
INTERN HUURREGLEMENT DEEL 1

Kandidaat-huurders

Gecoördineerde versie 03/11/2025

Inhoud

Kader en randvoorwaarden.....	4
HOOFDSTUK 1: De inschrijvingsvoorwaarden.....	5
1.1 De leeftijdsvoorwaarde.....	5
1.2 De inkomensvoorwaarde.....	6
1.3 De middelentoets	6
1.4 De eigendomsvoorwaarde.....	7
1.5 De verblijfsvoorwaarde	8
1.6 Huurdersverplichting: de vereiste taalkennis	8
1.7 Huurdersverplichting: de vereiste inschrijving bij VDAB.....	8
HOOFDSTUK 2: Uw inschrijvingsdossier	9
2.1 Centraal inschrijvingsregister (CIR).....	9
2.2 Hulp bij inschrijving.....	10
2.3 Gezinsgrootte en rationele bezetting	10
2.4 Woningvoorkeuren	10
2.4.1 De wachttermijn	11
2.4.2 Op 'wachten' zetten.....	11
2.4.3 Keuzewijziging	11
2.5 Wijzigingen doorgeven!.....	11
2.6 Schrappen uit het centraal inschrijvingsregister.....	12
2.7 Inschrijvingsnummer	13
2.8 Ontdubbeling kandidatuur	13
2.9 Actualisatie.....	13
HOOFDSTUK 3: De toelatingsvoorwaarden.....	14
3.1 De leeftijdsvoorwaarde	14
3.2 De inkomensvoorwaarde.....	14
3.3 De middelentoets	14
3.4 De eigendomsvoorwaarde.....	15
3.5 De verblijfsvoorwaarde	15
3.6 Huurdersverplichting: de vereiste taalkennis	15
3.7 Huurdersverplichting: de vereiste inschrijving bij VDAB.....	15
HOOFDSTUK 4: De toewijzing	17
4.1 Algemene bepalingen.....	17
4.1.1 De rationele bezetting	17
4.1.2 Woonbinding	18
4.1.3 Zelf aanbrengen van een sociale huurwoning	18
4.2 PIJLER 1: standaard toewijzingen.....	19



4.3	PIJLER 2: versnelde toewijzingen	19
4.3.1	Contingent.....	19
4.3.2	Categorieën van kandidaat-huurders die in aanmerking komen	20
4.3.3	Algemene voorwaarden voor aanmelding	25
4.3.4	Aanmeldende partijen en wijze van aanmelden.....	26
4.3.5	Wegingskader	26
4.3.6	Woningen.....	29
4.4	PIJLER 3: toewijzingen aan specifieke doelgroepen	30
4.4.1	Doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar.....	30
4.4.2	Doelgroep kandidaat-huurders met een (vermoeden van) verstandelijke beperking en/of autisme	31
4.5	PIJLER 4: interne mutaties (dwingende reden) en bijzondere toewijzingsregels	32
4.6	Verloop van de toewijzing.....	32
4.7	Waarborg	34
4.8	Verhaal tegen een toewijzing	35
4.9	Duurtijd huurcontract	35
4.10	Onderbezetting.....	35
	HOOFDSTUK 5: Individuele afwijkingen.....	38
5.1	Inschrijvingsvoorwaarden	38
5.2	Bijkomende voorwaarden en/of weigering	38
5.3.	Begeleidende maatregelen.....	39
	HOOFDSTUK 6: Verhaalrecht.....	40
6.1	Welke problemen?	40
6.2	Gevolgen.....	40
6.3	Contactgegevens	40
	BIJLAGE 1: Klachtenprocedure.....	41
	BIJLAGE 2: Privacyverklaring.....	47



Kader en randvoorwaarden

Dit document is deel één van het Intern Huurreglement van Woonsprong, zoals het is goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 10/06/2024. De vermelde bedragen worden jaarlijks op 01 januari aangepast.

In dit deel één van het Intern Huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor woningzoekenden die zich kandidaat stellen bij Woonsprong.

In het andere deel twee van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van Woonsprong meer uitleg over de huurvoorwaarden.

Het Intern Huurreglement is openbaar en kan door iedereen worden opgevraagd.

Een actueel Intern Huurreglement rekening houdend met latere wijzigingen kan altijd opgevraagd worden en wordt eveneens gepubliceerd op onze website.

Het Intern Huurreglement kan worden gewijzigd door de Raad van Bestuur.

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van de Vlaamse en lokale regels. Enkel deze Vlaamse regels en lokale reglementen bevatten de juiste tekst. Deze regels kunnen bovendien wijzigingen ondergaan.



HOOFDSTUK 1: De inschrijvingsvoorwaarden

Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning van Woonsprong moet u zich eerst inschrijven in het centraal inschrijvingsregister (CIR).

Welke gezinsleden moeten voldoen bij de inschrijving?

Volgende personen moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden:

- De persoon die zich inschrijft in het CIR;
- De partner van deze persoon (u bent gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend) die de sociale huurwoning mee gaat bewonen.

Als u een koppel bent, wordt u beiden als kandidaat-huurder beschouwd met woonrecht. U moet samen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Maximum 2 personen kunnen als kandidaat-huurders beschouwd worden.

Andere gezinsleden zijn bijwoners (zonder woonrecht) en moeten niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Weet dat de voorwaarden deels gecontroleerd worden aan de hand van een automatische bevraging van officiële bronnen (Kruispuntbank Sociale Zekerheid, Kruispuntbank Inburgering,...) en deels aan de hand van bewijsstukken die u zelf oplaadt in het CIR.

Door u in te schrijven in het CIR geeft u als (potentieel) kandidaat-huurder de toestemming aan de beheerder van het CIR en aan Woonsprong om de nodige informatie en documenten op te vragen.

Welke voorwaarden worden afgetoetst bij de inschrijving?

- De leeftijdsvoorwaarde;
- De inkomensvoorwaarde;
- De middelentoets;
- De eigendomsvoorwaarde;
- De verblijfsvoorwaarde.

Daarnaast moet u bij inschrijving ook verklaren dat u al voldoet of zal voldoen aan volgende huurdersverplichtingen:

- De vereiste taalkennis;
- De vereiste inschrijving bij de VDAB.

1.1 De leeftijdsvoorwaarde

Meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn op het moment van de inschrijving in het CIR.

Uitzondering

Bent u jonger dan 18 jaar?

Dan kunt u zich alleen inschrijven, als u:

- ontvoegd bent. U heeft wettelijk geen ouders of familieleden die voor u zorgen. Dit kan doordat u al gehuwd bent of doordat de jeugdrechter dit beslist heeft;
- al zelfstandig begeleid woont;
- zelfstandig gaat wonen en een erkende dienst of een OCMW u hierin begeleidt.



1.2 De inkomensvoorwaarde

Uw inkomen (= referentiejaar) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naargelang uw gezinstoestand.

Het maximale inkomen mag in 2026 niet meer bedragen dan:

- 31.361,00 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 33.988,00 euro voor een alleenstaande met een handicap zonder persoon ten laste;
- 47.039,00 euro voor anderen, te verhogen met 2.629,00 euro per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- een kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder en dat ofwel:
 - jonger is dan 18 jaar;
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald;
 - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- een kind van de kandidaat-huurder dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel:
 - jonger is dan 18 jaar
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
 - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;
- de kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt of erkend was op het ogenblik van pensionering.

Voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling ofwel in budgetbeheer of -begeleiding zijn gelden dezelfde inkomensgrenzen.

Er wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie-inkomen van u en uw partner, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet van u en uw partner betrekking heeft. Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten:

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

Uitzonderingen

- Er wordt rekening gehouden met het huidige inkomen als niemand een beschikbaar aanslagbiljet heeft, of het referentie-inkomen kleiner of gelijk is aan 0 of als het referentie-inkomen te hoog ligt;

1.3 De middelentoets

Het gezamenlijk saldo op uw betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naargelang uw gezinstoestand.



Het maximale vermogen mag in 2026 niet meer bedragen dan:

- 31.361,00 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 33.988,00 euro voor een alleenstaande met een handicap zonder persoon ten laste;
- 47.039,00 euro voor anderen, te verhogen met 2.629,00 euro per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze vermogensgrenzen op 1 januari aangepast.

De definitie van een “persoon ten laste” wordt gegeven onder punt 1.2.

Volgende tegoeden worden niet in rekening gebracht voor de berekening van het vermogen:

- Tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd (deel V, titel II en III van het Gerechtelijk Wetboek)
- Tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
- Negatieve saldi

Bij inschrijving verklaart u op eer dat het bedrag op uw rekeningen onder of boven de grenzen ligt van de gezinscategorie waartoe u behoort. Op het moment van een eventuele toewijzing moeten bewijsdocumenten voorgelegd worden.

1.4 De eigendomsvoorwaarde

Bij inschrijving mogen u en uw partner:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben;
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben die u volledig in vruchtgebruik gaf;
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben die u of een derde volledig in erfpacht of opstal gaf;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap, waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht,
- geen gedeelte van een woning of bouwgrond vervreemd hebben waarvan u voordien het volledig zakelijk recht bezat in de drie jaar voorafgaand aan de inschrijving.

Uitzonderingen

1. Wanneer u een woning of bouwgrond

- volledig in volle eigendom kosteloos heeft verworven;
- volledig in recht op erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven;
- bezwaard met een volledig recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven;

kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer

- uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een campingverblijf);
- uw woning maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u in deze woning woont;
- u een fysieke handicap heeft en de woning niet is aangepast;
- u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning;
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring;



- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

1.5 De verblijfsvoorwaarde

De referentiehurder en de gezinsleden moeten ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.

1.6 Huurdersverplichting: de vereiste taalkennis

Vanaf 1 januari 2023 moeten nieuwe huurders een taalvaardigheid van het Nederlands hebben van niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar). Deze termijn is gelijk met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen (zie verder – hoofdstuk 3).

Het voldoen aan de vereiste taalkennis wordt reeds bij de inschrijving gecontroleerd. Om u als kandidaat-hurder te kunnen inschrijven in het CIR moet u verklaren te zullen voldoen op het moment dat u huurder wordt.

1.7 Huurdersverplichting: de vereiste inschrijving bij VDAB

Als u werkloos bent en jonger dan 65 jaar, dan bent u verplicht om zich als werkzoekende in te schrijven bij de VDAB van zodra u huurder wordt bij Woonsprong. Wij zijn verplicht om u daarover reeds te informeren bij inschrijving.

Om u als kandidaat-hurder te kunnen inschrijven in het CIR moet u verklaren bereid te zijn om zich als werkzoekende in te schrijven bij de VDAB. Deze verplichting geldt voor alle zittende en nieuwe huurders.



HOOFDSTUK 2: Uw inschrijvingsdossier

2.1 Centraal inschrijvingsregister (CIR)

Vanaf 18 maart 2024 verloopt de inschrijvingsprocedure voor een sociale woning in Vlaanderen via het centraal inschrijvingsregister. Het CIR is een online toepassing van de Vlaamse overheid die u kan bereiken via de website www.vlaanderen.be/sociaalhuren.

Uw dossier als kandidaat-huurder wordt volledig beheerd binnen het CIR. U blijft op elk moment ook toegang hebben tot uw kandidaat-dossier. Via het CIR schrijft u dus in, maar kan u ook bewijsstukken opladen, uw kandidaat-dossier aanpassen en uw status als kandidaat-huurder opvolgen.

Het uitgangspunt van het CIR is dat de kandidaat-huurder zichzelf inschrijft, al dan niet met de hulp van derden. Deze derde kan de woonmaatschappij zijn, maar ook het OCMW, het woonloket in uw gemeente, een welzijnsorganisatie, begeleider, familielid of andere.

Inschrijven in het CIR doet u als volgt:

1. U surft naar de website www.vlaanderen.be/sociaalhuren
2. U meldt zich veilig aan ofwel via Itsme (www.itsme.be) of E-ID en kaartlezer
3. U doorloopt alle invulvelden en:
 - Controleert de velden die automatisch ingevuld zijn;
 - Duidt waar gevraagd aan welke situatie voor u van toepassing is;
 - Omschrijft waar gevraagd uw situatie in het voorziene tekstvak;
 - Laadt waar nodig de bewijsstukken op.
4. U klikt op de knop “Aanvraag indienen” als u denkt dat uw kandidaat-dossier volledig is.
5. Als u inschrijft met uw partner en/of personen van 18 jaar of ouder, moeten zij vervolgens inloggen in het CIR en zijn of haar dossierdeelname bevestigen.

Uw kandidaat-dossier moet alle correcte gegevens bevatten m.b.t. uw gezinssituatie, inkomenssituatie, eigendomssituatie, woningvoorkeuren, regiokeuze, optionele voorkeuren en toestemmingsverklaringen.

Na het doorlopen van de inschrijvingsprocedure krijgt uw dossier een status.

Als uw inschrijvingsdossier volledig is ingevuld, alle bewijsstukken zijn opgeladen en aan alle inschrijvingsvoorwaarden is voldaan, wordt u als kandidaat-huurder geregistreerd in het CIR. De datum waarop het volledig dossier is ingediend, is uw inschrijvingsdatum. De inschrijvingsdatum is een van de factoren die uw plaats op de wachtlijst voor een sociale woning bepaalt.

Als controle van de bewijsstukken nodig is of uw dossier onvolledig is, kan uw dossier ook de status “in onderzoek” of “bevestiging nodig” krijgen. De primaire verhuurder zal uw inschrijvingsdossier dan beoordelen en mogelijk bijkomende informatie opvragen. In deze situatie wordt u nog niet als kandidaat-huurder geregistreerd in CIR. Tot zolang uw inschrijving de status “in onderzoek” of “bevestiging nodig” heeft, wordt u beschouwd als “potentiële kandidaat-huurder”. U moet zich dan binnen één maand na het indienen van de aanvraag aanmelden bij uw primaire verhuurder. Doet u dit niet, dan wordt uw inschrijvingsdossier verwijderd uit CIR.



2.2 Hulp bij inschrijving

Heeft u hulp nodig bij het inschrijven? Dan kan u tijdens een van onze onthaalmomenten terecht bij Woonsprong. Ook het OCMW, het woonloket in uw gemeente of een welzijnsorganisatie zullen u graag verder helpen.

Onze onthaalmomenten kan u steeds op onze website raadplegen.

2.3 Gezinsgrootte en rationele bezetting

Natuurlijk moeten we weten wie de woning gaat bewonen. Op die manier kunnen wij ook rekening houden met de rationele bezetting (zie verder).

Bij het bepalen van de “rationele bezetting” houden we niet alleen rekening met de permanente bewoners, maar houden we ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoekrecht, tenzij uitdrukkelijk wordt gevraagd dit niet te doen. Voor kinderen met bezoekrecht vragen we een kopie van het bezoekrechtregeling en een verklaring op eer.

Een bijkomende kamer is enkel toegelaten in de situaties beschreven onder punt 4.1.1.

