

INSCHRIJVINGS- EN TOEWIJZINGSREGLEMENT KOKON

Huidig reglement werd goedgekeurd door de raad van bestuur van Kokon op 29 november 2023. Het schetst de voorwaarden voor inschrijving van kandidaat-huurders en voor de toewijzing van woningen door Kokon. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2024 en vervangt het vorig reglement van 5 september 2018.

Contact:

Kokon

Grote Markt 54, 8500 Kortrijk

056/27 84 11

kokon@kortrijk.be

www.kortrijk.be/kokon

1. Algemene bepalingen

Kokon verhuurt private huurwoningen, die door de eigenaar aan Kokon zijn toevertrouwd, aan kandidaat-huurders. Enkel kandidaat-huurders die aan onderstaande inschrijvingscriteria voldoen, komen in aanmerking om een woning te huren via Kokon. Dit reglement omschrijft eveneens hoe de toewijzing van de woning verloopt.

Kokon bepaalt alle verdere voorwaarden van verhuur in een huurovereenkomst conform de woninghuurwetgeving.

Het inschrijvings- en toewijzingsreglement is van toepassing op kandidaat-huurders en niet op zittende huurders van een woning van Kokon. Wanneer een zittende huurder om bepaalde redenen moet verhuizen naar een ander pand van Kokon wordt die opnieuw als kandidaat-huurder aanzien.

Kokon behoudt het recht om te allen tijde dit reglement gemotiveerd te wijzigen aan veranderende omstandigheden.

2. Inschrijving

De eerste stap tot het bekomen van een huurwoning via Kokon, is de inschrijving in het inschrijvingsregister. Om te kunnen inschrijven moet een kandidaat-huurder (en diens eventuele gezinsleden) voldoen aan een aantal voorwaarden die in dit hoofdstuk vermeld staan.

Door inschrijving in het inschrijvingsregister van Kokon gaat de kandidaat-huurder automatisch akkoord met dit inschrijvings- en toewijzingsreglement.

2.1. Manier van inschrijven

Als een kandidaat-huurder zich wil inschrijven kan dat via het inschrijvingsformulier op de website, per mail of door telefonisch een afspraak vast te leggen.

De inschrijving gebeurt in eerste instantie door een aantal basisgegevens te registreren:

- Persoonsgegevens:
 - Naam en voornaam referentiehuurder, geboortedatum, rijksregisternummer
- Contactgegevens:
 - Adres, telefoonnummer, e-mailadres



- Informatie over gezinssamenstelling
- (Totaal) netto belastbaar maandinkomen
- Eigen woonstkeuzes

Eens de inschrijving volledig is, krijgt de kandidaat-huurder een **inschrijvingsbewijs** waarop een inschrijvingsnummer is vermeld.

Meerdere personen die samen inschrijven, vallen onder hetzelfde inschrijvingsnummer. Is er na verloop van tijd een wijziging in de situatie waardoor zij niet meer samen kandidaat-huurder zijn, worden de inschrijvingsvoorwaarden opnieuw getoetst ten opzichte van de betrokkenen afzonderlijk. Indien ze nog steeds voldoen, behouden ze de inschrijvingsdatum en volgorde op de inschrijvingslijst. Er wordt alfabetisch op familienaam een letter toegevoegd aan hun inschrijvingsnummer teneinde het dossier op te splitsen.

In een latere fase, voor de effectieve toewijzing van een woning, zullen een aantal van deze gegevens gestaafd moeten worden door het aanleveren van volgende documenten:

- Recent attest gezinssamenstelling
- Bewijs netto inkomen (van minstens de laatste 3 maanden)
- Eventueel bijkomende documenten ter staving van puntenscore

2.2. Inschrijvingsvoorwaarden

2.2.1. Leeftijdsvoorwaarde

Op het moment van de inschrijving moet een kandidaat-huurder meerderjarig zijn.

2.2.2. Inkomensvoorwaarde

§1. Kokon hanteert een minimum en een maximum inkomensgrens. Die grenzen variëren naar gelang de gezinstoestand van de kandidaat-huurder.

