

Gorsemweg 53
3800 Sint-Truiden

Tel 011/68.33.79
e-mail : babette.cillen@nst.be
website: www.nst.be

Contact: dienst kandidaat-huurders

Openingsuren: er wordt enkel gewerkt op afspraak.
de dienst kandidaat-huurders is gesloten op woensdag.

TOELICHTING BIJ DE AANVRAAG TOT HET HUREN VAN EEN SOCIALE WONING

Deze folder geeft je meer informatie bij je aanvraag voor een sociale huurwoning. Het is belangrijk dat je dit goed leest voordat je je inschrijft. Er staat veel praktische informatie in. Hou deze folder goed bij!

Voldoe je aan de voorwaarden? Vul dan het inschrijvingsformulier volledig in en onderteken het. Bezorg ons het ingevulde formulier en alle extra documenten per post of maak een afspraak met de dienst kandidaat-huurders.

Als je vragen hebt, dan helpen onze medewerkers je graag verder.

Waar vind je het inschrijvingsformulier?

Je kan het inschrijvingsformulier aanvragen per telefoon of e-mail.
Je kan het ook downloaden op www.nst.be.

1. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

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

De inschrijvingsvoorwaarden gelden voor:

De persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehurder en de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

1.1. Inschrijvingsverplichting

Je moet ingeschreven zijn in het **bevolkingsregister** of het **vreemdelingenregister**.

Als je bent ingeschreven in het **wachtregister**, kunnen we je niet inschrijven als kandidaat-huurder!

1.2. Meerderjarig zijn

Je kan je alleen maar inschrijven als je **ouder dan 18 jaar** bent.

Uitzondering: Ben je jonger dan 18 jaar?

Dan kan je je alleen inschrijven, als je:

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

1.3. Inkomensvoorwaarde

Je netto-belastbaar inkomen mag niet hoger zijn dan de bedragen hieronder. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

De bedragen voor 2023 zijn:

- € 28.105 voor een alleenstaande zonder persoon ten laste;
- € 30.460 voor een alleenstaande gehandicapte;
- € 42.156, vermeerderd met € 2.356 per persoon ten laste, voor anderen.

Als **persoon ten laste** wordt beschouwd:

- de inwonende minderjarige kinderen of de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder en/of huurder kinderbijslag of wezentoelage ontvangt;
- diegenen die na voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwd worden door de minister;
- de kinderen die niet inwonen bij de kandidaat-huurder, maar er wel op regelmatige basis verblijven. Als er geen formele beslissing kan worden voorgelegd, volstaat een verklaring op erewoord ondertekend door beide ouders;
- de als ernstig gehandicapt erkende gezinsleden of gezinsleden erkend als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering.

Onder **inkomen** wordt, zowel voor de inschrijving en toewijzing, verstaan:

De som van de belastbare inkomens en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (bv. leefloon) van de **referentiepersoon en zijn wettelijke of feitelijke partner** die mee in de sociale woning komt wonen. Met het inkomen van de andere gezinsleden wordt geen rekening gehouden.

Het **inkomen** dat in aanmerking wordt genomen, is het **netto-belastbaar inkomen** ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft (maximaal 3 jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving). Dit inkomen noemen we jouw referentie-inkomen.

Het is dus mogelijk dat binnen 1 gezin verschillende inkomensjaren worden gebruikt.

De gevraagde inkomensgegevens, vind je op het aanslagbiljet van de belastingen, een fiscale fiche of ander inkomensbewijs.

Als er geen referentie-inkomen is zal het huidig inkomen (= inkomen van de laatste drie maanden) in aanmerking genomen worden.

Dit inkomen wordt vervolgens als volgt geïndexeerd:

- inkomen van 2020 x 1,099692
- inkomen van 2021 x 1,087257

Het bekomen resultaat wordt tot slot afgetoetst aan de hogervermelde inkomensgrenzen.

Overschrijdt je (geïndexeerd) inkomen de voornoemde grenzen?