Als u een gezinshereniging hebt aangevraagd of zal aanvragen, moet u dit bij de inschrijving meedelen. In het CIR moet u de gegevens invullen van uw gezinsleden die nu nog in het buitenland verblijven. U kan zich enkel kandidaat stellen voor een woning die aangepast is aan uw gezin na de gezinshereniging.

Als pas u pas na uw inschrijving als kandidaat-huurder beslist om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, past u op dat moment onmiddellijk in CIR uw inschrijvingsdossier aan.

2.4 Woningvoorkeuren

Bij inschrijving krijgt u de kans om een aantal voorkeuren aan te geven met betrekking tot het type en de regio van de woning. In samenhang hiermee kunt u ook opgeven wat de maximale huurprijs is en wat de maximale huurlasten zijn die u kan betalen.

U kan uw keuzes echter niet zomaar beperken. Iedere kandidaat-huurder moet als keuze ten minste één derde van het patrimonium aanduiden waarvoor hij een effectieve toewijzing kan krijgen. Woonsprong kan de kandidaat-huurder vragen om zijn of haar keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek binnen de gestelde termijn, wordt de kandidaat-huurder ingeschreven voor alle huurwoningen binnen het patrimonium waarvoor hij een effectieve toewijzing kan krijgen.

Voor het toekennen van het aantal slaapkamers wordt rekening gehouden met de samenstelling van uw gezin (rationele bezetting). Een verandering in de gezinssituatie moet u steeds onmiddellijk aanpassen in uw inschrijvingsdossier in CIR. Op dat moment moet u ook uw woningvoorkeuren wijzigen. Ook om andere redenen kan u uw woningvoorkeuren steeds aanpassen in CIR.



2.4.1 De wachttermijn

Er zijn veel mensen op zoek naar een sociale woning. Daarom zijn de wachttijden lang. De wachttijd:

- wordt bepaald door de datum van inschrijving;
- wordt bepaald door eventuele voorrangsbepalingen;
- wordt bepaald door hoe specifiek uw woningvoorkeuren zijn;
- begint pas op datum van de dag dat uw inschrijvingsdossier volledig en aanvaard is.

Uw positie op de algemene wachtlijst zal u in de toekomst kunnen raadplegen in het CIR. Deze chronologie is nooit definitief: ze kan wijzigen door verschillende factoren zoals gezinswijzingen, mutaties, na een actualisatie, renovaties of voorrangregels.

2.4.2 Op 'wachten' zetten

Als u wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, verwachten we steeds een reactie, en dit binnen de termijn (15 dagen) die in de uitnodiging staat. Anders word u mogelijks geschrapt uit het CIR.

Maar het zou kunnen dat u op het moment dat u wordt uitgenodigd, eigenlijk nog niet kan verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- u voor uw huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten dat niet vroegtijdig kan opgezegd worden;
- u in het ziekenhuis ligt en dit kan staven met een attest;
- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, en u er voor kiest om maar één keer te verhuizen;
- ...

U kan Woonsprong verzoeken om u tijdelijk op 'wachten' te plaatsen als u daarvoor gegronde redenen heeft. Dit betekent dat u gedurende een afgesproken termijn niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning. Maar let op: ook daarna is het niet zeker dat we u snel een woning kunnen aanbieden.

2.4.3 Keuzewijziging

U kan als kandidaat-huurder steeds uw woningvoorkeuren aanpassen in het CIR. Ook bij een wijziging van uw voorkeuren moet u minstens één derde van het patrimonium aanduiden waarvoor u een effectieve toewijzing kan krijgen.

Woonsprong kan de kandidaat-huurder vragen om zijn of haar keuze uit te breiden. Als de kandidaat-huurder niet reageert op het verzoek binnen de gestelde termijn, wordt de kandidaat-huurder ingeschreven voor alle huurwoningen binnen het patrimonium waarvoor hij een effectieve toewijzing kan krijgen.

2.5 Wijzigingen doorgeven!

Pas uw inschrijvingsdossier in CIR steeds onmiddellijk aan bij een wijziging in uw adres of gezinssamenstelling. Dit is belangrijk voor uw dossier.

Waarom?

- Uw veranderde situatie kan invloed hebben op uw woningvoorkeuren (bijvoorbeeld: de grootte van de woning die u nodig heeft).
- Als we uw adres niet kennen, kunt u een toewijzing van een woning mislopen. Een uitnodiging voor een woning gebeurt namelijk altijd per brief.

Om goed te kunnen toewijzen, moet Woonsprong uw situatie kennen, én op de hoogte worden gebracht als er iets verandert.



2.6 Schrappen uit het centraal inschrijvingsregister

U wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister als:

- U een sociale woning van Woonsprong accepteert;
- U bij de (minstens) jaarlijkse actualisatie niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden of niet reageert op de vraag van Woonsprong om de bewijsstukken aan te leveren die aantonen dat u wel aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet;
- U gedurende twee jaar niet actief bent geweest in uw inschrijvingsdossier en niet reageerde op onze brief met de vraag om uw kandidatuur te willen behouden;
- U bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden of nalaat te reageren op het verzoek van Woonsprong om stavingstukken aan te leveren waaruit blijkt dat u wel voldoet;
- U twee keer een gepast (en ander) woningaanbod heeft geweigerd, waarbij er tussen de eerste weigering en het volgende aanbod minstens drie maanden verstreken zijn;
- U twee keer niet of niet tijdig gereageerd hebt op een gepast woningaanbod, waarbij er tussen de einddatum van originele reactietermijn en het volgende aanbod minstens drie maanden verstreken zijn;
- U bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen geeft aan Woonsprong;
- U zelf schriftelijk vraagt om uw inschrijving te schrappen;

Ook bij het overlijden van de kandidaat-huurder wordt het inschrijvingsdossier geschrapt als het inschrijvingsdossier geen andere kandidaat-huurders bevat.

Let op: U krijgt maximaal 15 kalenderdagen om op een aanbod schriftelijk te reageren, we kijken hierbij naar de postdatum. We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden, als de woning voldoet aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. Woonsprong legt u alleen vroeger een nieuw aanbod voor als u dit expliciet vraagt.

Let op: Als u een huurpremie geniet, kunt u deze verliezen na een weigering.

Woonsprong brengt de kandidaat-huurder aangetekend op de hoogte van zijn schrapping uit het register der kandidaat-huurders.

Met uitzondering van:

- als de kandidaat-huurder er zelf schriftelijk om verzoekt;
- als een woning wordt toegewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan deze persoon Woonsprong verzoeken om die weigering en/of schrapping niet in rekening te brengen als schrappingsgrond.

Belangrijk: U moet uw weigering altijd grondig motiveren. Woonsprong oordeelt via uw motivatie of uw beslissing als een weigering telt. U kunt Woonsprong ook vragen om een tijdje geen aanbod te krijgen, als u hiervoor een goede reden heeft (zie ook punt 2.4.2. “op wachten zetten”).

Als u geschrapt wordt uit het CIR en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden heeft u altijd het recht om u opnieuw in te schrijven. U krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.



Het verhaalrecht

Als u geschrapt wordt en kunt uzelf niet vinden in deze beslissing, raden we u aan om dit te bespreken met een Woonsprong-medewerker. Als dit gesprek u niet verder helpt en u hebt voldoende argumenten die aantonen dat u effectief niet mocht worden geschrapt, kunt u deze zaak voorleggen aan Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht. We noemen dit het verhaalrecht.

Let op: Hiervoor stuurt u een gemotiveerde én aangetekende brief naar Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht en dit binnen de 30 dagen nadat u de beslissing van Woonsprong hebt ontvangen dat ze uw naam schrappen uit het CIR. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 6.

2.7 Inschrijvingsnummer

Het CIR kent een uniek inschrijvingsnummer toe aan de kandidaat-huurder.

2.8 Ontdubbeling kandidatuur

Als u met verschillende kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer bent ingeschreven en u beslist om zich niet langer samen kandidaat te stellen, dan kan u zelf de splitsing van de kandidatuur aanvragen in het CIR.

Als maar één van de kandidaat-huurders wil ingeschreven blijven, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden.

Als beide kandidaat-huurders willen ingeschreven blijven, wordt het origineel inschrijvingsnummer geschrapt en wordt u beiden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer. De individuele wachttijd wordt behouden.

2.9 Actualisatie

De Vlaamse overheid actualiseert in het CIR minstens jaarlijks zelf uw gegevens die automatisch opgeroepen kunnen worden.

Als bij de actualisatie blijkt dat u niet langer zou voldoen aan de voorwaarden, stuurt Woonsprong u een brief. Daarbij informeren we u aan welke inschrijvingsvoorwaarden niet meer zou voldaan zijn en welke de uitzonderingssituaties zijn. U moet Woonsprong dan binnen de maand vanaf de postdatum van de brief de nodige informatie en bewijsstukken bezorgen die aantonen dat u wel aan de voorwaarden voldoet.

Als de Vlaamse overheid ons informeert dat u gedurende twee jaar niet actief bent geweest in uw inschrijvingsdossier, stuurt Woonsprong u een brief met de vraag of u uw kandidatuur wil behouden. U moet Woonsprong dan binnen de maand vanaf de postdatum van de brief reageren.

Als u niet langer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, niet of niet tijdig reageert wordt u als kandidaat-huurder geschrapt.



HOOFDSTUK 3: De toelatingsvoorwaarden

Als er een woning vrijkomt en u behoort tot de mogelijke kanshebbers moet u opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn dezelfde voorwaarden als toen u zich inschreef, maar soms wordt net iets meer gevraagd.

Als u als kandidaat-huurder al huurder bent van een andere sociale woning, hoeft u niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Als u de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner bent van een huurder en met deze huurder in de sociale woning wil gaan samenwonen, dan moet u samen met de huurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. De nieuwe gezinssituatie mag er ook niet toe leiden dat de woning onaangepast wordt of niet meer aan de normen voldoet. Als voldaan is aan die voorwaarden, wordt u als echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van rechtswege huurder.

Als u de feitelijke partner bent van een huurder en met deze huurder in de sociale woning wil gaan samenwonen, dan kan u na een jaar samenwonen in de sociale woning enkel blijven wonen als u samen voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Als voldaan is aan die voorwaarden, wordt u als feitelijke partner van rechtswege huurder.

Welke voorwaarden toetsen we bij de toewijzing?

- De leeftijdsvoorwaarde;
- De inkomensvoorwaarde;
- De middelentoets;
- De eigendomsvoorwaarde;
- De verblijfsvoorwaarde.

Daarnaast moet u bij toewijzing ook voldoen aan volgende huurdersverplichtingen:

- De vereiste taalkennis;
- De vereiste inschrijving bij de VDAB.

3.1 De leeftijdsvoorwaarde

De voorwaarde bij inschrijving blijft gelden bij toewijzing.

3.2 De inkomensvoorwaarde

De voorwaarde bij inschrijving blijft gelden bij toewijzing.

3.3 De middelentoets

De voorwaarde bij inschrijving blijft gelden bij toewijzing.

Bijkomend geldt:

Om u te kunnen toelaten tot een sociale huurwoning, moet u volgende documenten bezorgen aan Woonsprong:

- A. Een uittreksel van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan u rekeninghouder of mederekeninghouder bent. Dit uittreksel moet het saldo van de rekening tonen op de datum waarop de brief met een woningaanbod door



Woonsprong is verzonden. Alle verrichtingen op de rekening moeten geanonimiseerd zijn;

- B. Een verklaring op een waarin u bevestigt dat u alle rekeninguittreksels bezorgde van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan u rekeninghouder of mederekeninghouder bent.

Dit doet u binnen de termijn die vermeld is in de brief met mogelijk woningaanbod van Woonsprong.

Als de documenten rekeningen weergeven waarvan u niet langer rekeninghouder of mederekeninghouder is, dan bezorgt u Woonsprong daarvan de bewijzen.

3.4 De eigendomsvoorwaarde

De voorwaarde bij inschrijving blijft gelden bij toewijzing.

3.5 De verblijfsvoorwaarde

De voorwaarde bij inschrijving blijft gelden bij toewijzing.

3.6 Huurdersverplichting: de vereiste taalkennis

Het voldoen aan de vereiste taalkennis wordt nogmaals bij de toewijzing gecontroleerd.

Woonsprong kan de taalkennisvereiste enkel vaststellen als de kandidaat-huurder zeer duidelijk over de Nederlandse taalkennis beschikt. Enkel de bevoegde instanties kunnen een taalkennis testen en attesteren. Het CIR raadpleegt automatisch de Kruispuntbank Inburgering om na te gaan als u over de nodige attesten beschikt.

Als u bij toewijzing niet over de vereiste taalkennis beschikt, wordt u doorverwezen naar de bevoegde diensten.

3.7 Huurdersverplichting: de vereiste inschrijving bij VDAB

Als u werkloos bent en jonger dan 65 jaar, dan bent u verplicht om zich als werkzoekende in te schrijven bij de VDAB van zodra u huurder wordt bij Woonsprong. Wij zijn verplicht om u daarover reeds te informeren bij inschrijving.

Volgende personen moeten niet aan deze voorwaarden voldoen omdat ze (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel beschikken:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken;
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

Elke nieuwe huurder moet op het moment dat hij de huurovereenkomst sluit aan de huurdersverplichting voldoen. Voor het sluiten van de huurovereenkomst zal Woonsprong dus nazien of de toekomstige huurder binnen de doelgroep valt en moet de kandidaat-huurder hierover geïnformeerd worden.



Als de nieuwe huurder bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog niet aan de verplichting voldoet, dan krijgt de nieuwe huurder een termijn van één maand om zich in te schrijven bij de VDAB.

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, voert Woonsprong een driejaarlijkse controle uit. Als de huurder niet voldoet, verwittigt Woonsprong Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht die een administratieve geldboete kan opleggen.



HOOFDSTUK 4: De toewijzing

Het toewijzen van sociale huurwoningen gebeurt volgens de regels die zijn vastgelegd door de Vlaamse overheid en zoals ze zijn uitgewerkt in dit Intern Huurreglement.

Bij de verhuring van een woning bepalen de toewijzingsregels de volgorde van de kandidaat-huurders. Natuurlijk moeten de kandidaten eerst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (zie hoofdstuk 3).

4.1 Algemene bepalingen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen houdt Woonsprong rekening met:

1. uw keuze van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
2. de rationele bezetting;
3. de toewijzingsregels die vastgelegd zijn door de Vlaamse overheid;
4. de toewijzingsregels die een lokale invulling geven aan de Vlaamse toewijzingsregels.

Een kandidaat-huurder kan een woning worden toegewezen via volgende vier verschillende instroommogelijkheden of “pijlers”:

1. PIJLER 1: standaard toewijzingen
2. PIJLER 2: versnelde toewijzingen
3. PIJLER 3: toewijzingen aan specifieke doelgroepen
4. PIJLER 4: interne mutaties (dwingende reden) en bijzondere toewijzingsregels

4.1.1 De rationele bezetting

Bij het toewijzen van een sociale huurwoning wordt rekening gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van de personen die de woning zullen bewonen. De woning moet passend of “rationeel” bezet worden.

