 euro (voor 2018 -jaarlijks indexeerbaar) per slaapkamer die volgens de definitie van een onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels. De huurder wordt op het moment van herhuisvesting niet getoetst aan de inkomensvoorwaarde.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van tenminste drie maanden.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, hierboven vermeld in punt 2) en 3). De weigering van het aanbod zal geen aanleiding geven tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding. De verhuurder vermeldt dat in de aanbodbrief.

Plan van aanpak Hacosi

Stap 1 : Inventarisatie van de onderbezetting

Aantal onderbezette woningen (in kaart gebracht in december 2017)

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

Inventarisatie van de onderbezetting bij contracten bepaalde duur

Momenteel nog geen onderbezetting bij huurders met contract van bepaalde duur, aangezien deze pas in voege zijn vanaf 1 maart 2017. Vertrekkende inwoners worden permanent gemonitord door de afdeling Huisvesting om zo bijkomende onderbezetting systematisch in kaart te brengen.

Stap 2: Analyse / globaal zicht op onderbezetting met mogelijke problemen of gevolgen

Uit voorgaande cijfers werd een **analyse** en prognose gemaakt van mogelijke problemen/gevolgen die zich zullen voordoen bij lineaire aanpak van de onderbezetting en werd nagegaan welke negatieve effecten best vermeden worden (jan-febr 2018)

Gefaseerd uitvoeren aanpak onderbezetting bij huurders

Stap 3: Aanpak onderbezetting

Spreading van huisbezoeken over 2,5 jaar bij de huurders die onderbezet wonen en hun op dat moment inschrijven op de wachtlijst van kandidaat-huurders.

2018 (periode september – december 2018): 26 huisbezoeken

Diepenbeek

- 3: alleenstaanden in 3-slaapkamerwoning

Hasselt

- 13 alleenstaande senioren in 3-slaapkamerwoning
- 7 gewone alleenstaande in 3-slaapkamerwoning
- 3 koppels/alleenstaande met kind in 4-slaapkamerwoning

2019: 50 huisbezoeken

Diepenbeek

- 5: alleenstaanden in 3-slaapkamerwoning

Hasselt

- 23 alleenstaande senioren in 3-slaapkamerwoning
- 15 gewone alleenstaande in 3-slaapkamerwoning
- 7 koppels/alleenstaande met kind in 4-slaapkamerwoning
-

2020: 38 huisbezoeken + bijgekomen onderbezetting

Diepenbeek

- 4: alleenstaanden in 3-slaapkamerwoning

Hasselt

- 18 alleenstaande senioren in 3-slaapkamerwoning
- 10 gewone alleenstaande in 3-slaapkamerwoning
- 6 koppels/alleenstaande met kind in 4-slaapkamerwoning

Stap 4: Communicatie

- opname artikel onderbezetting in nieuwsbrief juni 2018
- opmaak folder "onderbezet wonen, wat nu?", deze folder wordt gebruikt tijdens de huisbezoeken

Stap 5: gefaseerd uitvoeren van plan van aanpak

Vanaf september 2018 worden door Afdeling Huisvesting huisbezoeken uitgevoerd bij onderbezette huurder om hun in te lichten over aanpak onderbezetting en mogelijkheden te bieden om zelf woonkeuze aan te geven.

Er zal vooral getracht worden de mensen de nood van het verhuizen duidelijk te maken naar juiste bezetting van ons patrimonium. Hen de ruimte geven om zelf aan te geven naar welke projecten ze willen verhuizen en het belang onderstrepen van zelf de keuze te kunnen maken. Indien men zelf geen keuzes maakt kan Hacosi zelf bepalen welk pand hen wordt aangeboden (hetgeen dat voldoet aan de voorwaarden van aanpak onderbezetting (binnen straal van 5 km).

Jaarlijks is er een terugkoppeling van de aanpak onderbezetting aan de Raad van Bestuur van Hacosi.

VIII. Specifieke invulling voorrangsregel onaangepaste sociale woning / appartement [prioritaire ruiling (gewettigde mutatie)]

Via het intern huurreglement/huuraanvraagformulier en/of bij het intakegesprek en het woonkeuzeformulier wordt aan de kandidaat-huurders medegedeeld welke woongelegenheden rationeel aan hun gezinssamenstelling aangepast zijn, en kunnen zij specifieke gezinssituaties kenbaar maken.

Indien een huurder van Hacosi C.V.B.A. een ruiling naar een andere woongelegenheden aanvraagt, zal om **een prioritaire ruiling** toe te kunnen kennen, nagegaan worden of de betrokken huurder overbezet, onderbezet of niet-aangepast woont.

Prioritaire ruiling kan **enkel voor het volledige gezin**. Indien een deel van het gezin een andere sociale huurwoning wenst, spreken we (ook bij overbezetting) over een gewone verhuis.