Als je referentie-inkomen te hoog is, kan je ons je inkomen van de laatste 3 maanden bezorgen. Wij kijken dan naar je huidig inkomen. Indien dit onder de inkomensgrenzen ligt, kan je toch nog ingeschreven worden.

1.4. Eigendomsvoorwaarde

Dit betekent dat je:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben;
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die je volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf;
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die door jou of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal werd gegeven;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin je een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Uitzonderingen: wanneer mag je wel eigendom bezitten?

1. Wanneer je een woning of bouwgrond:

- o gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos hebt verworven;
- o een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos hebt verworven;
- o bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos hebt verworven.

dan kan je toch ingeschreven worden op voorwaarde dat je één jaar na toewijzing je aandeel hebt vervreemd.

2. Wanneer je een woning of bouwgrond:

- o volledig in volle eigendom;
- o volledig in vruchtgebruik;
- o met een volledig recht van erfpacht;
- o met een volledig recht van opstal.

hebt met je (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning **niet mee bewonen**, kan je toch ingeschreven worden.

Ook hier zal je één jaar na de toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- o je woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een campingverblijf);
- o je woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en je in deze woning woont;
- o je een fysieke handicap hebt en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast;
- o je een fysieke handicap hebt en bent ingeschreven voor een ADL-woning;
- o je het beheer over jouw woning hebt verloren ten gevolge van een faillietverklaring;
- o je het beheer over jouw woning hebt verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling.

Ook hier zal je één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben.

Cvba Nieuw Sint-Truiden kan in voornoemde gevallen beslissen om de termijn van 1 jaar omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als je hiervoor gegronde redenen hebt.

2. HET INSCHRIJVINGSREGISTER – INSCHRIJVINGEN

2.1. De inschrijving en het inschrijvingsregister

De inschrijving gebeurt **enkel en alleen** op de kantoren van de huisvestingsmaatschappij cvba Nieuw Sint-Truiden, Gorseweg 53 te Sint-Truiden.

Je kan hiervoor op afspraak terecht bij de dienst kandidaat-huurders of je kan telefonisch of schriftelijk vragen om het inschrijvingsformulier opgestuurd te krijgen. Je kan het formulier ook raadplegen op onze website www.nst.be.

Op het inschrijvingsformulier moet je de gevraagde persoonlijke gegevens vermelden.

Indien gewenst, kan je kandidatuur door de sociale huisvestingmaatschappij bezorgd worden aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Richt je hiervoor tot de dienst kandidaat-huurders voor verdere inlichtingen.

Onvolledige dossiers worden niet aanvaard en zullen aan jou terug bezorgd worden.

Indien je aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, word je ingeschreven en zal je nadien een **inschrijvingsbewijs** ontvangen.

Het digitale openbare inschrijvingsregister ligt ter inzage van de kandidaat-huurders en kan elke weekdag (behalve op woensdag en vrijdagmiddag) na afspraak geraadpleegd worden.

2.2. De keuzemogelijkheden

Je kan de ligging van de woningen aangeven waarvoor je je wil inschrijven.

Het patrimonium is opgedeeld in verschillende keuzegebieden, zoals hieronder weergegeven.

Bovendien kan je opgeven voor welk type van woongelegenheid (appartement/duplex-appartement of eengezinswoning/bungalow) je je kandidaat wil stellen.

Kandidaat-huurders die minder mobiel zijn kunnen bijkomend kiezen voor:

- een appartement op het gelijkvloers;
- *en/of* op de verdieping met lift;
- *en/of* op de verdieping met trap tot max. op verdieping

De kandidaat-huurder kan zijn keuze enkel tot een vlot toegankelijke woning (gelijkvloers of lift, zonder trappen) beperken wanneer de kandidaat-huurder ouder is dan 65 jaar of hij dit motiveert met een ingevulde medische verklaring of doktersattest.