De rationele bezetting wordt bepaald per type woning en is afhankelijk van:

- De grootte van de woonruimtes;
- Het aantal slaapkamers en de grootte ervan;
- De bestemming van de woning of de specifieke aanpassingsinvesteringen

Woonsprong volgt hierbij de normen die vastgelegd zijn in de Ontwerpleidraad voor het bouwen van sociale huurwoningen uit 2022 en in de Vlaamse Codex Wonen.

Afwijkend van deze normen, is een slaapkamer op overschot toegelaten in volgende situaties:

- Voor alleenstaanden en koppels zonder kinderen of bijwoners;
- Voor woningen die deel uitmaken van een sloop-, renovatie- of verkoopproject waardoor ze op termijn moeten vrijgemaakt worden.

In het delen van een slaapkamer door kinderen gelden volgende regels:

- In appartementen heeft elk kind een aparte slaapkamer.
- In eengezinswoningen mogen max. 2 kinderen een slaapkamer delen als voldaan is aan de oppervlakenormen van de Ontwerpleidraad. Kinderen van hetzelfde geslacht kunnen een slaapkamer delen ongeacht de leeftijd. Kinderen van een verschillend geslacht kunnen de slaapkamer delen tot en met de leeftijd van 9 jaar. Vanaf dat een van beide kinderen de leeftijd heeft bereikt van 10 jaar, mogen kinderen van verschillend geslacht geen slaapkamer delen.



4.1.2 Woonbinding

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de band van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, als volgt:

- In het deelwerkingsgebied bestaande uit de gemeenten Bredene en Oostende:
 - Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die op het ogenblik van de toewijzing minstens 10 jaar ononderbroken inwoners zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
 - Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
 - Tot slot zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van het deelwerkingsgebied Bredene – Oostende.
- In het deelwerkingsgebied bestaande uit de gemeenten Gistel, Ichtegem en Oudenburg:
 - Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die op het ogenblik van de toewijzing ooit minstens 6 jaar inwoner zijn geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
 - Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
 - Tot slot zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van het deelwerkingsgebied Gistel – Ichtegem - Oudenburg.
- In het deelwerkingsgebied bestaande uit de gemeente Middelkerke:
 - Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die ooit minstens 10 jaar inwoner zijn geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
 - Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar ononderbroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De woonbinding is van toepassing op alle pijlers, met uitzondering van pijler 2.

4.1.3 Zelf aanbrengen van een sociale huurwoning

Een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt, krijgt een absolute voorrang voor deze specifieke woning. Dit op voorwaarde dat de woning is aangepast aan de gezinssamenstelling of aan de fysieke gesteldheid van een of meer gezinsleden. Woonsprong heeft steeds het recht om de aangeboden woning te weigeren. In dat geval is er geen absolute voorrang.



4.2 PIJLER 1: standaard toewijzingen

Pijler 1 omvat de standaard toewijzingen van kandidaat-huurders. In deze pijler wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. De strengere woonbinding als de gemeente daarvoor gekozen heeft (zie artikel “woonbinding”);
2. De standaard woonbindingsregel: de kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken in de gemeente gewoond hebben (zie artikel “woonbinding”);
3. De woonbinding met het (deel)werkingsgebied van Woonsprong als daarvoor gekozen is (zie artikel “woonbinding”);
4. Het verlenen of krijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
5. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het verlenen of verkrijgen van mantelzorg moet u aantonen met volgende documenten:

1. Een attest van een erkende zorgkas dat aantoont dat de persoon die zorg nodig heeft erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaams zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;
2. Een verklaring door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds (volgens het verplicht model).

4.3 PIJLER 2: versnelde toewijzingen

Artikel 6.24 van het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (BVCW) legt vast dat een contingent van 20% van het aantal toewijzingen per jaar voorbehouden wordt voor versnelde toewijzingen. Bij een versnelde toewijzing worden de regels m.b.t. langdurige woonbinding niet toegepast en kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijving in het CIR. Daardoor verkrijgt de kandidaat-huurder een voorrang op andere kandidaten op de wachtlijst.

Het BVCW bepaalt de categorieën die in aanmerking kunnen komen voor een versnelde toewijzing:

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

Onderstaand worden de voorwaarden en werkwijze in het versneld toewijzen van sociale huurwoningen toegelicht.

4.3.1 Contingent

Het contingent aan versnelde toewijzingen bedraagt 20 % van het aantal toewijzingen op het niveau van de deelwerkingsgebieden van de woonmaatschappij. De berekening van het concrete aantal versnelde toewijzingen is gebaseerd op het aantal toewijzingen in de voorbije 5 jaar en het verwacht aantal nieuwe sociale huurwoningen. De (verwachte) interne mutaties naar aanleiding van sloop-, renovatie- of aanpassingswerken of de verkoop van sociale huurwoningen worden daarvan afgetrokken.



Het contingent wordt jaarlijks berekend door de woonmaatschappij.
Voor 2024 bedraagt het contingent:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Deelwerkingsgebied Bredene en Oostende: | 53 versnelde toewijzingen |
| • Deelwerkingsgebied Gistel, Ichtegem en Oudenburg: | 28 versnelde toewijzingen |
| • Deelwerkingsgebied Middelkerke: | 3 versnelde toewijzingen |

Het aantal versnelde toewijzingen wordt binnen het deelwerkingsgebied verdeeld op basis van het aantal sociale woningen in de gemeente. Structureel leegstaande woningen worden niet meegerekend. De (recentste) officiële statistieken van het agentschap Wonen-In-Vlaanderen gelden als berekeningsbasis.

4.3.2 Categorieën van kandidaat-huurders die in aanmerking komen

Een kandidaat-huurder kan in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing als hij op het moment van aanmelding behoort tot een van volgende categorieën van kandidaat-huurders:

Categorie 1: De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden

Deze categorie van kandidaat-huurders wordt onderverdeeld in volgende subcategorieën:

- a. De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft
Dit betreft kandidaat-huurders die op straat slapen, in een tent verblijven, in een auto slapen, in een nachtopvang voor daklozen verblijven, in een hotel verblijven via borgstelling van een OCMW of een gelijkaardige situatie. Deze situatie is de meest voorkomende situatie in de 30 voorafgaande dagen bij aanmelding.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van een van volgende attesten:

- Omstandig verslag opgemaakt door een OCMW of het centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW)
- Attest van verblijf in de nachtopvang

Een referentieadres via het OCMW is op zich geen voldoende bewijs.

Woonsprong kan steeds bijkomende onderbouwing of bewijsstukken vragen.

- b. De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft

Aan beide voorwaarden moet voldaan zijn. De kandidaat-huurder mag geen woonrecht elders hebben. Zijn verblijf in de instelling of gevangenis is enkel verlengd omdat de kandidaat-huurder niet over huisvesting beschikt. Een domicilie in de instelling of gevangenis is een ernstige indicatie dat de kandidaat-huurder elders geen woonrecht meer heeft.

De kandidaat-huurder komt enkel in aanmerking voor een versnelde toewijzing vanaf de datum waarop hij de instelling of gevangenis mag verlaten maar niet kon verlaten. Dit tot maximum zes maanden na de vermelde datum en tot zover de kandidaat-huurder nog in de instelling of gevangenis verblijft.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van volgend attest:

- Omstandig verslag opgemaakt door de sociale dienst van de instelling of gevangenis met duidelijke vermelding van de einddatum van de opvangperiode.



- c. De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel
Dit betreft kandidaat-huurders die tijdelijk verblijven in opvang voor dak- en thuisloze personen of bij gebrek aan opvangplaatsen tijdelijk ondergebracht worden in een hotel.
Deze situatie wordt bewezen aan de hand van een van volgende attesten:
- Omstandig verslag opgemaakt door het tijdelijk opvanginitiatief;
 - Omstandig verslag opgemaakt door een OCMW of CAW
- Het attest moet een duidelijke start- en einddatum van het verblijf vermelden.
- d. De kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest én opgevangen wordt bij familie of vrienden
Het betreft hier situaties waarin de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan bewonen én noodgedwongen zijn intrek moet nemen bij vrienden, kennissen of familie. Het voldoen aan beide elementen moet aangetoond worden met attesten.

Voorwaarden betreffende het verlies van woonrecht:

Het einde van het woonrecht mag er niet komen op eigen initiatief (bijv. zelf het huurcontract opgezegd hebben).

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van (een van) volgende attesten:

- Rechtsgeldige opzegbrief verhuurder, proces-verbaal, betekend vonnis, documenten inleiding echtscheiding, omstandig verslag OCMW of CAW, ontslag instelling,...

Het attest moet een duidelijke einddatum vermelden.

Een gerechtelijk vonnis met bevel tot verlaten van de woning geldt enkel als deze betekend werd. Een niet-betekend vonnis is geen geldig bewijsstuk.

Een relatiebreuk waarbij de kandidaat-huurder de gezamenlijke woning moet verlaten, kan beschouwd worden als een verlies van woonrecht op voorwaarde dat er voorafgaand duurzaam werd samengewoond (minstens 12 maanden beiden gedomicilieerd op hetzelfde adres). Het duurzaam samenwonen moet aangetoond worden met een uittreksel uit het bevolkingsregister en moet samen met de relatiebreuk bevestigd zijn in een omstandig verslag van een officiële instantie.

In geval van een nakende echtscheiding moet het verlies van woonrecht aangetoond worden via de documenten van de inleiding van de echtscheiding.

Voorwaarden betreffende het tijdelijk verblijf bij vrienden, kennissen of familie:

Het gaat om een tijdelijk verblijf om een noodsituatie op te lossen en bij gebrek aan andere huisvestingsalternatieven. Het verblijf duurt niet langer dan 12 maanden vanaf de datum van het verlies van het woonrecht. De kandidaat-huurder heeft geen domicilie op dit opvangadres, tenzij kan aangetoond worden dat dit niet anders kan.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van volgend attest:

- Omstandig verslag OCMW of CAW

- e. De kandidaat-huurder die de woning binnen minder dan drie maanden moet verlaten door opzeg van de eigenaar of een andere rechtsgeldige verplichting
Het einde van de bewoning mag er niet komen op eigen initiatief en de beëindiging moet wettelijk correct zijn.
Als de opzegtermijn verstreken is en de kandidaat-huurder woont nog steeds in de woning, wordt deze situatie enkel in rekening gebracht voor een versnelde toewijzing in het geval de verhuurder binnen de twee maanden na



het einde van de opzegtermijn een rechtsprocedure heeft opgestart ter bevestiging van de opzeg.

Bij verkoop of onteigening van de eigen woning komt de kandidaat-huurder niet in aanmerking voor een versnelde toewijzing.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van (een van) volgende attesten:

- Rechtsgeldige opzegbrief verhuurder
- Ander officieel besluit

Het attest moet een duidelijke einddatum vermelden.

Categorie 2: De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen

Minderjarigen voldoen in principe niet aan de inschrijvingsvoorwaarden voor sociale huisvesting. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding. Het behoort tot de expertise van de diensten die deze kandidaat-huurders ondersteunen om te bepalen of ze tot deze categorie van kandidaat-huurders behoren.

De begeleiding wordt voorzien door een dienst met erkenning in de jeugdzorg. De begeleiding is ook uitdrukkelijk gericht op het zelfstandig wonen en het aanleren van woonvaardigheden (administratief, financieel, onderhoud, samenleven,...), dus niet louter gericht op het betalen van de huurprijs.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van volgend attest:

- Omstandig verslag van een dienst met erkenning in het begeleid zelfstandig wonen, met verklaring dat de kandidaat-huurder minimaal begeleid wordt tot hij meerderjarig is en tot minstens 1 jaar na de eventuele toewijzing van een sociale huurwoning.

Categorie 3: De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen

Het behoort tot de expertise van de diensten die deze kandidaat-huurders ondersteunen om te bepalen of ze tot deze subcategorie van kandidaat-huurders behoren.

De begeleiding wordt voorzien door een dienst met erkenning in de geestelijke gezondheidszorg. De begeleiding is ook uitdrukkelijk gericht op het zelfstandig wonen en het versterken van woonvaardigheden (administratief, financieel, onderhoud, samenleven,...), dus niet louter gericht op het betalen van de huurprijs.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van volgend attest:

- Omstandig verslag van een dienst met erkenning in de geestelijke gezondheidszorg met verklaring dat de begeleidende dienst tot minstens 1 jaar na de eventuele toewijzing van een sociale huurwoning beschikbaar is voor Woonsprong en in deze periode de eventueel noodzakelijke begeleiding blijft voorzien of (her)opstart wanneer nodig.

Categorie 4: De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont

Voor deze kandidaat-huurders dient de slechte huisvesting effectief te zijn vastgesteld. Een woning of (on)roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot een versnelde toewijzing. De kandidaat-huurder moet de woning of het (on)roerend goed minstens 6 maanden bewoond hebben.



Deze categorie van kandidaat-huurders wordt onderverdeeld in volgende subcategorieën:

- a. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een (on)roerend goed als vermeld in art. 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen op datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld

Het gaat hier over een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen (bijv. atelier, loods, omgebouwde garage, kelder zonder sanitair of verwarming,...), maar toch verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld wordt met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij de basisnutsvoorzieningen (elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid, verwarmingsmogelijkheid) ontbreken of niet functioneren.

Het betreft dus een én-én verhaal: er wordt gewoond in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen als hoofdverblijfplaats én er moeten woningkwaliteitsproblemen zijn.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de vaststelling in een proces-verbaal ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister. Op het moment van toewijzing bewoont hij het (on)roerend goed nog of woont de kandidaat-huurder in een noodwoning.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van volgend attest:

- Proces-verbaal van een bevoegd ambtenaar

- b. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Om in dringende situaties met acuut gevaar snel te kunnen ingrijpen, kan de burgemeester kiezen voor de toepassing van dit artikel. Hij kan hierbij alle maatregelen nemen die hij nodig acht, zoals onder meer een bevel tot ontruiming van de woning, onbewoonbaarverklaring ...

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de datum van onbewoonbaarverklaring ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder komt niet langer in aanmerking voor deze categorie in volgende situaties:

- Het besluit is intussen opgeheven, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- Hij bewoont de woning niet langer, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- De gebreken die tot de onbewoonbaarverklaring geleid hebben, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van beide volgende attesten:

- Besluit tot onbewoonbaarverklaring o.b.v. artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet
- Verklaring op eer van de kandidaat-huurder dat de gebreken niet ten laste van hem kunnen worden gelegd



- c. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die ongeschikt verklaard is met toepassing van artikel 3.12 of 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen

De betreffende woning moet op het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie II of III vertonen onder de rubrieken Omhulsel of Binnenstructuur.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de datum van ongeschiktverklaring ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder komt niet langer in aanmerking voor deze categorie van kandidaat-huurders in volgende situaties:

- Het besluit is intussen opgeheven, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- Hij bewoont de woning niet langer, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- De gebreken die tot de ongeschiktverklaring geleid hebben, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder gelegd worden.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van beide volgende attesten:

- Besluit tot ongeschiktverklaring o.b.v. artikel 3.12 of 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen
- Verklaring op eer van de kandidaat-huurder dat de gebreken niet ten laste van hem kunnen worden gelegd

- d. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die overbewoond verklaard is met toepassing van artikel 3.24 of 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen.