Het maandelijks belastbaar netto-inkomen* van de persoon of het gezin moet zich bevinden tussen onder vermelde grenzen:

	Minimum inkomen	Maximum inkomen
Alleenstaande zonder personen ten laste	1.698,83 euro/maand	2.654,41 euro/maand
Andere (alleenstaande met personen ten laste of koppels al dan niet met personen ten laste of andere)	1.911,18 euro/maand	4.247,06 euro/maand
Verhoging per persoon ten laste**		310,57 euro/maand

**belastbaar netto-inkomen: loon uit arbeid, vervangingsinkomen of pensioeninkomsten, vermeerderd met eventuele inkomsten van roerende of onroerende goederen en kapitalen, en diverse inkomsten zoals alimentatiegeld,...*

***persoon ten laste:*

- *Het kind, dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen, en dat bij de persoon die zich wil inschrijven of de kandidaat-huurder gedomicilieerd is*
- *Het kind, dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen, van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij deze personen, maar er op regelmatige basis verblijft. (Het regelmatig verblijf kan met alle mogelijke middelen worden aangetoond)*
- *De persoon, meerderjarig of minderjarig, die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering. (De definiëring van ernstige handicap en de nodige attestering ervan zijn opgenomen in het ministerieel besluit van 21 december 2007)*

§2. De kandidaat-huurder die bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is, wordt beschouwd als 'alleenstaande'. Op het moment van de toewijzing van een huurwoning zal de echtscheiding moeten ingeleid zijn om (nog steeds) als alleenstaande te worden beschouwd.

§3. Indien de kandidaat-huurder in collectieve schuldenregeling of budgetbegeleiding of -beheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling zit, kan uitzonderlijk rekening gehouden worden met het actueel besteedbaar inkomen in plaats van met het netto belastbaar maandinkomen.

Hiervoor moet een attest collectieve schuldenregeling of bewijs van budgetbegeleiding of -beheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling aangeleverd worden.

§4. Er wordt met de gewenste gezinsinformatie van de kandidaat-huurder rekening gehouden om de toepasselijke inkomensgrens vast te stellen. Zo zal een toekomstige referentiehurder die een woning wil betrekken met zijn vader afgetoetst worden aan de inkomensgrens 'andere', en niet 'alleenstaande zonder personen ten laste'.

§5. Er wordt rekening gehouden met het inkomen van elk feitelijk meerderjarig gezinslid dat niet ten laste is.

§6. De bovenvermelde inkomensgrenzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de gezondheidsindex.

§7. Bij enige vorm van twijfel of onduidelijkheid over het belastbaar netto-inkomen van de kandidaat-huurder, kan Kokon ook rekening houden met het inkomen dat vermeld staat op het laatst beschikbare aanslagbiljet in plaats van de aangeleverde loonfiches.

§8. Ook op vraag van de kandidaat-huurder kan Kokon rekening houden met het inkomen vermeld op het laatst beschikbare aanslagbiljet in plaats van de laatst beschikbare loonfiches.

2.2.3. Eigendomsvoorwaarde

De kandidaat-huurder mag zelf, of samen met een van de gezinsleden, geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben, en dit zowel in binnen- als buitenland. Kokon zal nagaan of aan deze voorwaarde voldaan is door middel van opzoeking via de Kruispuntbank van de sociale zekerheid (KSZ).

Indien dit toch het geval is bij inschrijving moet de kandidaat-huurder deze eigendom binnen de 12 maanden na toewijzing van een woning door Kokon verkopen. De kandidaat-huurder zal hiervoor een verklaring op eer moeten ondertekenen bij toewijzing. Kokon behoudt zich het recht om het huurcontract te beëindigen indien aan deze voorwaarde niet werd voldaan.

Er zijn slechts enkele uitzonderingen mogelijk op deze voorwaarde:

- voor de kandidaat-huurder die zijn eigen woning inbrengt in de portefeuille van Kokon om het via Kokon te verhuren aan kandidaat-huurders.
- voor de kandidaat-huurder die omwille van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend eigenaar blijft

2.2.4. Voorwaarde van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister

De kandidaat-huurder inclusief alle gezinsleden moeten ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister en wonen legaal in België. Wie ambtelijk geschrapt is, kan dus niet worden ingeschreven.

2.3. Woonwensen

Bij inschrijving krijgt de kandidaat-huurder de kans om een aantal voorkeuren door te geven m.b.t. het type woning (studio, appartement, huis), de ligging (op het niveau van de deelgemeenten) en het aantal slaapkamers. Deze voorkeuren zijn bepalend voor de woningen die door Kokon aan de kandidaat-huurder zullen aangeboden worden.