Indien de kandidaat-huurder bij inschrijving of toewijzing, extra wensen heeft over de faciliteiten van de woning wordt een weigering van een toewijzing als geoorloofd geregistreerd in de volgende omstandigheden:

- een afwijking kan enkel worden toegestaan omwille van medische redenen en dus niet uit praktische overwegingen;
- verplichte staving met een medisch attest van een specialist (attest van de huisarts is niet voldoende) waarin de arts verklaart dat de aanpassing van de woning aan de fysieke mogelijkheden van de patiënt noodzakelijk is;

- een afwijking kan enkel worden toegestaan indien dit niet leidt tot een te beperkte keuze of een toewijzing onmogelijk maakt. Een afwijking kan dus enkel worden toegestaan indien er voldoende 'aangepaste' woningen voorhanden zijn binnen de keuzegebieden.
- de vraag om af te wijken van de keuzes schriftelijk gebeurt;
- indien de toegewezen woning eenvoudig kan worden aangepast aan de medische noden (met goedkeuring van de technische dienst), wordt een afwijking niet aanvaard.

Extra wensen kunnen bijvoorbeeld zijn: ruimte voor stalling voor een elektrische scooter, bad i.p.v. douche (of omgekeerd), geen lift o.w.v. claustrofobie, een extra slaapkamer of een buitenruimte.

Het werkgebied van de huisvestingsmaatschappij is opgedeeld in de hiernavolgende keuzegebieden:

- Ginkelom-centrum, Boekhout, Borlo, Buvingen, Jeuk, Kortijs, Mielen-boven-Aalst, Montenaken, Muizen, Niel en Vorsen
- Ginkelom-centrum: ADL-woongelegenheden
- Nieuwerkerken-centrum, Binderveld, Kozen en Wijer
- Sint-Truiden-centrum¹, Aalst, Brustem, Duras, Engelmanshoven, Gelinden, Gorseem, Groot-Gelmen, Halmaal, Halmaalwijk², Kerkom, Kortebos, Nieuw Sint-Truiden³, Melveren, Ordingen, Runkelen, wijk Sint-Pieter⁴, Velm, Wilderen en Zeperen
- Sint-Truiden: Wonen-Welzijn project - Vissegatstraat
- Sint-Truiden: Wonen-Welzijn project - Montenakenweg

De huisvestingsmaatschappij kan een te beperkte voorkeur weigeren als die een toewijzing onmogelijk zou maken. De keuze die je maakt, dient dus voldoende groot te zijn. De keuze moet in elk geval betrekking hebben op locaties met reeds verhuurde woongelegenheden. Enkel en alleen kiezen voor projecten in opbouw is onmogelijk.

Let op: de wachttijd wordt mee bepaald door hoe uitgebreid jouw woningkeuze is.

In afwijking hiervan kan de mantelzorg en de persoon die vanwege één of meer aanverwante mantelzorgers zorg en bijstand ontvangt, een meer gerichte keuze maken met betrekking tot de ligging van de woningen waarvoor hij zich wil inschrijven.

Je kan een maximale huurprijs (dit is de huurprijs exclusief eventuele huurlasten) opgeven die je wenst te betalen.

2.3. Wijzigen van de gemaakte keuzes

Je kan op de volgende tijdstippen jouw voorkeuren wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum/keuzedatum:

- bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister;
- als je gegronde redenen hebt die bij de inschrijving of laatste actualisering niet gemeld konden worden;
- bij een wijziging in de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat je een ander type woning nodig hebt;
- bij een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de toepassing van de voorrangsregels;
- als er woningen voor de eerste keer te huur zullen worden aangeboden, waarvan de verhuurder op 1 januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatsvond nog niet op de hoogte was en die daardoor niet aan de kandidaat-huurders werden aangeboden bij de inschrijving of bij de actualisering, maakt de verhuurder dat zo snel mogelijk bekend door duidelijke affichering in de kantoren en eventueel door andere

¹ Centrum Sint-Truiden: zone gelegen ten Zuidoosten van de spoorweg Landen-Hasselt en ten Zuidwesten begrensd door de N3, Rasopweg, Rellestraat, N80, N722, Schurhoven en de Speelhoflaan (met uitsluiting van de Halmaalwijk en Koekewijk)