Een woning is overbewoond als het aantal bewoners van de woning zo groot is dat er een veiligheids-of gezondheidsrisico ontstaat.

De kandidaat-huurder moet zich uiterlijk 2 maanden na de datum van overbewoondverklaring ingeschreven hebben in het centraal inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder komt niet langer in aanmerking voor deze categorie van kandidaat-huurders in volgende situaties:

- Het besluit is intussen opgeheven, tenzij hij intussen in een noodwoning woont;
- Hij bewoont de woning niet langer, tenzij hij intussen in een noodwoning woont.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van beide volgende attesten:

- Besluit tot overbewoondverklaring o.b.v. artikel 3.24 of 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen

Categorie 5: De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt

Onder bijzondere omstandigheden van sociale aard worden uitzonderlijke situaties begrepen die onvoldoende gevat worden binnen de standaard toewijzingsregels, de (sub)categorie-/doelgroepbepalingen in pijlers 2 en 3, of het puntensysteem (zie verder). Het zijn zeer specifieke situaties die een individuele beoordeling nodig



hebben. Het uitzonderlijk karakter moet weloverwogen worden om het aantal toewijzingen onder deze categorie van kandidaat-huurders beperkt te houden.

Deze situatie wordt bewezen aan de hand van een van volgende attesten:

- Omstandig verslag van OCMW, gemeente, goedgekeurd door Woonsprong
- Omstandig verslag van Woonsprong

De vermelde attesten moeten op het moment van aanmelding recent en nog steeds van toepassing zijn.

Behoort de kandidaat-huurder niet langer tot een van deze (sub)categorieën of voldoet hij niet langer aan de voorwaarden, dan vervalt de aanmelding voor een versnelde toewijzing onmiddellijk.

4.3.3 Algemene voorwaarden voor aanmelding

De voorwaarden voor een geldige aanmelding zijn vastgelegd in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad van het betreffende deelwerkingsgebied. Deze regels worden onderstaand hernomen.

Een aanmelding is slechts ontvankelijk als voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

1. De kandidaat-huurder is ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (CIR). Het inschrijvingsdossier heeft de status "ingeschreven" én is actueel;
2. De kandidaat-huurder voldoet aan de algemene toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning, zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen en het Intern Huurreglement van Woonsprong. Op het moment van aanmelding volstaat een verklaring op eer van de kandidaat-huurder. Op het moment van toewijzing volgt een controle door Woonsprong;
3. De kandidaat-huurder behoort tot een van de categorieën voor versnelde toewijzing zoals vastgelegd in art. 6.24, §2 van het BVCW en volgens de voorwaarden zoals vastgelegd in dit intern huurreglement van Woonsprong;
4. De aanmelding gebeurt door een van de partijen vermeld in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad van het betreffende deelwerkingsgebied;
5. De aanmelding gebeurt op de wijze zoals vermeld in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad van het betreffende deelwerkingsgebied;
6. De aanmelding bevat alle nodige, actuele en geldige attesten zoals bepaald in dit intern huurreglement van Woonsprong. Deze attesten tonen aan dat voldaan is aan de voorwaarden m.b.t. de categorie en de woonnood.

Als niet is voldaan aan een of meerdere van deze voorwaarden, komt de kandidaat-huurder niet in aanmerking voor een versnelde toewijzing.

Een kandidaat-huurder kan niet of niet langer in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing na een ongegronde weigering van een woningaanbod dat beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs.

Een kandidaat-huurder die ex-huurder is van de woonmaatschappij van wie de sociale huurovereenkomst via gerechtelijke tussenkomst beëindigd is door ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning, kan niet in aanmerking komen voor een versnelde toewijzing.



4.3.4 Aanmeldende partijen en wijze van aanmelden

Een kandidaat-huurder kan enkel aangemeld worden voor een versnelde toewijzing door de partijen die vastgelegd zijn in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad van het betreffende deelwerkingsgebied.

Een kandidaat-huurder kan zichzelf niet aanmelden, tenzij hij behoort tot een van volgende categorieën:

- De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
- De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont, meldt zichzelf aan voor een versnelde toewijzing door in het CIR een woonnoodverzoek in te dienen via het tabblad “Huidige woonsituatie”. De kandidaat-huurder motiveert de woonnood in het voorziene tekstvak. De kandidaat-huurder voegt het attest toe zoals vastgelegd in dit intern huureglement.

De kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt, meldt zich aan:

- via een gemeente, een ocmw of het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Woonpunt.
 - De kandidaat-huurder vult samen met de dienst het vastgelegde aanmeldingsformulier in en voegt alle nodige attesten toe als bijlage. In het aanmeldingsformulier wordt de woonnood gemotiveerd en aangetoond dat het om een uitzonderlijke situatie gaat die niet gevat wordt onder de standaard toewijzingsregels of onder de andere categorieën van pijler 2 of doelgroepen van pijler 3. Het aanmeldingsformulier moet volledig zijn en alle gevraagde gegevens bevatten (kandidaat-huurder, toelichting van het bijzonder karakter, begeleiding,...).
 - Het aanmeldingsformulier en de nodige attesten worden door de betreffende gemeente, het betreffende OCMW of het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Woonpunt digitaal bezorgd aan Woonsprong.
- door in het CIR een woonnoodverzoek in te dienen via het tabblad “Huidige woonsituatie”
 - De kandidaat-huurder motiveert de woonnood in het voorziene tekstvak en toont daarbij aan dat het om een uitzonderlijke situatie gaat die niet gevat wordt onder de standaard toewijzingsregels of onder de andere categorieën van pijler 2 of doelgroepen van pijler 3.
 - De kandidaat-huurder voegt documenten toe die de bijzondere omstandigheid van sociale aard aantonen.

4.3.5 Wegingskader

Voor de toewijzingen in pijler 2 wordt een onderscheid gemaakt tussen de categorieën die in artikel 4.3.2 van dit reglement vernoemd worden.

A. Categorie 1 t.e.m. 4

Voor het versneld toewijzen van de categorieën 1 t.e.m. 4 wordt een afzonderlijke wachtlijst opgemaakt, opgesplitst volgens het aantal gezinsleden. Om de volgorde van de aangemelde kandidaat-huurders op deze wachtlijst te bepalen, wordt gewerkt met een objectief wegingskader. Aan de hand van 3 criteria wordt de situatie van de kandidaat-huurder



geëvalueerd. Voor de situatie die van toepassing is op de kandidaat-huurder wordt een vast puntenaantal toegekend, zoals weergegeven in onderstaand schema. Het puntenaantal is steeds dezelfde en kan niet verhoogd of verlaagd worden. Als de situatie niet van toepassing is volgens de gestelde voorwaarden, worden geen punten toegekend.

Volgende 3 criteria worden geëvalueerd:

- A. De actuele woonnood van de kandidaat-huurder;
- B. De doorstroming van de kandidaat-huurder;
- C. Het ondersteunend professioneel netwerk.

Het totaal van de punten (A+B+C, met een minimum van 17 en maximum van 29 punten) bepaalt de plaats op de wachtlijst. De kandidaat-huurder met het hoogste puntenaantal komt als eerste in aanmerking voor een versnelde toewijzing.

Bij een gelijk puntenaantal wordt de chronologie van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister gevolgd. De kandidaat-huurder met de langere wachttijd krijgt dan voorrang op de kandidaat-huurder met kortere wachttijd.

Onderstaande tabel vat het wegingskader samen:

CRITERIA		PUNTEN
A. De actuele woonnood		
1	Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden	
	<i>De kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft</i>	17
	<i>De kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft</i>	20
	<i>De kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel</i>	20
	<i>Kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden</i>	17
	<i>De kandidaat-huurder die de woning binnen minder dan drie maanden moet verlaten door opzeg van de eigenaar of een andere rechtsgeldige verplichting</i>	17
2	De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen	20
3	De kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen	20
4	De kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont	
	<i>De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een (on)roerend goed als vermeld in art. 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen op datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld</i>	20
	<i>De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.</i>	17
	<i>De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die ongeschikt verklaard is met toepassing van artikel 3.12 of 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen</i>	20
	<i>De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die overbewoond verklaard is met toepassing van artikel 3.24 of 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen.</i>	17
B. De doorstroming van de kandidaat-huurder		3
C. Het ondersteunend professioneel netwerk		6



Voorwaarden voor het toekennen van de punten m.b.t. de actuele woonnood (criterium A):

- De kandidaat-huurder behoort op het moment van aanmelding tot een van de categorieën voor versnelde toewijzing en voldoet aan de (sub)categorievoorwaarden zoals beschreven in artikel 4.3.2 van dit reglement;
- De toegekende punten zijn geldig voor zolang de kandidaat-huurder tot een van de categorieën voor versnelde toewijzing behoort en aan de (sub)categorievoorwaarden voldoet;
- Als meerdere woonnoodsituaties van toepassing zijn, worden enkel de punten meegerekend voor de situatie met het hoogste aantal punten. Binnen het criterium kunnen geen punten gecumuleerd worden.

Voorwaarden voor het toekennen van de punten m.b.t. de doorstroming van de kandidaat-huurder (criterium B):

Woonsprong streeft naar de juiste woonoplossing voor elke woonnood. Voor mensen in nood willen we kansen creëren voor hulp op maat en het gefaseerd opbouwen van een succesvolle wooncarrière. Dat betekent dat we ook doorstroming willen mogelijk maken voor mensen die tijdelijk verblijven in een instelling of opvang en klaar zijn om terug individueel te gaan wonen maar geen woonopties hebben. Binnen de instelling of opvang worden zo plaatsen vrijgemaakt voor mensen met een acute woon- en/of zorgnood.

Het wegingskader voorziet daarom in 3 bijkomende punten voor:

- De kandidaat-huurder die een instelling verlaat
Een instelling wordt hier gedefinieerd als een professionele welzijnsorganisatie die residentiële hulp aanbiedt en dagelijkse begeleiding verstrekt met het oog op het zelfstandig gaan wonen en het versterken van de woonvaardigheden. Een penitentiaire instelling wordt in deze context niet in aanmerking genomen.
- Kandidaat-huurders die een tijdelijk opvanginitiatief verlaten
Een tijdelijk opvanginitiatief wordt hier gedefinieerd als de tijdelijke huisvesting die door een lokaal bestuur of professionele welzijnsorganisatie georganiseerd wordt om personen met een onmiddellijke huisvestingsproblematiek op korte en voor korte duur te huisvesten. Daarbij wordt ook begeleiding voorzien met het oog op het opnieuw zelfstandig wonen. Een Lokaal OpvangInitiatief (LOI) of een penitentiaire instelling wordt in deze context niet in aanmerking genomen.

Verder gelden volgende voorwaarden:

- Bij verlaten instelling: de kandidaat-huurder verbleef er bij aanmelding al minimum één jaar;
- Bij verlaten tijdelijk opvanginitiatief: de kandidaat-huurder verbleef er bij aanmelding al minimum drie maanden;
- De kandidaat-huurder leeft de afspraken met de instelling of het opvanginitiatief na;
- De kandidaat-huurder leverde zelf inspanningen om een duurzame woonoplossing te vinden;
- De toegekende punten zijn geldig voor zolang de kandidaat-huurder in de instelling of in het opvanginitiatief verblijft.

Deze punten worden toegekend op basis van een verklaring van de instelling of het opvanginitiatief dat aan alle voorwaarden werd voldaan.

Als niet aan de voorwaarden is voldaan of als er geen verklaring wordt voorgelegd van de instelling of het opvanginitiatief, worden geen bijkomende punten toegekend.



Voorwaarden voor het toekennen van de punten m.b.t. ondersteunend professioneel netwerk (criterium C):

Woonsprong streeft naar de juiste omkadering voor elke huurder. De aanwezigheid van een professioneel netwerk rond een kwetsbare kandidaat-huurder vormt een belangrijke meerwaarde. Het professioneel netwerk kan de woon- en begeleidingsnoden van de kandidaat-huurder inschatten en de continuïteit en nabijheid van de begeleiding na versnelde toewijzing faciliteren of waarborgen. Door dit als criterium mee te nemen wil Woonsprong de kandidaat-huurder in staat stellen om zijn woonsituatie duurzaam te verbeteren en het behoud van de woning te garanderen.

Het wegingskader voorziet in 6 bijkomende punten voor kandidaat-huurders die succesvol begeleid zijn door een gemeente, OCMW of lokaal verankerde woon- en/of welzijnsorganisatie.

Daarbij gelden volgende voorwaarden:

- De begeleiding wordt voorzien door een professionele woon- en/of welzijnsorganisatie;
- De kandidaat-huurder wordt bij aanmelding al minstens 3 maanden begeleid;
- De begeleiding is lokaal verankerd, dat wil zeggen dat ze verstrekt werd in het werkingsgebied van Woonsprong;
- De (woon-)begeleidingsnoden van de kandidaat-huurder zijn gekend door de begeleidende organisatie;
- De kandidaat-huurder leeft de afspraken met de begeleidende organisatie na;
- De begeleidende dienst acht de kandidaat-huurder in staat om zelfstandig te wonen. Als dit enkel mogelijk is met bijkomende begeleiding is de opmaak en uitvoering van een begeleidingsovereenkomst voorzien;
- De kandidaat-huurder aanvaardt alle nodige begeleiding;
- De begeleidende dienst stelt zich beschikbaar voor een gezamenlijke evaluatie tot drie maanden na de versnelde toewijzing.

Deze punten worden toegekend op basis van een verklaring van de begeleidende organisatie dat aan alle voorwaarden werd voldaan.

Als niet aan de voorwaarden is voldaan of als er geen verklaring wordt voorgelegd van de instelling of het opvanginitiatief, worden geen bijkomende punten toegekend.

B. Categorie 5 – bijzondere situaties van sociale aard

Het versneld toewijzen van categorie 5, kandidaat-huurders in een bijzondere situatie van sociale aard, wordt niet meegenomen in bovenstaand wegingskader. Het uitzonderlijk karakter maakt een grondige individuele beoordeling nodig. Omwille van het uitzonderlijke karakter wordt het aantal versnelde toewijzingen aan deze categorie beperkt tot maximum een kwart van het totaal aantal versnelde toewijzingen per jaar in het deelwerkingsgebied. Voor deze versnelde toewijzingen geldt een voorrang op de versnelde toewijzingen m.b.t. de categorieën 1 t.e.m. 4.