Kokon laat toe om maximaal 1 extra slaapkamer bovenop de benodigde slaapkamers te vragen.

Wanneer een kandidaat-huurder een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend, dan moet deze zich inschrijven voor een woning die voldoet aan de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

2.4. Wijzigingen doorgeven

Eens de kandidaat-huurder ingeschreven is op het inschrijvingsregister moet elke wijziging in de situatie van de kandidaat-huurder (inkomen, gezinssituatie, woonwensen en eventuele begeleiding) worden doorgegeven. Kokon zal enkel rekening houden met de laatst gekende gegevens om aanbiedingen te doen.

Als pas na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging wordt ingediend, moet de kandidaat-huurder dat schriftelijk melden, en zullen de woonwensen worden aangepast.

2.5. Weigeren van inschrijving

Kokon kan een inschrijving weigeren indien de kandidaat-huurder:

- niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden;
- reeds eerder huurder was bij Kokon en er in de voorbije 3 jaar ernstige en blijvende tekortkomingen werden vastgesteld aan de huurdersverplichtingen, of een gerechtsprocedure of uithuiszetting heeft gelopen tegen hem;
- reeds eerder huurder was bij Kokon en nog openstaande schulden heeft bij Kokon.
- zich reeds schuldig heeft gemaakt aan ernstige gebreken die Kokon op gemotiveerde wijze kan aantonen

2.6. Schrappen uit het inschrijvingsregister

De kandidaat-huurder wordt uit het inschrijvingsregister geschrapt indien deze:

- een aangeboden huurwoning aanvaardt;
- zelf (schriftelijk) om de schrapping verzoekt;
- bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens opgegeven heeft;
- bij actualiseren van de inschrijving niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden;
- twee maal niet gereageerd heeft of zonder gegronde reden niet is ingegaan op een aanbod dat nochtans aan de woonwensen voldoet;
- niet binnen de op de brief aangegeven termijn reageert op een schriftelijke vraag van Kokon tot actualisatie van gegevens;
- de brief van Kokon voor actualisatie van gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert, niettegenstaande die werd verstuurd naar het laatst bekende adres.

3. Toewijzing

Op het moment dat er effectief een woning toegewezen en verhuurd kan worden, treedt de toewijzingsprocedure in werking.

3.1. Procedure

§1. De 10 chronologisch eerst aangemelde kandidaat-huurders op de wachtlijst, die voldoen aan de criteria van rationele bezetting en huurprijs (zie onder) en de opgegeven woonwensen, worden uitgenodigd (per mail of telefonisch) om de vrijgekomen woning te bezichtigen.

3.1.1. Rationele bezetting

Op basis van tabellen uit de Vlaamse Codex Wonen wordt voor elke woning bepaald voor hoeveel personen deze maximaal geschikt is. Vervolgens wordt bekeken of dit passend is voor de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder in kwestie. Kokon zal de woning enkel aanbieden aan kandidaat-huurders wiens gezinssamenstelling voldoet aan de rationele bezetting. Hierbij wordt rekening gehouden met de permanente bewoners, alsook met kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor co-ouderschap geldt of de kandidaat-huurder bezoekrecht heeft. Je kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

3.1.2. Huurprijs

De woning zal enkel worden aangeboden aan kandidaat-huurders voor wie de huurprijs (incl. kosten gemeenschappelijke delen) niet meer bedraagt dan 40% van het maandelijks belastbaar netto-inkomen.

Tenzij aangetoond werd dat de kandidaat-huurder over minstens 24 keer de maandelijks huurprijs aan liquide middelen beschikt. In dat geval is toegelaten om tot 50% van de maandelijks inkomsten aan huur te besteden.

§2. Met de geïnteresseerde kandidaat-huurders wordt een bezoek gebracht aan de woning. Nadien moeten de kandidaat-huurders binnen 5 dagen bevestigen of zij al dan niet geïnteresseerd zijn om de woning effectief te huren. Bij interesse moeten zij ook binnen de 5 dagen de volgende documenten bezorgen om hun gegevens te staven:

- Recent attest gezinssamenstelling
- Bewijs maandelijks belastbaar netto-inkomen (van minstens de laatste 3 maanden)
- Eventuele stavingsstukken m.b.t. lokale binding (zie art. 3.2. puntensysteem)
- Kopie identiteitskaart van de referentiehurder