² Halmaalwijk: zone tussen Tiensesteenweg en Ziekerenweg (deze straten zelf niet inbegrepen) tot aan de N3

³ Nieuw Sint-Truiden: zone ten Noordwesten van de spoorweg Landen-Hasselt en begrensd door de Fabriekstraat, Grevensmolenweg, Brede Akker en de Guvelingenlaan

⁴ Wijk Sint-Pieter: Koekestraat, Lepelstraat, Kwadensteenweg, Rodestraat, Wijngaardenstraat, Mielenweg (tot N80)

communicatiemiddelen. Uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de mededeling van de toekomstige eerste verhuuring, of een latere datum, zoals meegedeeld door de verhuurder maar voorafgaand aan het eerste aanbod van de woning, krijgt de kandidaat-huurder de mogelijkheid om zijn voorkeur qua ligging uit te breiden naar die woning, met behoud van zijn inschrijvingsdatum als keuzedatum.

Eénmalig zal cvba Nieuw Sint-Truiden bij het afsluiten van elke 2-jaarlijkse actualisatieronde, alle keuzedata voor elke kandidaat-huurder gelijkstellen met zijn respectievelijke inschrijvingsdatum.

In alle andere gevallen kan de kandidaat-huurder een wijziging doen aan zijn voorkeuren, maar wordt de datum van keuzewijziging aangenomen.

De wijzigingen in keuzes kunnen enkel toegepast worden na ontvangst van een daartoe voorzien formulier mits ondertekening door de kandidaat-huurder.

2.4. Schrapping van een kandidatuur

Jouw aanvraag wordt geannuleerd in volgende gevallen:

- je aanvaardt een sociale woning van cvba Nieuw Sint-Truiden;
- je voldoet bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer aan de inkomensvoorwaarde;
- je bent aan de beurt voor een woning maar voldoet niet meer aan de toelatingsvoorwaarden;
- je geeft bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan cvba Nieuw Sint-Truiden;
- je vraagt zelf met een brief om jouw aanvraag te annuleren;
- je reageert niet op de herinneringsbrief bij actualisering van het register;
- je reageert niet of weigert een tweede aangeboden woning. Deze woning komt overeen met jouw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs.

Let op! Je krijgt minimaal 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. Cvba Nieuw Sint-Truiden legt je alleen vroeger een nieuw aanbod voor als je dit expliciet vraagt.

- bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning. Op voorwaarde dat de verhuurder de brief heeft verzonden naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister werd vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als jij en je partner, die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving, beslissen je niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

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

2.5. Actualisatie van de inschrijvingen

Tweejaarlijks, in de oneven jaren, worden het kandidatenregister geactualiseerd. Je wordt dan aangeschreven met de vraag om jouw kandidatuur te bevestigen en nieuwe gegevens te bezorgen. Er wordt ook gecontroleerd of je nog altijd voldoet aan de inkomensvoorwaarden.

Wie niet reageert op deze vraag of niet meer voldoet aan de voorwaarden wordt geschrapt.

2.6. Wijzigingen in je dossier doorgeven

Breng cvba Nieuw Sint-Truiden altijd binnen de maand op de hoogte van een wijziging in jouw gezinssamenstelling of adres. Dit is belangrijk voor jouw dossier:

- een veranderde situatie kan invloed hebben op jouw woningkeuze (bv. de grootte van de woning die je nodig hebt);
- als we je adres niet kennen, kan je een toewijzing van een sociale woning mislopen. Een uitnodiging voor een toewijzing gebeurt namelijk altijd per brief.

3. TOELATINGSVOORWAARDEN

De referentihuuder en zijn/haar echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner of feitelijke partner, die de sociale woning mee zullen bewonen, moeten bij aanvang van de huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Om tot een beschikbare sociale woning toegelaten te worden, moet je aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, die hetzelfde zijn als de **inschrijvingsvoorwaarden** (zie punt 1 hierboven).