4.3.6 Woningen

Het toewijzen via pijler 2 organiseert Woonsprong in periodes van twee maanden. In één jaar zijn er dus zes periodes voor versnelde toewijzingen: februari en maart, april en mei, juni en juli; augustus en september; oktober en november, december en januari.

Per periode van twee maanden wordt het vrij(komend) woningaanbod geëvalueerd. Binnen dit aanbod selecteert Woonsprong woongelegenheden voor een versnelde toewijzing.



Daarbij wordt ernaar gestreefd om binnen deze periode van 2 maanden 20% van het totaal aantal opgestarte toewijzingsprocedures op te starten binnen pijler 2. Als het vooropgesteld percentage niet behaald wordt, wordt dit in een volgende toewijzingsperiode gecompenseerd. Woonsprong waakt er over dat het contingent versnelde toewijzingen op jaarbasis gerealiseerd wordt.

4.4 PIJLER 3: toewijzingen aan specifieke doelgroepen

Een gedeelte van de sociale huurwoningen wordt met voorrang toegewezen aan specifieke doelgroepen.

Anders dan in PIJLER 1 kan bij deze toewijzingen afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Van de bepalingen over de woonbinding kan in PIJLER 3 niet afgeweken worden, deze blijven geldig.

De gemeenten hebben de mogelijkheid om op basis van de lokale behoeften doelgroepen te bepalen aan wie een voorrang verleend wordt voor specifieke woningen.

In het werkingsgebied van Woonsprong zijn onderstaande doelgroepenprojecten van toepassing.

4.4.1 Doelgroep kandidaat-huurders vanaf 65 jaar

Afbakening

Op het moment van toewijzing heeft de alleenstaande of minstens één van de partners de leeftijd van 65 jaar bereikt.

Deze kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep zoals bedoeld in art. 6.27 BVWC, §1, 1°.

Vorrangsregeling

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang.

De woonmaatschappij houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

1. Het behoren tot de specifieke doelgroep;
2. De strengere woonbinding met de gemeente zoals voorzien in het toewijzingsreglement;
3. De langdurige woonbinding met de gemeente zoals voorzien in de wetgeving;
4. De langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied;
5. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
6. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Toepassingsgebied

Deze voorrangsregeling is enkel van toepassing op geselecteerde projecten waarvan de adressen zijn opgenomen in de toewijzingsreglementen.



4.4.2 Doelgroep kandidaat-huurders met een (vermoeden van) verstandelijke beperking en/of autisme

Afbakening

Onder de categorie “kandidaat-huurders met een verstandelijke beperking” worden volwassen personen begrepen met een verstandelijke beperking en/of personen begrepen met een diagnose autisme in combinatie met een (rand)normale begaafdheid, vastgesteld door een erkend Medisch Multidisciplinair Team (MDT) of arts.

De doelgroep wenst zelfstandig te wonen of woont zelfstandig en heeft behoefte aan begeleiding of ondersteuning op maat zodat ze volwaardig kunnen deelnemen aan de maatschappij.

Om het zelfstandig wonen te bewerkstelligen moet de doelgroep dus vanuit een erkende dienst VAPH begeleid worden en enige vorm van dagbesteding hebben of bereidheid hebben tot de invulling van de dagstructuur.

Op moment van toewijzing is voldaan aan volgende voorwaarden:

- er is een (vermoeden) van verstandelijke beperking bij de kandidaat-huurder;
- de kandidaat-huurder maakt gebruik van Rechtstreeks Toegankelijke Hulp (RTH) of er is een Persoonsvolgend Budget (PVB) toegekend of toegewezen;
- de kandidaat-huurder heeft een dienstverleningsovereenkomst met een erkende dienst VAPH of een erkende dienst VAPH heeft geattesteerd dat een dienstverleningsovereenkomst wordt opgemaakt bij de start van de bewoning;
- de kandidaat-huurder beschikt over een zekere mate van zelfstandigheid in functie van zelfstandig wonen.

Specifiek voor het project De Noverkant moet op het moment van toewijzing voldaan zijn aan volgende voorwaarden:

- de kandidaat-huurder is erkend als persoon met verstandelijke beperking of autisme;
- de kandidaat-huurder werd een Persoonsvolgend Budget (PVB) toegekend of toegewezen;
- de kandidaat-huurder heeft een dienstverleningsovereenkomst met een erkende dienst VAPH;
- de kandidaat-huurder beschikt over een zekere mate van zelfstandigheid in functie van zelfstandig wonen.

Deze kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep zoals bedoeld in art. 6.27 BVWC, §1, 3°.

Vorrangsregeling

De kandidaat-huurder krijgt een voorrang.

De woonmaatschappij houdt bij de toewijzing achtereenvolgens rekening met:

1. Het behoren tot de specifieke doelgroep;
2. De strengere woonbinding met de gemeente zoals voorzien in het toewijzingsreglement;
3. De langdurige woonbinding met de gemeente zoals voorzien in de wetgeving;
4. De langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied;
5. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
6. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.



Toepassingsgebied

Deze voorrangregeling is enkel van toepassing op geselecteerde projecten waarvan de adressen zijn opgenomen in de toewijzingsreglementen.

Aanmelden en evaluatie

Als u in aanmerking wil komen voor dit project neemt u hiervoor contact op met Woonsprong. U kan zich hierbij laten begeleiden via een erkende dienst VAPH. U moet daarnaast ingeschreven zijn in het CIR.

Waar nodig stemt Woonsprong af met gespecialiseerde instanties over het voldoen aan de doelgroepvoorwaarden.

4.5 PIJLER 4: interne mutaties (dwingende reden) en bijzondere toewijzingsregels

Sociale huurwoningen kunnen ook met voorrang toegewezen worden naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of op basis van de bijzondere toewijzingsregels die door de Vlaamse overheid werden vastgelegd.

Woonsprong verleent achtereenvolgens voorrang aan de volgende kandidaat-huurders:

- 1 Huurders die overbezet wonen;
- 2 Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben;
- 3 Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden;
- 4 Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten(bijv. sociaal beheersrecht);
- 5 Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt;
- 6 Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaatsgevonden;
- 7 Huurders van Woonsprong die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning;
- 8 Huurders die onderbezet wonen;
- 9 Huurders van Woonsprong die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of de verkoop van de sociale woning.

Aan de kandidaat-huurders vermeld in punt 7, 8 en 9 verleent Woonsprong een absolute voorrang.

Deze interne mutaties wegens dwingende redenen en bijzondere toewijzingen past Woonsprong in tussen de andere toewijzingen.

4.6 Verloop van de toewijzing

- 1 De inschrijvingen op de wachtlijst worden bijgehouden in het CIR.
- 2 Wanneer er een woning vrijkomt, genereert Woonsprong de wachtlijst uit de software. Per woning kunnen de kandidaten op de wachtlijst en de volgorde op de wachtlijst verschillen. Er wordt namelijk achtereenvolgens rekening gehouden met:
 - de woningvoorkeuren van de kandidaat-huurders met uitzondering van de aanwezigheid van een douche. Ook al hebben de kandidaat-huurders de voorkeur aangegeven van een entiteit met douche, krijgen ze toch een



aanbod. Bij weigering omwille van afwezigheid douche wordt het aanbod niet als een weigering beschouwd,

- de rationele bezetting van de woning,
- het zelf aanbrengen van een sociale huurwoning,
- de voorrangsregels bepaald in PIJLER 4, de versnelde toewijzingsregels in PIJLER 2, de doelgroepregels in PIJLER 3 en de standaardregels in PIJLER 1.

3 Maximum de eerste 10 kandidaten op de toewijzingslijst die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, ontvangen een aanbodbrief per gewone post en per aangetekend schrijven.

De kandidaat-huurder die tijdens de controle aan de toelatingsvoorwaarden niet blijkt te voldoen ontvangt een schrappingsbrief. De kandidaat-huurder wordt effectief geschrapt uit het centraal inschrijvingsregister als niet voldaan is aan de voorwaarden of als de kandidaat-huurder niet reageert op de vraag om bewijsstukken te bezorgen dat wel voldaan is.

4 De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de aanbodbrief, om te reageren.

5 Geen (tijdige) of geen positieve reactie, heeft volgende gevolgen:

- Als de kandidaat-huurder reageert, maar niet voldoet aan de voorwaarden wordt hij geschrapt. Hij ontvangt hiervoor een schrappingsbrief;
- Als de kandidaat-huurder laat weten niet geïnteresseerd te zijn en de aangeboden woning voldoet aan zijn vraag, wordt dit aanzien als een weigering. Hetzelfde geldt als de kandidaat-huurder niet-reageert. Deze kandidaat-huurder wordt binnen de eerste 3 maanden niet uitgenodigd, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoekt om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als de kandidaat-huurder het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt de kandidaat-huurder geschrapt.
- Als de kandidaat-huurder voor een tweede maal weigert, wordt de betrokkene geschrapt uit het CIR en ontvangt hij een schrappingsbrief. Op voorwaarde dat de woonst aan deze kandidaat-huurder kon toegewezen worden. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert wordt de kandidaat-huurder sowieso geschrapt uit het CIR.

Als de woning niet toegewezen kan worden, wordt de wachtlijst opnieuw getrokken en wordt de woning aangeboden aan de volgende kandidaat in de chronologie.

6 Als de kandidaat-huurder wel interesse toont binnen de 15 dagen, wordt een gesprek ingepland om de inhuurvoorwaarden te overlopen en wordt een bezoekmoment georganiseerd. Het bezoekmoment vindt plaats in de aangeboden of een vergelijkbare woning. Bij uitzondering wordt geen bezoekmoment, maar wordt er geïnformeerd op basis van plannen en/of foto's. Deze uitzondering wordt enkel in kader van nieuwbouwprojecten toegepast.

De kandidaat-huurder ontvangt o.a. informatie over:

- De huurprijs en de huurlasten;
- Het bedrag van de waarborg en voorstel tot afbetaling.

Binnen de 7 kalenderdagen na het bezoekmoment dat georganiseerd werd door Woonsprong of de inzage van de nieuwbouwplannen, dient de kandidaat huurder te beslissen de woning al dan niet te aanvaarden.

Een kandidaat-huurder aanvaardt een aangeboden woongelegenheid met een ondertekende "verklaring inhuurname". Deze verklaring bevat alle nodige gegevens (woning, waarborg, huurder) en de formele instemming van de kandidaat met:

- De toegewezen woning;



- De startdatum inhuurname;
- De huurprijs;
- De huurlasten;
- De waarborg (met eventuele afbetaling);
- De schrapping van de lijst van de kandidaat-huurders.

Tijdens een lopende toewijzingsprocedure kan een kandidaat-huurder niet uitgenodigd worden voor een andere woningaanbieding.

4.7 Waarborg

Woonsprong vraagt 500 euro als waarborg.

Volgende waarborgen worden door Woonsprong aanvaard:

1. Storting op de rekening van Woonsprong

De waarborg kan rechtstreeks betaald worden aan Woonsprong. Daarbij zijn er twee mogelijkheden:

- A. Het volledige bedrag van de waarborg wordt vóór de ondertekening betaald aan Woonsprong.
- B. Het bedrag van de waarborg wordt in schijven betaald aan Woonsprong met een afbetaalplan.

De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. De kandidaat-huurder moet vóór de ondertekening van het huurcontract de eerste schijf betaald hebben. Het bedrag van deze eerste betaling is afhankelijk van het soort woning dat aan de kandidaat-huurder wordt toegewezen:

- Gaat het om een eigen woning van Woonsprong, dan is het bedrag van de eerste betaling gelijk aan de reële huurprijs;
- Gaat het om een woning die door Woonsprong privaat ingehuurd wordt, dan is het bedrag van de eerste betaling gelijk aan de helft van de contractuele huurprijs.

De eerste betaling (= 1ste schijf) is gelijk aan de reële huurprijs en moet vóór de ondertekening van het contract betaald worden. Het bedrag staat vermeld op de huurprijsberekening.

Eenmaal huurder wordt de opleg afbetaald in schijven samen met de huurprijs. Als een betaling uitblijft of een betaling lager is dan de aflossing van de huurwaarborg, wordt er een huurachterstal opgebouwd.

Indien de kandidaat-huurder hiervan gebruik wenst te maken wordt een administratieve vergoeding van 15 euro (in 2024) aangerekend. Deze kan voordien betaald worden of opgenomen worden in het afbetalingsplan.

2. Schriftelijke garantie van het OCMW

De huurwaarborg kan vervangen worden door een schriftelijke garantie van het OCMW, in afwachting van een éénmalige doorstoring van het OCMW van het volledige bedrag. Deze doorstoring moet plaatsvinden binnen de achttien (18) maanden na ondertekening van de huurovereenkomst.



4.8 Verhaal tegen een toewijzing

Als u overtuigd bent dat u de woning had moeten krijgen en toch gaat ze naar iemand anders, raden we u aan om dit te bespreken met een Woonsprong-medewerker. Als dit gesprek u niet verder helpt en u heeft voldoende argumenten die aantonen dat u effectief benadeeld werd, kan u deze zaak voorleggen aan Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht.

Let op: hiervoor stuurt u een gemotiveerde én aangetekende brief naar Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht en dit binnen een jaar na de datum van de betwiste toewijzing. Meer informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 6.

4.9 Duurtijd huurcontract

(bijkomende informatie vindt u in deel 2 van het Intern Huurreglement. Een exemplaar ontvangt u bij de ondertekening van uw huurcontract)

Na uw schriftelijk akkoord met de toewijzing sluit u een huurovereenkomst met Woonsprong.

De huurder heeft een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen.

Op basis van dat woonrecht kan u gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meerdere opeenvolgende huurovereenkomsten. In voorkomend geval heeft Woonsprong een herhuisvestingsplicht zodat u het woonrecht kan uitoefenen.

De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover Woonsprong minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode dat Woonsprong over de woning beschikt.

Als u verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur van uw woonrecht.

Op het einde van het woonrecht van negen jaar wordt het woonrecht met drie jaar verlengd als u nog steeds voldoet aan de voorwaarden. Het woonrecht kan daarna telkens opnieuw met drie jaar verlengd worden zolang aan de voorwaarden is voldaan.

Als u op het einde van het woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode niet meer voldoet aan de voorwaarden, zal Woonsprong de lopende huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Voor huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben afgesloten vóór 1 maart 2017 is het woonrecht van onbepaalde duur. Het woonrecht van onbepaalde duur blijft ook na een eventuele mutatie gelden.

4.10 Onderbezetting

Wat is onderbezetting?

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Een koppel huurders wordt gelijkgesteld aan één persoon. Wettelijke samenwoners die geen bloed- of aanverwanten zijn, bewijzen met een verklaring op erewoord dat ze geen partnerrelatie hebben.