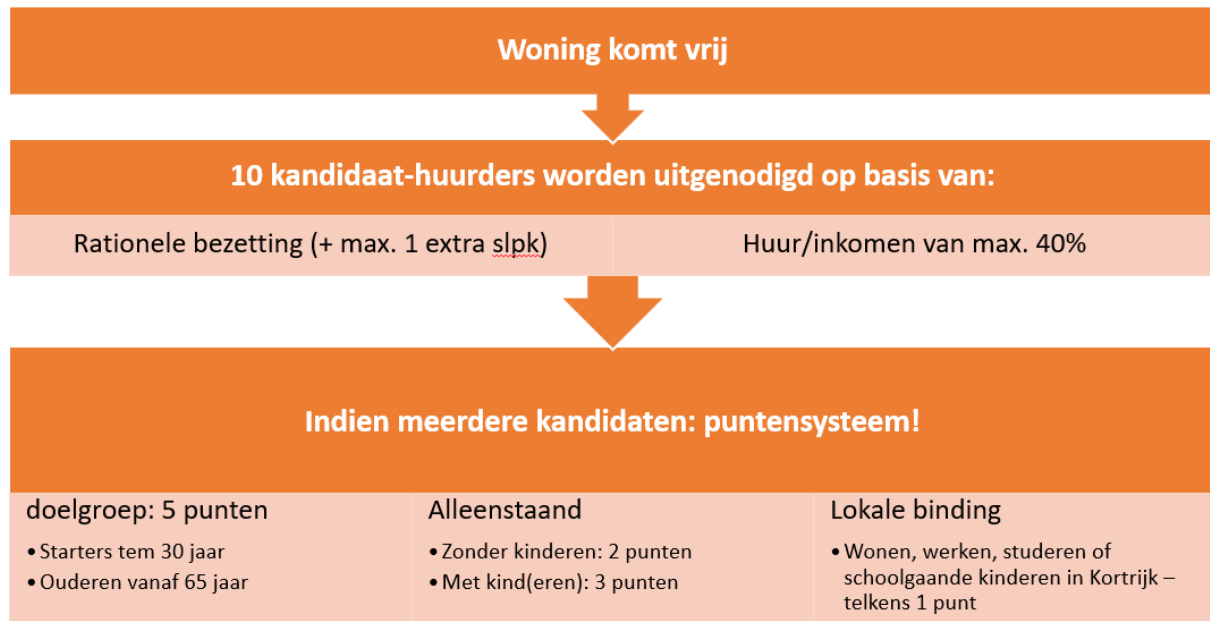
Kandidaat-huurders die niet tijdig reageren, worden verondersteld ongegrond te weigeren.

§3. Indien er meerdere kandidaten geïnteresseerd zijn om de woning te huren, dan wordt aan de hand van het puntensysteem bepaald wie voorrang krijgt. (Zie onder)

§4. Op het moment dat een kandidaat-huurder de aangeboden woning ook effectief aanvaardt, wordt de onderhuurovereenkomst ondertekend en wordt bewijs geleverd van het storten van de huurwaarborg op een door Kokon aangemaakte geïndividualiseerde rekening op naam van de referentiehurder.

3.2. Puntensysteem

Aan de hand van het puntensysteem wordt bepaald wie voorrang krijgt op een woning wanneer er meerdere kandidaten zijn. Het puntensysteem brengt verschillende zaken in rekening.



§1. Voor het beoordelen van het aspect doelgroep wordt rekening gehouden met de geboortedatum van de referentiehurder.

§2. Voor het aspect alleenstaand met of zonder kinderen wordt rekening gehouden met de permanente bewoners, alsook met kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor co-ouderschap geldt of de kandidaat-huurder bezoekrecht heeft.

§3. Voor het aspect lokale binding worden volgende voorwaarden gesteld:

- Wonen: als de referentiehurder al minstens 2 jaar in Kortrijk woont
- Werken: als de referentiehurder in Kortrijk werkt op het moment van toewijzing met een minimale arbeidsduur van 6 maanden
- Studeren: als de referentiehurder op het moment van toewijzing voltijds dagonderwijs volgt in Kortrijk of er gevolgd heeft in de afgelopen 2 jaar
- Schoolgaande kinderen: als de kinderen van de kandidaat-huurder op het moment van toewijzing voltijds dagonderwijs volgen in Kortrijk

§4. De punten in de verschillende categorieën worden opgeteld en de totaalscore wordt in rekening gebracht.