Aanvullend op de hogervernoemde inschrijvingsvoorwaarden, dien je als huurder te voldoen aan:

3.1 Taalkennisvereiste

Twee jaar nadat je huurder geworden bent, moet je de Nederlandse taal kennen op het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen.

Hoewel de taalkennisvereiste dus enkel een huurdersverplichting is, zal er toch ook al bij de inschrijving nagegaan of je hieraan voldoet.

Indien je niet voldoet, zal de huisvestingsmaatschappij jou hierop aanspreken om de nodige stappen te ondernemen om later bij een mogelijke toewijzing hier tijdig aan te kunnen voldoen.

Voldoe je nog niet aan de taalkennisvereiste, neem dan contact op met het bevoegde Agentschap:

Het agentschap Integratie en Inburgering – contactpunt Sint-Truiden

Bedrijvencentrum Stayen

Tiensesteenweg 168 - 3800 Sint-Truiden

Tel. 027/01.70.20 of e-mail: hasselt.zuid@integratie-inburgering.be

3.2 Inschrijving bij VDAB

Indien je huurder wordt van een sociale woning en niet-beroepsactief bent maar wel arbeidspotentieel hebt en nog geen 64 jaar bent, moet je je inschrijven bij de VDAB. Tenzij je door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat bent om te werken of actief naar werk kan zoeken. Dan beschik je niet over arbeidspotentieel en moet je niet aan de voorwaarde voldoen. Het gaat om:

- 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.

4. TOEWIJZINGSREGELS – HOE WORDT EEN WONING TOEGEWENZEN?

De huisvestingsmaatschappij dient bij de toewijzing van sociale woningen achtereenvolgens rekening te houden met de volgende elementen:

1° de rationele bezetting van de woning;

2° de absolute voorrangsregels;

3° de optionele voorrangsregels;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

4.1. De rationale bezetting van de sociale woning

De rationale bezetting van een woongelegenheden wordt als volgt vastgelegd op basis van:

- woningtype en -grootte (**aantal slaapkamers**);
- de gezinssamenstelling en in voorkomend geval specifieke gezinssituatie en fysieke toestand van de gezinsleden;
- specifieke omkadering voor woningcomplexen of delen van een complex.

De factoren die de bezettingsgraad van een woongelegenheden bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin, zijn het aantal beschikbare slaapkamers binnen deze woongelegenheden.

Onder gezinnen worden zowel de éénouder- als de tweeoudergezinnen verstaan.

Elke woning die niet rationeel bezet wordt, wordt beschouwd als zijnde onaangepast aan de gezinssituatie van de huurder. De bezetting van de woning mag niet leiden tot een ongezonde leefsituatie.

De algemene regel voor een optimale bezetting is:

- de grootste slaapkamer is standaard voorbehouden voor de referentiehurder en zijn partner;
- een kind kan slechts een slaapkamer delen met een ander kind, zolang de leeftijds kloof niet te groot is. Twee kinderen van het verschillend geslacht kunnen in 1 slaapkamer verblijven tot de leeftijd van 12 jaar. Elke generatie slaapt dus apart.
- een slaapkamer is geschikt voor twee personen indien de oppervlakte groter of gelijk is dan 11m²;
- een slaapkamer is geschikt voor één persoon indien de oppervlakte kleiner is dan 11m²;
- indien de grootste slaapkamer kleiner is dan 11m², zal er van uit gegaan worden dat ze uitzonderlijk ook geschikt is voor 2 personen.