Voorbeelden:

- een alleenstaande woont in een 3-slaapkamerwoning of meer (3-1=2)
- een koppel woont in een 4-slaapkamerwoning of meer
- een koppel woont met één kind in een 5-slaapkamerwoning of meer

Bij het bepalen van de onderbezetting wordt rekening gehouden met de kinderen die op regelmatige basis in de sociale huurwoning verblijven (co-ouderschap, omgangsrecht of kinderen met bezoekrecht).

Naast de dwingende procedure is er ook de vrijwillige piste, waarbij de huurder vraagt om een interne mutatie naar een kleinere woning via pijler 4. Deze piste heeft voor de kandidaat-huurder het voordeel dat hij zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs kan maken.

Als Woonsprong een effectieve onderbezetting vaststelt, kan ze beslissen om een valabel woningaanbod te doen volgens de algemene voorwaarden.

Woonsprong kan afwijken van de onderbezettingsregels binnen afgebakende regio's waar de vraag naar kleine sociale huurwoningen erg groot is, waar de zittende huurders binnen een bepaalde tijdspanne in aanmerking komen om te verhuizen. Zo moet niet gevreesd worden voor een verdringing van de kandidaat-huurders door muterende zittende huurders.

Voor de volgende wijken wordt geen onderbezetting toegepast:

- Westerkwartier wat betreft de woningen die liggen in de verkoopzone. Na een mutatie wordt hun woning verkocht, het vrijmaken van deze onderbezette woningen in deze zones schiet het doel voorbij.
- Stene
Er is momenteel een gebrek aan kleine woningen, waardoor kleiner geworden gezinnen niet binnen hun wijk kunnen verhuizen. In de toekomst starten we in deze wijk met de opbouw van een nieuwbouwproject "Nieuw Nest" waarin tientallen kleine wooneenheden voorzien zijn. Daarnaast is het vernieuwingsproject "De Vernieuwde Stad" gestart waarbij 3 slaapkamerappartementen gesupprimeerd worden ten voordele van kleinere woningen.
- Zandvoorde
Er is momenteel een gebrek aan kleine woningen, waardoor kleiner geworden gezinnen niet binnen hun wijk kunnen verhuizen.

Vaststellen van onderbezetting

Jaarlijks wordt een overzichtslijst opgemaakt van de onderbezetting.

Woonsprong contacteert deze huurders, met uitzondering van huurders waarvoor reeds een mutatie is opgestart of die in een wijk wonen waar afgeweken wordt van de onderbezettingsregels.

De huurders die wonen binnen een straal van 15 km van een toekomstig nieuwbouwproject worden bijkomend gecontacteerd en zij krijgen als eerste de kans om te verhuizen.

Procedure onderbezetting



Schriftelijke melding van vaststelling onderbezetting met een reactietermijn van 15 dagen na postdatum:

- De huurder wordt ingeschreven in het kandidaten-register:
 - De huurder reageert en wil wel vrijwillig verhuizen: mutatie wordt opgestart (na controle toestand woonst) en er wordt rekening gehouden met de keuze van de huurder;
 - De huurder reageert niet of wil niet (vrijwillig) verhuizen: alle keuzes die voldoen aan de voorwaarden (binnen een straal van 15 km van de huidige onderbezette woonst of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning) worden aangeduid.
- Vermelding dat het een 1^{ste} of 2^{de} valabel aanbod betreft van een geschikte woonst bij onderbezetting met aangeven van de mogelijke gevolgen van weigering of niet-reageren.

De aangeboden woonst wordt beschouwd als een valabel aanbod als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de bezettingsnorm, zodat ze niet opnieuw onderbezet zou zijn
- ligt in een straal van vijftien kilometer van de huidige onderbezette woonst of in dezelfde gemeente als de onderbezette woning;
- tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een ander woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

Sancties

Als u een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, en u weigert een valabel aanbod, zal u 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.

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.

Heeft u een huurovereenkomst van negen jaar, en weigert u voor de tweede maal een valabel aanbod? Dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als u op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.



HOOFDSTUK 5: Individuele afwijkingen

In een beperkt aantal situaties kan worden afgeweken van bovenstaande regels.

5.1 Inschrijvingsvoorwaarden

Op de inschrijving- en toelatingsvoorwaarden zijn geen afwijkingen mogelijk (zie hoofdstuk 1 en 3)

5.2 Bijkomende voorwaarden en/of weigering

Woonsprong zal de toewijzing weigeren van:

- een voormalige sociale huurder die ernstig is tekort gekomen in de huurdersverplichtingen;
- een zittende huurder die ernstig is tekort gekomen of tekort komt in de huurdersverplichtingen;
- de kandidaat-huurder van wie de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de integriteit van de bewoners.

Als dat huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, is de weigering niet van toepassing als:

- de ex-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten en een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld;
- de ex-huurder tot budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW (of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling) is toegetreden en waarvan op het ogenblik van toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost;
- als de ex-huurder ondertussen zijn schuld heeft betaald.

In plaats van de toegang te weigeren kan Woonsprong bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Woonsprong zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De beslissing tot deze weigering of bijkomende begeleidingsvoorwaarde wordt gemotiveerd. Woonsprong zal u deze motivatie aangetekend bezorgen en dit binnen de 14 dagen na de beslissing. In deze brief zal Woonsprong ook vermelden waar u terecht kan als u het niet eens bent met deze beslissing.

Bij een effectieve weigering zal Woonsprong u gedurende een periode van 1 jaar geen woning meer aanbieden.

Als u meent dat de woning u onterecht geweigerd wordt, raden we u aan om dit te bespreken met een Woonsprong-medewerker. Als dit gesprek u niet verder helpt en u heeft voldoende argumenten die aantonen dat u effectief onterecht benadeeld wordt, kan u deze zaak voorleggen aan Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht.

Let op: hiervoor stuurt u een gemotiveerde én aangetekende brief naar Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van Woonsprong dat ze niet op uw vraag kunnen ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind u in hoofdstuk 6.



5.3. Begeleidende maatregelen

Woonsprong kan een toewijzing afhankelijk maken van begeleidende maatregelen of een begeleidingsovereenkomst als de woonmaatschappij dat op basis van de persoonsgegevens noodzakelijk acht om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidende maatregelen of de begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening hebben tot doel om de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich dan minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben.



HOOFDSTUK 6: Verhaalrecht

Woonsprong is steeds verplicht om haar beslissingen aan u bekend te maken. In dit schrijven vindt u meer uitleg over de reden waarom Woonsprong die beslissing al dan niet genomen heeft.

Als u niet akkoord bent over die beslissing (of er zijn andere zaken die fout lopen), kan u altijd een klacht indienen. In BIJLAGE 1 vindt u de klachtenprocedure. In een aantal situaties kan u het probleem ook voorleggen aan Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht. Dit laatste noemen we het verhaalrecht.

6.1 Welke problemen?

Iedereen die zich wenst in te schrijven of de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht. Er is niet langer een limitatieve lijst waarover u een beoordeling kan vragen.

U heeft u 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht. Bij een toewijzing kan tot een jaar erna.

Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht beoordeelt of de beslissing van Woonsprong gegrond is. Ze bezorgen hun antwoord aan u en aan Woonsprong en dit binnen de 30 dagen na uw aangetekend schrijven. Op basis van het antwoord van Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht kan Woonsprong zijn beslissing herzien. Ons antwoord mag u dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht. Woonsprong zal alleen bij gegrond beoordeelde verhalen door Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht een nieuwe beslissing moeten nemen.

6.2 Gevolgen

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen en de woning eigenlijk naar u had moeten gaan of u onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijgt u een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan uw gezinsgrootte, maximale huurprijs en ligging.

Let op: Ook als we u geen antwoord geven op de beoordeling van Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht, krijgt u deze voorrang.

In de andere situaties (weigering van inschrijving of toetreding tot huurovereenkomst, schrapping uit het inschrijvingsregister en de weigering om u een afwijking toe te staan, weigering van woningvoorkeur) wordt deze beslissing geschrapt.

6.3 Contactgegevens

Als u van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorgt u een gemotiveerd en aangetekend schrijven aan Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht op het volgende adres:

Wonen in Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Koning Albert II laan 15 bus 253
1210 Brussel



BIJLAGE 1: Klachtenprocedure

1 WAARVOOR KAN U BIJ ONS TERECHT?

Loopt het al eens fout of voelt u zich door ons verkeerd behandeld, aarzel niet en kom met ons praten. We zijn er voor u en samen kunnen we de problemen oplossen.

We zijn wel gebonden aan de regelgeving. Oplossingen over bijvoorbeeld huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet.

Slagen we er niet in om samen een oplossing te vinden dan kan u klacht indienen. Deze handleiding laat zien hoe u best een klacht aanpakt en wat u van uw klacht kunt verwachten.

2 HEEFT U EEN PROBLEEM?

Signaleer ons meteen uw probleem, mondeling of telefonisch of met een brief.

U krijgt dan meteen informatie over wanneer we u verder kunnen helpen en we maken er werk van. U verneemt hoe en tegen wanneer we uw probleem gaan aanpakken, wie dit gaat doen en hoe u deze persoon kunt bereiken. Soms kunnen we uw probleem snel oplossen, soms moet u even geduld hebben.

Eventueel vragen we om u te ontmoeten zodat we de zaak kunnen bespreken of uw woning kunnen bekijken. Vermeld duidelijk wanneer wij de woning kunnen bezoeken.

3 VINDT U DE VOORGESTELDE OPLOSSING OF DE MANIER WAAROP UW PROBLEEM WERD BEHANDELD NIET CORRECT?

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren.

U kunt een brief schrijven aan de klachtenbehandelaar van Woonsprong, maar u kunt ook bellen of met ons komen praten.

Heeft u echter een probleem met uw begeleider of adviesverstrekker en wilt u over die persoon een klacht indienen, dan zorgen we ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.

Schrijf een brief zet er dan volgende punten in:

- een beknopte omschrijving van het probleem;
- wanneer u dit probleem al hebt gesignaleerd;
- de vraag hoe en tegen wanneer Woonsprong het probleem kan aanpakken;
- uw eigen voorstellen om uw probleem op te lossen;
- wanneer u te bereiken bent en op welk telefoon- of gsm-nummer.

U hebt uw probleem gemeld aan Woonsprong. U krijgt een seintje van Woonsprong.

- Uw probleem wordt opgelost.
- Krijgt u geen oplossing of bent u het niet eens met de voorgestelde oplossing? Dan kan u overwegen om de klachtenprocedure van Woonsprong te starten.

4 KLACHTENPROCEDURE

Stap 1: Iemand uit een klacht

Wat is een klacht?

Een manifeste uiting - mondeling, schriftelijk of elektronisch - waarbij een ontevreden indiener klaagt over een al dan niet verrichte of verzuimde handeling of prestatie door Woonsprong.



- Manifest: het moet duidelijk zijn dat de burger ontevreden is en hij dit uit
- Uiting: de ontevredenheid moet worden gedaan door de indiener. Dit kan op volgende wijzen schriftelijk, elektronisch of mondeling
- Ontevreden indiener: de ontevredenheid en de mate van ontevredenheid wordt bepaald door de indiener zelf
- Woonsprong: een klacht slaat op een bepaalde handeling van Woonsprong of een bepaalde tekortkoming in de organisatie van Woonsprong die gevolgen heeft voor de indiener van de klacht

Wat is geen klacht?

Algemene uitingen van ongenoegen of bedenkingen over het beleid of de beleidsuitvoering zijn geen klachten.

Wat is een melding?

Woonsprong moet de burger de mogelijkheid geven om een melding te doen, wanneer er zich tekortkomingen in het beleid of de regelgeving voordoen, met de garantie op feedback binnen een redelijke termijn.

Het verschil met een klacht is dat een melding niet noodzakelijk een conflictsituatie impliceert. Een melding moet ook niet op dezelfde (strikttere) manier behandeld worden als een klacht. Is het onderscheid tussen een melding of klacht niet helemaal duidelijk? Dan wordt de strikttere klachtenbehandeling toegepast.

Woonsprong is niet verplicht te reageren als het voorstel of de melding kennelijk ongegrond of kennelijk onredelijk is.

Manieren om een klacht te uiten?

- Via e-mail
- Via het klachtenformulier
- via brief
- telefonisch
- mondeling

Dit kan gratis gebeuren aan de hand van het klachtenformulier opgesteld door Woonsprong en dat aangeboden wordt via:

- de website
- aanwezig in het inforek in wachtzaal bij Woonsprong
- in de huurdersmap ontvangen bij ondertekening huurcontract

Stap 2: Ontvangen van een klacht

Iedere medewerker van Woonsprong kan een klacht ontvangen.

Dit kan zijn schriftelijk, elektronisch (via e-mail, website), mondeling of telefonisch.

Volgende gegevens moeten steeds genoteerd worden door de werknemer die de klacht ontvangt:

- Datum ontvangst
- Naam
- Adres
- Telefoon of GSM
- E-mail
- Omschrijving van de klacht
- Kanaal hoe de klacht is binnengekomen (website, mondeling, telefonisch, via e-mail, via brief)
- Naam werknemer die klacht ontvangt



Dit dient te gebeuren aan de hand van het document (klachtenformulier) opgesteld door Woonsprong.

Stap 3: Oplossing aanbieden

Deze stap is enkel mogelijk als er onmiddellijk een oplossing kan geboden worden. Wanneer een medewerker een klacht ontvangt rechtstreeks van een burger en er kan direct een oplossing geboden worden, wordt deze oplossing direct aangeboden (de fout hersteld of prestatie wordt uitgevoerd).

Stap 4: Doorsturen klacht naar de klachtencoördinator

De medewerker die de klacht ontving, stuurt deze door aan de klachtencoördinator. De klachtencoördinator registreert alle klachten.

Stap 5: Registreren van een klacht

De klachtencoördinator registreert de klacht in het klachtenregistratiesysteem waartoe de klachtencoördinator alsook de klachtenbehandelaar toegang heeft.

Stap 6: Ontvankelijkheidsonderzoek voeren

De klachtencoördinator onderzoekt of de klacht ontvankelijk is of niet. De volgende gegevens zijn vereist:

- naam indiener
- postadres indiener
- omschrijving van de klacht

Ontbreken deze gegevens, dan moet de klacht niet behandeld worden.

Wanneer is Woonsprong niet verplicht klachten te behandelen?

1. De indiener kan geen belang aantonen
Voorbeelden:
 - Er is geen aantasting van zijn persoonlijke (rechts)toestand/leefsituatie.
 - De klacht is niet maatschappelijk relevant
2. De klacht is kennelijk ongegrond.
Voorbeelden
 - Klacht over gebreken in de woning terwijl de nodige herstellingen al zijn uitgevoerd.
 - Klacht over de huurprijsberekening die conform de wetgeving is toegepast.
3. De klacht is kennelijk onredelijk.
Voorbeelden:
 - Het onderwerp van de klacht is onredelijk: het zijn verwaarloosbare, minieme feiten
 - U wordt herhaaldelijk overstelpt met klachten, waardoor dit niet meer in verhouding staat tot de werklust.
4. De klacht gaat over feiten:
 - Waarover de indiener al een klacht indiende die u volgens de toepasselijke decretale regeling behandelde
 - Die langer dan 1 jaar vóór de indiening van de klacht plaatsvonden.
 - Waarover niet alle georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheden zijn gebruikt of waarover een jurisdictioneel beroep aan de gang is.