§5. In het geval dat verschillende kandidaat-huurders eenzelfde puntenscore zouden hebben, dan wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van inschrijven, dus aan de kandidaat-huurder die al het langste wacht.

3.3. Absolute voorrang

Los van de boven beschreven toewijzingsprocedure geldt een absolute voorrang voor bepaalde kandidaat-huurders in specifieke omstandigheden.

3.3.1. Kandidaat-huurders die zelf een woning aanbrenge

- die zijn eigendom is en die aan de kwaliteitseisen voldoet (desgevallend na een renovatie via het renovatieteam);
- waarvan de eigenaar bereid is om de woning via Kokon te verhuren

3.3.2. Mutatie van zittende huurder van Kokon

- die naar aanleiding van grote renovatiewerken of einde van het hoofdhuurcontract moet worden herhuisvest
- die naar aanleiding van gewijzigde gezinssituatie niet meer voldoet aan de rationele bezetting van de huidige huurwoning. De huurder kan deze mutatie zelf aanvragen door een nieuw attest gezinssamenstelling en inschrijvingsformulier te bezorgen
- die om andere dwingende redenen herhuisvest moeten worden

3.4. Weigeren aanbod huurwoning door kandidaat-huurder

Nadat een kandidaat-huurder twee maal niet heeft gereageerd op een aanbod of dat aanbod zonder gegronde reden heeft geweigerd, wordt de betrokken kandidaat-huurder van de inschrijvingslijst geschrapt. De kandidaat-huurder kan indien gewenst opnieuw inschrijven en komt dan weer onderaan de wachtlijst.

Indien een kandidaat-huurder meent dat er een gegronde reden is voor het niet reageren of weigeren van een aanbod, dan zal die reden schriftelijk worden meegedeeld.

3.5. Op 'wachten' zetten

In bepaalde gevallen kan de kandidaat-huurder Kokon verzoeken om voor een periode op 'wachten' te worden geplaatst. Dit betekent dat de kandidaat-huurder gedurende deze termijn niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning. Er kan ook steeds gevraagd worden om het op 'wachten' zetten retroactief toe te passen.

Van deze mogelijkheid kan enkel gebruik gemaakt worden na overleg met de Kokon-coördinator en om gegronde redenen.

Het kan bijvoorbeeld zijn omdat:

- *betrokkene in het ziekenhuis ligt;*
- *betrokkene voor bepaalde tijd in het buitenland verblijft;*
- *de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, en ervoor gekozen wordt om maar één keer te verhuizen;*
- ...

3.6. Weigeren van toewijzing

Indien een kandidaat-huurder op het moment van de toewijzing zich reeds schuldig heeft gemaakt aan ernstige gebreken of reeds huurder is of in de voorbije 5 jaar reeds huurder is geweest bij Kokon, maar er was of is sprake van een ernstige tekortkoming (zoals opzettelijke schade aan de huurwoning, openstaande huurschuld), kan Kokon de toewijzing van een woning aan de betrokken kandidaat-huurder weigeren, dan wel aan bijkomende voorwaarde van huurdersbegeleiding onderwerpen.

Deze beslissing zal gemotiveerd worden en per aangetekend schrijven aan de kandidaat-huurder worden verstuurd.

4. Verhaalrecht

Als een kandidaat-huurder niet akkoord gaat met een beslissing van Kokon over het al dan niet inschrijven van een persoon of toewijzen van een woning en meent over (een) grondig(e) argument(en) te beschikken, kan de kandidaat-huurder een klachtenprocedure opstarten bij college van burgemeester en schepenen.

Dit dient te gebeuren binnen de 30 dagen volgend op de kennisgeving van de beslissing per aangetekende schrijven aan:

College van burgemeester en schepenen
Grote Markt 54
8500 Kortrijk

Indien college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de klacht gegrond is, kan Kokon haar beslissing herzien, of een alternatieve oplossing voorstellen.

Indien een kandidaat-huurder geen toewijzing kreeg, daar verhaal tegen indiende en in het gelijk werd gesteld, kan Kokon een absolute voorrang geven op de eerstvolgende geschikte woning die vrij komt.

5. Wet op privacy

Aspecten omtrent de correcte toepassing van de geldende privacywetgeving kan u terugvinden in onze privacyverklaring op (<https://www.kortrijk.be/privacyverklaring>).