De **rationele bezettingsgraad** per woongelegenheden bij toewijzing wordt door cvba Nieuw Sint-Truiden vastgelegd als volgt:

a. huis met 4 of meer slaapkamers

wordt bij voorrang voorbehouden voor:

- gezinnen met 3 of meer inwonende kinderen of andere inwonende personen

b. huis/appartement met 3 slaapkamers

wordt bij voorrang voorbehouden voor:

- gezinnen met 2 inwonende kinderen of andere inwonende personen

c. huis met 2 slaapkamers

wordt bij voorrang voorbehouden voor:

- gezinnen met 1 inwonend kind of ander inwonend persoon
- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen

d. bungalow met 2 slaapkamers (voorbehouden voor senioren)

wordt bij voorrang voorbehouden voor

- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen en alleenstaanden
- gezinnen met 1 inwonend kind of ander inwonend persoon

e. appartement met 2 slaapkamers

wordt bij voorrang voorbehouden voor:

- gezinnen met 1 inwonend kind of andere persoon
- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen en alleenstaanden

f. bungalow (voorbehouden voor senioren)/appartement met 1 slaapkamer

wordt bij voorrang voorbehouden voor:

- koppels zonder inwonende kinderen of andere inwonende personen en alleenstaanden

g. studio:

wordt bij voorrang voorbehouden voor:

- alleenstaanden

Een hogere bezetting bij toewijzing kan enkel worden toegelaten indien er in de gekozen keuzegebieden geen grotere woning aanwezig is. In elk geval is de maximale bezetting beperkt tot twee personen per slaapkamer $\geq 12\text{m}^2$, ouders per slaapkamer = 11m^2 of één persoon per slaapkamer $<11\text{m}^2$.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. De kandidaat-huurder dient bij zijn inschrijving aan te geven of hij de nodige ruimte wenst om de kinderen die niet permanent bij hem/haar wonen te huisvesten.

Met kinderen die meerderjarig worden, zal rekening blijven gehouden worden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren. In het laatste geval zullen deze kinderen opgenomen worden in het inschrijvingsregister.

Voor de bepaling van het aantal kinderen wordt rekening gehouden met een zwangerschap van langer dan 6 maanden mits voorlegging van een doktersattest. Deze uitzondering geldt enkel voor het bepalen van de gewenste keuze. Het kind moet geboren zijn bij toewijzing van de woning.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders meer voorhanden zijn die beantwoorden aan de vooropgezette rationale bezettingsgraad, wordt stapsgewijze uitgekeken naar de kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling één persoon (andere dan de ouders) minder telt.

Je wordt bij inschrijving meegedeeld welke types van woningen aan jouw gezinssituatie zijn aangepast. Als je toch voor een grotere woning wil ingeschreven worden, zal dat op jouw vraag gebeuren, maar met de mededeling dat je enkel in aanmerking kan komen bij uitputting van de kandidaten met aangepaste bezetting.

Je mag een grotere woning aanvragen in functie van een geplande gezinshereniging. Wanneer de gezinshereniging nog niet is gebeurd op moment van toewijzing, zal je geen recht hebben op de toewijzing van de grotere woning. Je krijgt dan een woning toegewezen die aan jouw huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.

De factor die de rationale bezetting van een woning bepaalt, in functie van **de fysieke toestand van de huurder** en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken, is de aangepastheid of toegankelijkheid van een woning.

Woningen waarin specifieke investeringen werden gedaan om ze aan te passen voor **mensen met een motorische handicap**, worden bij voorrang aan deze personen toegewezen. Het gaat dan om technisch aangepaste woningen voor mensen met voornoemde handicap (vb. rolstoeltoegankelijkheid, alarmsystemen waarmee dringende hulp kan worden gevraagd aan een nabijgelegen zorgcentrum, aangepaste badkamer en/of keukenuitrusting...).

Deze woningen zullen in de volgende volgorde met prioriteit toegewezen worden aan:

1. kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn en binnenshuis permanent gebruik maken van een rolstoel;
2. kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn en binnenshuis periodiek gebruik maken van een rolstoel;
3. bij gebreke aan dergelijke kandidaten worden zij prioritair voorbehouden aan de kandidaten met een moeilijkheid inzake motoriek:
de kandidaat-huurder vertoont een blijvende handicap van minstens 80% en/of vertoont een blijvende handicap van tenminste 50% die rechtstreeks toe te schrijven is aan de onderste ledematen.