Indien de klacht niet behandeld wordt, dan informeert de klachtencoördinator de indiener hiervan schriftelijk (per brief of per e-mail) binnen de 10 kalenderdagen na ontvangst van de klacht. Hierbij wordt gemotiveerd waarom beslist werd de klacht niet te behandelen

Stap 7: Versturen van een ontvangstmelding naar de klager

Binnen een termijn van 10 kalenderdagen bevestigt de klachtencoördinator de ontvangst van de ontvankelijke schriftelijke klacht, als Woonsprong binnen die termijn de klacht nog niet afgehandeld heeft.

In deze bevestiging wordt vermeld dat de klacht ontvankelijk is alsook de uiterlijke datum waartegen de klager een antwoord op zijn klacht mag verwachten (ten laatste 45 kalenderdagen na ontvangst). Hierbij wordt ook de naam van de klachtenbehandelaar vermeld alsook zijn coördinaten.

Wanneer de klager beschikt over een e-mailadres, wordt de ontvangstmelding via mail verstuurd. Wanneer de klager niet beschikt over een e-mailadres, wordt de ontvangstmelding via brief verstuurd.

Stap 8: Opstarten en doorsturen dossier naar klachtenbehandelaar.

Dossier wordt opgestart bij ontvankelijke klacht en bevat volgende gegevens:

- Contactgegevens verzoeker
- Datum indiening klacht
- Korte omschrijving klacht
- Kanaal hoe klacht is binnengekomen
- Datum versturen ontvangstmelding

De klacht wordt behandeld door de klachtenbehandelaar van Woonsprong die een strikte neutraliteit in acht neemt. Indien de klachtenbehandelaar betrokken is bij de feiten, wordt de klacht doorgestuurd aan de plaatsvervangend klachtenbehandelaar.

De klachtenbehandelaar mag in principe de (persoons)gegevens uitwisselen met het personeelslid dat bij de klacht betrokken is, tenzij de indiener uitdrukkelijk vraagt om een vertrouwelijke behandeling.

Stap 9: Inhoudelijk onderzoek voeren

Nood aan bemiddeling?

De klachtenbehandelaar beoordeelt aan de hand van de aard van de klacht of het aangewezen is om bemiddeling te organiseren tussen de indiener en de personen die betrokken zijn bij de feiten waarop de klacht betrekking heeft, waarbij de klachtenbehandelaar als bemiddelaar optreedt.

Binnen de termijn van 5 kalenderdagen na voorstel van bemiddeling, dient de indiener te antwoorden of hij al dan niet van de aangeboden bemiddelingsmogelijkheid gebruik maakt. Als de indiener niet binnen deze termijn antwoordt, wordt ervan uitgegaan dat hij afziet van bemiddeling.

Inhoudelijk onderzoek

De klachtenbehandelaar verzamelt alle nuttige informatie omtrent de werkzaamheden/handelingen vanuit Woonsprong om af te toetsen of er al dan niet een tekortkoming is in de dienstverlening naar de klager toe.



- De klachtenbehandelaar is gebonden aan het beroepsgeheim en neemt een strikte neutraliteit in acht
- De klachtenbehandelaar kan bij betrokken dienst/medewerker om uitleg vragen over de feiten aangehaald door de burger
- De klachtenbehandelaar neemt contact op met de klager voor verdere vragen, uitleg, ...

Stap 10: Klacht beoordelen

Na eventuele bemiddeling en beoordeling van de klacht wordt de klacht definitief gekwalificeerd.

- Gegronde klacht: dit zijn klachten waarbij, na onderzoek, is gebleken dat de regelgeving niet werd gevolgd of in een of ander opzicht bepaalde beginselen van behoorlijk bestuur
- Deels gegronde klacht: bepaalde elementen uit de klacht zijn gegrond, andere niet
- Ongegronde klacht: er werd correct en zorgvuldig gehandeld, al wordt dat door de verzoeker betwist.

Oplossing van de deels gegronde of gegronde klacht

Indien de klacht deels gegrond of gegrond is, zal er getracht worden een oplossing te vinden. Volgende kwalificaties worden gehanteerd om aan te duiden in welke mate aan de klacht is tegemoet gekomen:

- De klacht is opgelost
- De klacht is deels opgelost
- De klacht is onopgelost. Herstel door de aard van de klacht onmogelijk.
- De klacht is nog niet afgerond. Er is nog geen enkel herstel, terwijl volledig of gedeeltelijk herstel wel mogelijk is

Stap 11: Het dossier en het klachtenregistratiedocument verder aanvullen + motiverende brief opstellen + terugsturen naar klachtencoördinator.

De klachtenbehandelaar vult het dossier en het klachtenregistratiedocument aan op basis van zijn bevindingen.

Hij maakt een motiverende brief op voor de klager:

- Het antwoord op de klacht is dus een mededeling van de bevindingen in het onderzoek naar de klacht, haar oordeel daarover en de eventuele conclusies of initiatieven die men daaraan verbindt.
- Indien het een (deels) gegronde klacht betreft, zal de oplossing omschreven worden in de brief
- Indien het een (deels) gegronde klacht is en er een oplossing voor handen is, zal er indien noodzakelijk een (bijkomende) brief met de oplossing/aanpassing van uit de administratie verstuurd worden.
- In de brief als antwoord op de klacht wordt steeds gewezen op de mogelijkheid om een klacht in te dienen voor de wijze waarop men behandeld is en naar de mogelijkheid om tegen het resultaat van de klachtenbehandeling beroep in te stellen bij de Vlaamse Ombudsdienst. De klachtenbehandelaar stuurt het dossier en de brief door naar de klachtencoördinator.

Stap 12: Nagaan vormvereisten

De klachtencoördinator gaat na:

- De vormvereisten van het rapport en de brief



- De neutrale houding van de klachtenbehandelaar in het behandelen van de klacht of melding en het schrijven van het rapport en de motiverende brief

Dit betekent dus dat de klachtencoördinator inhoudelijk niets nagaat.

Stap 13: Opsturen antwoordbrief op klacht + vervolledigen klachtenregistratiedocument

Wanneer de klachtencoördinator het fiat geeft, wordt de antwoordbrief opgestuurd naar de verzoeker/klager en dit uiterlijk binnen de 45 kalenderdagen na ontvangst van de klacht.

Uitzonderlijk kan de termijn verlengd worden met maximaal 45 kalenderdagen. Dan heeft de klachtenbehandelaar tot 90 kalenderdagen om de klacht af te handelen.

Woonsprong mag eenzijdig beslissen om de termijn te verlengen, maar alleen als dit gemotiveerd is en dit tijdig schriftelijk wordt gemeld aan de indiener. Dit laatste betekent in ieder geval vóór het verstrijken van de termijn van 45 kalenderdagen.

Mogelijke motiveringen kunnen zijn bijvoorbeeld: de complexiteit van het dossier, er is extra tijd nodig voor het slagen van de bemiddelingsprocedure, gevallen van overmacht. Er kan maar een keer verlengd worden.

Het klachtenregistratiedocument wordt vervolledigd. Hierna is de klacht afgehandeld.

- Jaarlijkse rapportering van de klachtenbehandeling aan de Vlaamse Ombudsdienst
De klachtenbehandelaar brengt jaarlijks voor 10 februari schriftelijk verslag uit aan de Vlaamse Ombudsdienst over de behandeling van klachten door Woonsprong via het daartoe ter beschikking gesteld document door de Vlaamse Ombudsdienst. De Vlaamse Ombudsdienst rapporteert hierover in zijn jaarverslag.
- Jaarlijkse rapportering van de klachtenbehandeling aan Wonen in Vlaanderen, afdeling Toezicht
De klachtenrapportage, die uiterlijk 10 februari van elk jaar aan de Vlaamse Ombudsdienst moet worden bezorgd, dient tezelfdertijd aan Wonen-Vlaanderen afdeling Toezicht bezorgd worden.
- Opname in het jaarverslag van Woonsprong
De klachtenrapportage, zoals verzonden aan de Vlaamse Ombudsdienst, wordt opgenomen in het jaarverslag van Woonsprong.
Deze procedure rond klachtenbehandeling is goedgekeurd door onze Raad van Bestuur op 23 juni 2023 en is van toepassing vanaf die datum.



BIJLAGE 2: Privacyverklaring

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moet Woonsprong een groot aantal documenten opvragen.

Woonsprong zal een aantal gegevens opvragen

Woonsprong is verplicht om bepaalde gegevens rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is opgelegd om kandidaat-huurders niet nodeloos te laten rondrennen voor allerlei papieren (bijvoorbeeld voor gezinssamenstelling of taalvoorwaarden). Hiervan kan dus niet afgeweken worden.

Uw inschrijving in het Centraal inschrijvingsregister (CIR) betekent automatisch dat u toestemming geeft aan Woonsprong om de nodige verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

Gegevens te verstrekken door de kandidaat-huurder

Gegevens die Woonsprong niet kan opvragen moet de woningzoekende aan Woonsprong bezorgen. Dit geldt sowieso voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen, zoals uw huidige (actuele) inkomen, aantal kinderen met bezoekrecht, bewijs dat de echtscheiding ingezet is, enz.

Privacyverklaring

1 WIE ZIJN WIJ?

Woonsprong BV, Seringenstraat 21a, 8400 Oostende met ondernemingsnummer 0405.260.456 is verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerkingen van persoonsgegevens opgesomd in deze privacyverklaring.

Woonsprong heeft een functionaris voor gegevensbescherming aangesteld (afgekort DPO), Cranium, die Woonsprong adviseert inzake de verwerking van persoonsgegevens.

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over onze Privacyverklaring kan u de hoofdzetel van Woonsprong contacteren via:

- Telefoon: 059 70 53 26
- E-mail: privacy@woonsprong.be
- Adres: Seringenstraat 21a, 8400 Oostende
- Website: www.woonsprong.be
- Contactgegevens DPO: privacy@woonsprong.be

Wij moeten onmiddellijk op de hoogte zijn van elke vraag of opmerking die u hebt rond onze privacyverklaring en onze werking. Dit omdat we zo snel als mogelijk op gepaste wijze zouden kunnen reageren. Als er ons via een andere weg een privacygerelateerde vraag bereikt, dan geven wij deze steeds zo snel als mogelijk door aan de DPO voor verdere opvolging.

2 WAAROM HEBBEN WIJ EEN PRIVACYVERKLARING?

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



inclusief de privacywet 'GDPR' (General Data Protection Regulation), of in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die op 25 mei 2018 in voege ging.

3 TOEPASSINGSGEBIED VAN DEZE PRIVACYVERKLARING

Deze Privacyverklaring is van toepassing op de volgende partijen waarvoor Woonsprong optreedt als verhuurder of die zich bij Woonsprong kandidaat stelden voor een huurwoning:

- de potentiële kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger,
- de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger,
- de gezinsleden en / of bijwoner(s) van de kandidaat-huurder,
- de huurder of zijn vertegenwoordiger,
- de gezinsleden en / of bijwoner(s) van de huurder,
- de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

Onze privacyverklaring maakt integraal deel uit van het intern huurreglement voor kandidaat-huurders (deel 1) en huurders (deel 2), dat elke kandidaat-huurder en huurder ook ontvangt. Deze privacyverklaring is van toepassing op alle persoonsgegevens over u waarover wij beschikken in het kader van onze verhuurdiensten. Deze informatie kan zowel verzameld worden bij overheidsinstellingen, bij u, door middel van invulformulieren (al dan niet via onze website), of tijdens een gesprek met onze medewerkers.

4 WELKE PERSOONSGEGEVENS VERZAMELEN WE VAN U?

- Identificatiegegevens (naam en voornaam, geboortedatum, geslacht, nationaliteit, contactgegevens, burgerlijke staat, ...);
- Rijksregisternummer/buitenlands ID-nummer en identificatienummers van de sociale zekerheid;
- Persoonlijke kenmerken;
- Gezinssamenstelling (wettelijke samenwoning, personen ten laste, bezoekrecht/ co-ouderschap van de kinderen);
- Financiële bijzonderheden (inkomen, alimentatie ten laste van de betrokkene);
- Gegevens over onroerende rechten (verwerving van onroerend goed (kosteloos of ten bezwarende titel), ...);
- Gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2);
- Woningkenmerken;
- Beroep en betrekking (beroepsactiviteit, eventuele inschrijving bij de VDAB);
- Gegevens uit sociaal onderzoek;
- Leefgewoonten;
- Gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning;
- Gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid (gegevens i.v.m. invaliditeit, fysieke beperkingen, ...)
- Opleiding en vorming;
- Gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder;
- Verbruiksgegevens;

5 VIA WELKE BRONNEN VERZAMELEN WE UW PERSOONSGEGEVENS?

- Uzelf/uw inschrijvend gezinslid: bij de inschrijving tot kandidaat-huurder en/of het afsluiten van een huurovereenkomst, via invul- of contactformulieren en/of door het gebruik van de website;



- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens¹, gegevens over eigendommen in vennootschappen²;
- Het Rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboorteplaats en datum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid³;
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon⁴, handicap⁵ en pensioenen⁶;
- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid⁷ en taalkennis;
- Kind en Gezin: gegevens rond handicap kinderen⁸.
- Private instanties in België of in het buitenland die onderzoek voeren naar onroerend vermogen in het buitenland⁹;
- Distributienetbeheerders en nutbedrijven: verbruiksgegevens bij vermoeden van domiciliefraude¹⁰.

6 DE GELDIGE RECHTSGROND VOOR DE VERWERKING VAN UW PERSOONSgegevens

Woonsprong mag enkel persoonsgegevens verwerken als hiervoor een geldige rechtsgrond voorhanden is. De GDPR voorziet in 6 mogelijke gronden (art. 6 GDPR). Wanneer u kandidaat-huurder of huurder wenst te worden, verwerken wij uw persoonsgegevens overeenkomstig hierna opgesomde wettelijke bepalingen ter uitvoering van de huurovereenkomst, op basis van uw toestemming of ter uitvoering van taken van algemeen belang die rusten op Woonsprong.

Wettelijke bepalingen:

- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (17/07/2020) en haar uitvoerende besluiten;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (11/09/2020) en haar uitvoerende besluiten;

Taak van algemeen belang tot het bijdragen aan een recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaams woonbeleid cfr. art. 4.39/7 J° 1.5-1.6 Vlaamse Codex Wonen.