Volgens de principes van rationele bezetting woont een huurder van Hacosi C.V.B.A. :

- 1) onaangepast door **OVERBEZETTING of ONDERBERZETTING** als door een wijziging in de gezinssamenstelling van de huurder, deze niet meer beantwoordt aan de regels inzake rationele bezetting zoals bepaald in hoofdstuk VI: specifieke invulling rationele bezetting.
- 2) onaangepast omwille van **FYSIEKE OMSTANDIGHEDEN** wanneer dit wordt gestaafd door nodige en nuttige medische attesten, na voorlegging en goedkeuring van deze voorrang door de Raad van Bestuur

Daarenboven moet de kandidaat-ruiler steeds correct aan Hacosi C.V.B.A.:

- onmiddellijke melding gedaan hebben indien een of meerdere kinderen geboren werden; de wettelijke samenwoner of echtgeno(o)t(e) van de huurder kwam bijwonen of de woning verlaten heeft;

- over elke andere wijziging in verband met de gezinssamenstelling voorafgaand om goedkeuring verzocht hebben;
- de bepalingen inzake gezinshereniging correct hebben nageleefd.

Specifiek zal overbezetting die tot stand kwam door wijzigingen in gezinssamenstelling waaraan Hacosi C.V.B.A. op generlei wijze goedkeuring verleende, geen aanleiding geven tot prioritaire ruiling, maar daarentegen wel tot passende maatregelen ten aanzien van de huurder teneinde opnieuw een normale bezetting van de verhuurde woonegelegenheid te bekomen.

Indien in de woonegelegenheid, door een gewijzigde gezinssituatie van huurder of bijwoner, een situatie van overbezetting ontstaat dan kunnen bovenvermelde bijwoners, indien zij ingeschreven zijn als kandidaat-huurder, geen beroep doen op de voorrangsregel i.v.m. onaangepast wonen om een woning toegewezen te krijgen.

Voor zover dit in overeenstemming is met art. 3 van de typehuurovereenkomst (gevoegd als bijlage bij het KBSH) wordt toestemming verleend tot bijwoning als de aanvrager voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en de woonbezettingnormen uit het kwaliteitsbesluit van 06/10/1998 niet overschreden worden en de aanvrager niet valt onder artikel 22 (gemotiveerde weigering).

IX. Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de volgende gevallen:

1° als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven heeft. De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden.

2° als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben verworven. De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden, die ingaat 5 jaar na de verwerving van het perceel dat bestemd is voor woningbouw.

3° als de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is, waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht. De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden.

3° als de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, van de Vlaamse Wooncode. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning is toegelaten. De opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

Als de verwerving, van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar, of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

Als de verwerving, van een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurd is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden.

X. Specifieke bepalingen m.b.t. de huurwaarborg

De waarborg zal vanaf de inwerkingtreding van dit reglement in handen van de verhuurder worden gestort.

XI. Huurlasten

De huurder betaalt de kosten en lasten zoals vermeld in de bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur, met uitzondering van deze vermeld in artikel 1, §1, 1°, met maandelijkse afbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening.

Hacosi bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en van de afbetalingen.

De huurder heeft het recht om op het kantoor van Hacosi C.V.B.A. de gedetailleerde afrekening in te kijken, alsook de bewijsstukken die betrekking hebben op de aan hem aangerekende kosten en lasten.

XII. Specifieke bepalingen m.b.t. het verhaalrecht

Voor de hierna vermelde beslissingen van Hacosi C.V.B.A. kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder :

- 1° de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
- 2° de beslissing om geen afwijking toe te staan, als vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24 van het KBSH;
- 3° de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register;
- 4° de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren;

- 5° de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden;
- 6° de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10 KBSH, tweede lid, te weigeren.
- 7° de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
- 8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen

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 de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van afgifte op de post van de aangetekende brief van betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, en bezorgt op diezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder en, in het geval, vermeld in eerste lid, 7°, aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen

Als de verhuurder 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 artikel 19, eerste lid, 1°quater en artikel 21, § 2, eerste lid, 1°bis van het KBSH.

Als er binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen beslissing wordt betekend, wordt :

- 1° in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, de afwijking vermeld in artikel 3, § 1, vijfde lid, of de versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, toegestaan;
- 2° in het geval, vermeld in het eerste lid, 3°, de schrapping ongedaan gemaakt;
- 3° in het geval, vermeld in het eerste lid, 5°, de persoon ingeschreven of toegelaten tot toetreding tot de huurovereenkomst;
- 4° in het geval, vermeld in het eerste lid, 6°, de voorkeur van de kandidaat-huurder aangenomen.
- 5° in het geval, vermeld in het eerste lid, 7° de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders
- 6° in het geval, vermeld in het eerste lid, 8°, de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, §1, eerste lid, 6° van het KBSH.

De 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 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van twee maanden.

Het adres waarop het verhaal kan betekend worden is:

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

Het Intern Huurreglement en het Toewijzingsreglement van de Stad Hasselt ligt ter inzage tijdens de openingsuren op maandag, woensdag en vrijdag tussen 9 uur 00' en 12 uur 30'

in het kantoor :

Hacosi
Gouverneur Roppesingel 53
3500 Hasselt

**Goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Bestuur
van Hacosi C.V.B.A. op 13/06/2018**

De Directeur,

De Voorzitter,

D. VRANCKEN

J. VERJANS