Je dient het dossier te staven met documenten uitgaande van een geneesheer met een duidelijke omschrijving van de medische beperkingen én een attest van het FOD Sociale zekerheid indien je dit bezit.

4.2. De absolute voorrangregels

Hieronder vind je de absolute voorrangregels, met de belangrijkste bovenaan:

- wie 65 jaar of ouder is op datum van de toewijzing krijgt in Sint-Truiden en Gingelom (cfr. de gemeentelijke toewijzingsreglementen van de stad Sint-Truiden, goedgekeurd door de Minister dd. 24/04/2012, en de gemeente Gingelom, goedgekeurd door de Minister dd. 03/12/2012) voor bepaalde woongelegenheden voorrang;
- wie een alleenstaande ouder is met minstens 1 minderjarig kind krijgt voorrang in Sint-Truiden (cfr. het gemeentelijke toewijzingsreglement van de stad Sint-Truiden, goedgekeurd door de Minister dd. 17/01/2022) bij de toewijzing van 20% van de jaarlijkse toewijzingen;
- voor specifiek aangepaste appartementen krijgen mensen met een fysieke beperking of een van zijn gezinsleden voorrang op voorwaarde dat de beschikbare woning en de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast zijn aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking;
- personen met een fysieke handicap die in aanmerking komen voor een ADL-woning;
- huurders van cvba Nieuw Sint-Truiden die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn;
- huurders van cvba Nieuw Sint-Truiden die moeten verhuizen omdat ze geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking of een sociale assistentiewoning meer nodig hebben;
- de persoon waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd: bij toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen nieuwe beslissing betekend werd;
- de persoon die nog geen huurder is, maar die moet worden herhuisvest door de uitvoering van een sociaal woonproject of van het sociaal beheerrecht;
- huurders van cvba Nieuw Sint-Truiden die moeten verhuizen omdat ze te klein wonen als dit het gevolg is van geboorte, adoptie, pleegzorg of geplande en vooraf aangekondigde gezinshereniging;
- kandidaat-huurders moeten bij inschrijving melden of er een gezinshereniging komt of niet. Als ze aan de beurt zijn en de gezinshereniging is nog niet gebeurd, krijgen ze een kleiner appartement.
- de kandidaat-huurders die hun hoofdverblijfplaats hadden in een onroerend of roerend goed dat niet hoofzakelijk bestemd is voor wonen;
- de kandidaat-huurders die wonen in:
 - a) een woning die onbewoonbaar verklaard is volgens de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) een woning die ongeschikt verklaard is volgens de Vlaamse Codex Wonen en die minstens drie gebreken van categorie II en III vertoont onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".Je krijgt officieel bericht dat jouw woning onbewoonbaar of ongeschikt is op datum dat je daar jouw hoofdverblijfplaats had. Je moet op dat moment al minstens zes maanden in de woning wonen. Je moet je binnen de twee maanden als kandidaat-huurder inschrijven bij cvba Nieuw Sint-Truiden. Deze voorrang voor hetzelfde adres geldt maar 1 keer.

Let op! Als jouw woning onbewoonbaar of ongeschikt wordt verklaard, heb je **niet** automatisch voorrang voor een sociale woning. Het moet expliciet in het attest vermeld staan dat je voorrang hebt voor het bekomen van een sociale woning. Breng het document mee en cvba Nieuw Sint-Truiden zal bekijken of je in aanmerking komt.
- de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

4.3. De optionele voorrangregels

Na de verplichte voorrangregels maakt cvba Nieuw Sint-Truiden gebruik van de volgende **optionele voorrangregel**: er wordt voorrang verleend aan de kandidaat-huurder die al minstens drie jaar woont **in de gemeente** waar de toe te wijzen woning gelegen is of er in een periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens drie jaar gewoond heeft. Vervolgens krijgen diegene voorrang die onder dezelfde criteria **in het werkgebied** van cvba Nieuw Sint-Truiden woont of gewoond heeft.

Dit werkgebied omvat de gemeenten Sint-Truiden, Gingelom en Nieuwerkerken (incl. alle deelgemeenten).