7 WAARVOOR GEBRUIKEN WE UW PERSOONSgegevens?

Wanneer u (gezinslid / bijwoner van een) kandidaat-huurder bent van Woonsprong, gebruiken wij uw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- Om uw inschrijvingsdossier op te maken;
- Om u te informeren over de status van uw inschrijvingsdossier;
- Om uw inschrijvingsdossier te controleren (voldoet u aan de wettelijke voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning?) en verder op te volgen (opvolgen van uw plaats op de wachtlijst);
- In het kader van het toewijzen van een woning;

¹ Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012

² Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018

³ KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018 + RR nr. 34/2018 van 16 mei 2018

⁴ Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015

⁵ Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 201

⁶ Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016

⁷ Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012

⁸ Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017

⁹ Beraadslaging nr. 19/018 van 5 februari 2019

⁹ Art. 6.3/1, §6, 2° Vlaamse Codex Wonen

¹⁰ Het nodige protocol is hiervoor afgesloten met Wonen in Vlaanderen en te raadplegen op onze website



- Om de onroerend bezitsvoorwaarden in binnen- en buitenland te controleren en eigendomsfraude te bestrijden.

Wanneer u (gezinslid / bijwoner van een) huurder bent van Woonsprong, gebruiken wij uw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- Om de huurprijs te berekenen;
- Om een huurovereenkomst tussen u en Woonsprong op te maken;
- Om de huurovereenkomst te kunnen uitvoeren;
- Om u te informeren over elementen uit de huurovereenkomst (bv. In het kader van tekortkomingen/ herstellingen aan de woning, achterstallige betalingen, in het kader van het berekenen van het energieverbruik per woning, ...);
- Om bij vermoedens van domiciliefraude na te gaan of het verbruik van elektriciteit, gas en water in uw woning in overeenstemming is met het aantal gedomicilieerden;
- Om de onroerend bezitsvoorwaarden in binnen- en buitenland te controleren en eigendomsfraude te bestrijden.

8 HOE LANG HOUDEN WE UW PERSOONSgegevens BIJ?

Woonsprong neemt de nodige maatregelen opdat uw persoonsgegevens veilig bewaard blijven en niet langer bijgehouden worden dan nodig om de vermelde doeleinden te realiseren. Voor bepaalde gegevens worden de bewaartermijnen echter bij wet bepaald en dus moeten we deze gegevens bijhouden zolang de wettelijke bepaling dit voorschrijft. Algemeen geldt een bewaartermijn van 10 jaar, startend vanaf de schrapping van uw inschrijvingsdossier als kandidaat-huurder of einde van uw huurovereenkomst.

Als u wilt dat Woonsprong uw persoonsgegevens niet langer bijhoudt of als u graag meer informatie wenst over de bewaartermijnen die Woonsprong hanteert, kunt u hiervoor contact opnemen met Woonsprong via privacy@woonsprong.be of via Woonsprong zelf.

9 MET WIE DELEN WE UW PERSOONSgegevens?

Uw persoonsgegevens worden enkel doorgegeven ter uitvoering van de huurovereenkomst, bij wettelijke verplichting of met uw toestemming. Woonsprong let erop dat er bij het uitwisselen van persoonsgegevens niet meer gegevens doorgegeven worden dan noodzakelijk voor het realiseren van welbepaalde doeleinden. Met volgende instanties worden persoonsgegevens uitgewisseld:

- De entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking¹¹;
- Agentschap Wonen in Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders¹², persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden¹⁴, persoonsgegevens van (kandidaat-) sociale huurders voor de controle op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen en andere wetgeving van sociale verhuur¹³, adresgegevens van sociale woningen en gronden¹⁴;
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie¹⁵ en huursubsidie¹⁶ te krijgen, in het kader van het opstarten van een eventuele

¹¹ Art. 6.3/1, §6, 1° Vlaamse Codex Wonen

¹² Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012

¹³ Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014

¹⁴ Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013

¹⁵ Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015

¹⁶ Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015

¹⁷ Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016



begeleidingsovereenkomst¹⁷ en alvorens Woonsprong de huurovereenkomst zou opzeggen wegens een tekortkoming van de huurdersverplichtingen;²⁰

- Agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis¹⁸;
- Het agentschap Vlaamse Belastingen via Wonen in Vlaanderen: gegevens om na te gaan of u in aanmerking komt voor een vermindering onroerende voorheffing¹⁹, het meedelen van persoonsgegevens van eigenaars van onroerende goederen die verhuurd worden aan een Woonmaatschappij en van sociale huurders aan wie doorverhuurd wordt, in het kader van het toekennen van een verlaagd tarief voor de onroerende voorheffing²⁰;
- De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid: die de diverse gegevensstromen en -uitwisselingen in het kader van de sociale huurwetgeving coördineert²¹;
- Private partners met betrekking tot het recupereren van een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet uit het gebruik van hernieuwbare energiebronnen;
- Andere verhuurders: in het kader van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst;
- Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht cfr. art. 4.79 Vlaamse Codex Wonen met het oog op het uitoefenen van het toezicht.
- Private instanties in België of in het buitenland waarmee Woonsprong samenwerkt om de naleving van de onroerende bezitsvoorwaarden van kandidaat-huurders en zittende huurders te onderzoeken in het buitenland: persoonsgegevens en rijksregisternummer in binnen- en buitenland, kadastrale en andere gegevens rond (onroerend) vermogen;

Een overzicht van de machtigingen en protocollen die Wonen in Vlaanderen en de woonactoren het recht geven om (uw) gegevens uit te wisselen met andere partijen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen/machtigingen-en-protocollen-vmsw>

Wanneer Woonsprong uw persoonsgegevens elektronisch uitwisselt met een andere Vlaamse instantie of met een externe overheid, wordt er eveneens een protocol tussen deze partijen afgesloten. De getekende protocollen zullen op onze website www.woonsprong.be geraadpleegd kunnen worden. Daarnaast kunnen uw persoonsgegevens ook gedeeld worden met partijen (zogenaamde verwerkers) aan wie Woonsprong bepaalde verwerkingsactiviteiten heeft uitbesteed. Er wordt met deze verwerkers altijd een verwerkersovereenkomst afgesloten, om ervoor te zorgen dat de verwerker dezelfde waarborgen biedt i.v.m. gegevensbescherming als Woonsprong. Woonsprong zorgt ervoor dat de persoonsgegevens alleen worden verwerkt in overeenstemming met het vooraf bepaalde doeleinde.

10 WAT ZIJN UW RECHTEN?

De GDPR voorziet voor u een aantal rechten die, binnen bepaalde voorwaarden, kunnen worden ingeroepen. Hieronder vindt u een opsomming hiervan met een korte toelichting. U kan deze rechten uitoefenen door contact op te nemen met Woonsprong via:

- E-mail: privacy@woonsprong.be
- Adres: Seringenstraat 21a, 8400 Oostende

¹⁷ Hiervoor worden de nodige protocollen afgesloten die te raadplegen zullen zijn op onze website www.woonsprong.be ²⁰ Hiervoor worden de nodige protocollen afgesloten die te raadplegen zullen zijn op onze website www.woonsprong.be

¹⁸ Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017

¹⁹ Beraadslaging VTC nr. 33/2013 van 11 september 2013

²⁰ Beraadslaging VTC nr. 01/2014 van 22 januari 2014

²¹ Art. 6.3/1, §8 Vlaamse Codex Wonen



Aan verzoeken omtrent uitoefening van rechten die ons telefonisch bereiken, zal geen uitvoering gegeven worden. Wij verzoeken uitdrukkelijk om uw verzoek omtrent uw rechten via mail of per post te doen. Uw verzoek zal dan beantwoord worden op dezelfde manier als deze die u gebruikte om het verzoek in te dienen – hetzij per mail, hetzij per post - tenzij u om het gebruik van een ander, schriftelijk kanaal (post, e-mail) heeft verzocht.

10.1 RECHT VAN INZAGE

Recht van inzage betekent eerst en vooral dat we u moeten informeren over wat er met uw gegevens gebeurt en dat we uw rechten moeten beschrijven. Daarnaast moeten we u op uw aanvraag een kopie van uw persoonsgegevens bezorgen. U ontvangt een exemplaar op eenvoudig verzoek, op dezelfde manier als deze die u gebruikte om het verzoek in te dienen, tenzij u om het gebruik van een ander, schriftelijk kanaal heeft verzocht (post, e-mail). Let op, enkel een eerste kopie is gratis.

Om de identiteit van de persoon die om toegang tot zijn gegevens verzoekt te verifiëren, vragen wij om een bewijs van uw identiteit. Indien wij twijfels hebben over uw identiteit zullen wij pas een handeling stellen nadat wij uw identiteit hebben kunnen bevestigen. Het is mogelijk dat bepaalde documenten persoonsgegevens van andere personen bevatten die dezelfde bescherming genieten als uw persoonsgegevens. We moeten daarom bepaalde documenten anonimiseren, wat enige tijd kan duren. We zullen u altijd informeren als we niet binnen een maand aan het verzoek kunnen voldoen.

10.2 RECHT OP VERBETERING

Als we in het bezit zijn van onjuiste of onvolledige gegevens, zullen we dit op eenvoudig verzoek aanpassen. In het geval dat we zelf vermoeden dat uw gegevens niet langer up-to-date zijn, kunnen we contact met u opnemen om dit te verifiëren. Dit impliceert mogelijks dat we u zullen uitnodigen om uw identiteitskaart uit te lezen in ons kantoor.

10.3 RECHT OM TE WORDEN VERGETEN

U heeft het recht om uw gegevens te laten wissen. Wanneer u aan één van de onderstaande criteria voldoet, zullen we uw gegevens verwijderen.

Omstandigheden wanneer wij uw gegevens kunnen verwijderen:

- We verwerken uw gegevens niet meer voor het oorspronkelijk doel of hebben deze niet langer nodig;
- U trekt uw toestemming voor verwerking in voor een verwerking die uitsluitend op toestemming was gebaseerd;
- U hebt uw recht op bezwaar ingeroepen (zie 10.7);
- Uw gegevens zijn onrechtmatig verwerkt;
- Er is een wettelijke verplichting om de gegevens te verwijderen;
- Uw gegevens zijn verzameld met betrekking tot het aanbieden van diensten van de informatiemaatschappij.
- Indien er een specifieke situatie is waarbij deze verwijdering niet kan worden uitgevoerd, zullen we dit aan u melden. De redenen om niet aan uw verzoek te kunnen voldoen, zijn één van de volgende:
- Voor naleving van een wettelijke verplichting of in functie van het algemeen belang;
- Voor archivering, onderzoek of statistische doeleinden in overeenstemming met artikel 89 van de AVG;
- Voor het instellen, uitoefenen of verdedigen van juridische claims;
- Om redenen van volksgezondheid;
- Het recht op vrijheid van meningsuiting en informatie prevaleert.



10.4 RECHT OP BEPERKING VAN VERWERKING

U heeft te allen tijde het recht om de verwerking van uw gegevens te beperken. We zullen de verwerking stopzetten in het geval dat:

- We in het bezit zijn van onjuiste gegevens. We zullen doorgaan met verwerken nadat we de juistheid van uw gegevens hebben gecontroleerd en deze hebben gecorrigeerd;
- Wanneer onze verwerking als onwettig wordt beschouwd en u deze verwerking wil beperken;
- Indien we uw gegevens niet langer nodig hebben, maar deze noodzakelijk zijn voor de uitoefening van uw juridische claims. Indien u deze niet meer nodig heeft voor de juridische claims zullen deze verwijderd worden;
- U bezwaar maakt tegen de verwerking (zie 10.7) tot dat de vraag is opgehelderd.

Wanneer de beperking van verwerking niet langer een bestaansreden heeft, zullen we u de redenen van het opheffen van de beperking meedelen.

Om door te gaan met het verwerken van uw persoonsgegevens, moeten we de juistheid ervan verifiëren of controleren of we andere juridische gronden voor verwerking hebben. De verwerking van uw persoonsgegevens zal beperkt zijn totdat de vraag is opgehelderd. Als we besluiten de behandeling voort te zetten, zullen we u informeren voordat de beperking wordt opgeheven.

10.5 RECHT OP KENNISGEVING

Wanneer u zich beroept op de bovengenoemde rechten, met uitzondering van het recht op toegang, zullen we dit doorgeven aan elke ontvanger aan wie de persoonsgegevens zijn verstrekt, tenzij dit onmogelijk blijkt of onevenredige inspanningen met zich meebrengt. We zullen u op uw verzoek informeren over die ontvangers.

10.6 RECHT OP DATA-PORTABILITEIT

Alle gegevens die u ons hebt verstrekt, die we verwerken op basis van toestemming of op basis van contractuele voorwaarden, en die we verwerken via geautomatiseerde middelen, worden op verzoek naar u of een andere verwerkingsverantwoordelijke (indien technisch mogelijk) in "leesbaar formaat" verzonden.

10.7 RECHT OP BEZWAAR

Wanneer we gegevens verwerken op basis van gerechtvaardigd belang of op basis van het uitvoeren van een taak van algemeen belang, kan u bezwaar aantekenen. We zullen uw bezwaar onderzoeken en op de hoogte brengen van de resultaten. We kunnen uw persoonsgegevens alleen blijven verwerken als er juridische redenen zijn voor de verwerking.

11 KUNT U UW TOESTEMMING INTREKKEN?

Ja, op elk moment kunt u uw toestemming voor het verwerken van uw gegevens intrekken, indien deze verwerking op uw toestemming is gebaseerd. Echter als er een wettelijke of contractuele reden is voor het verwerken van uw gegevens, zullen we uw gegevens om deze reden nog steeds verwerken. Tevens mag de intrekking van uw toestemming niet worden gebruikt om contractuele verplichtingen te omzeilen. Als u uw toestemming intrekt, werkt deze intrekking alleen naar de toekomst toe en worden alle eerdere verwerking als legaal beschouwd.

U kan uw toestemming intrekken door ons te contacteren via:

- E-mail: privacy@woonsprong.be
- Adres: Seringenstraat 21a, 8400 Oostende



12 HOE KUNT U EEN KLACHT OMTRENT PRIVACY INDIENEN?

Wij proberen uw vraag optimaal te behandelen. Lukt dit niet, dan heeft u altijd het recht een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) en/ of de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC). Dit kan voor de GBA via <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/burger/acties/klacht-indienen> en voor de VTC via <https://overheid.vlaanderen.be/klachtenprocedure-rtc>.

13 WIJZIGINGEN IN ONS BELEID

Deze Privacyverklaring is goedgekeurd door onze Raad van Bestuur op 23 juni 2023 en is van toepassing vanaf die datum. Deze Privacyverklaring maakt integraal deel uit van het Intern Huurreglement Deel 1 (Kandidaat-Huurders) en Deel 2 (Huurders) en is tevens raadpleegbaar via www.woonsprong.be (voor onze website is bovendien een afzonderlijke privacyverklaring opgesteld).

We behouden ons het recht voor om deze verklaring op elk moment te wijzigen en/of bij te werken. Met uitzondering van kleine wijzigingen zullen wij u op de hoogte stellen van elke wijziging die een impact heeft op uw situatie. De laatste versie van de privacyverklaring kan u steeds raadplegen op onze website of opvragen.