4.4. De chronologie

Tot slot wordt er rekening gehouden met de **chronologische volgorde** van de inschrijvingen.

5. TIJDELIJKE STOPZETTING KANDIDATUUR

Als je omwille van zwaarwichtige redenen⁵ niet in aanmerking wil of kan komen voor een toewijzing van een woning, kan je dit kenbaar maken.

Het toewijzingscomité zal overleggen of de aangebrachte redenen voldoende zwaarwichtig zijn en desgevallend het verzoek tot niet toewijzing ter goedkeuring voorleggen aan het directiecomité van cvba Nieuw Sint-Truiden. Bij het “on-hold” zetten van een kandidatuur, zullen de kandidaten tijdens de aangegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

6. AFWIJINGEN OP DE VOORRANGSREGELS

In uitzonderlijke gevallen en op basis van **uitzonderlijke ernstige omstandigheden van sociale aard** kan de sociale huisvesting versneld toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels. De dienst kandidaat-huurders zal in eerste instantie zelf een vooronderzoek instellen. Bij een positieve beoordeling door het toewijzingscomité zal de huisvestingsmaatschappij een gericht sociaal onderzoek aanvragen bij het OCMW of andere sociale organisatie. Op basis van dit sociaal onderzoek en verslag zal de huisvestingsmaatschappij beslissen of er afwijking wordt toegestaan.

Volgende welzijns- of gezondheidsvoorzieningen kunnen voor een specifieke doelgroep een versnelde toewijzing vragen aan cvba Nieuw Sint-Truiden:

- het OCMW voor een dakloze of een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is;
- een CAW ten behoeve van een dakloze en een jongere die door het CAW wordt begeleid;
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst in het kader van de bijzondere jeugdbijstand;
- een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken aangeboden worden door de hierboven vernoemde aanvragers of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers.

Indien cvba Nieuw Sint-Truiden geen afwijking wil toestaan is een mogelijkheid tot verhaal voorzien aan de hand van een aangetekende en gemotiveerde brief gericht aan de toezichthouder.

7. WEIGERING VAN EEN TOEWIJZING

7.1. Weigering door de kandidaat-huurder

Als je bovenaan de wachtlijst staat en er een gepaste woning vrijkomt, zal je hiervan per brief uitgenodigd worden. Je hebt 15 kalenderdagen tijd, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren op het aanbod.

Je kan een woning eenmaal weigeren. Als je een huurpremie geniet, kan je deze na een 1^{ste} weigering verliezen. Bij een tweede weigering van een geschikt aanbod, word je geschrapt van de wachtlijst.

⁵ Voorbeelden van zwaarwichtige redenen zijn:

- De kandidaat-huurder is geïnterneerd of gedetineerd;
- De kandidaat-huurder verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling.

7.2. Weigering van een toewijzing door cvba Nieuw Sint-Truiden

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen voorziet dat de toewijzing kan worden geweigerd voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van cv Nieuw Sint-Truiden maar bij wie:

- ernstige tekortkomingen met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld;
- wanbetaling is vastgesteld en wel voor zover de schulden bij deze verhuurder op het ogenblik van de toewijzing niet werden afgelost behoudens in die uitzonderingen die specifiek in het Besluit Vlaamse Codex Wonen zijn omschreven;
- kan aangetoond worden dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

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

8. KLACHTEN

8.1. Klachten i.v.m. de werking van de huisvestingsmaatschappij

Indien je een klacht hebt i.v.m. de werking van onze huisvestingsmaatschappij, dan kan je hierover hetzij mondeling, hetzij schriftelijk een klacht indienen. Je zal binnen de 10 dagen een ontvangstbevestiging krijgen. Je klacht zelf zal binnen de 45 dagen worden afgehandeld.

Contact klachtenbehandelaar:

- e-mail: info@nst.be
- website: www.nst.be via het klachtenformulier;
- per brief: cvba Nieuw Sint-Truiden, t.a.v. de klachtenbehandelaar, Gorseweg 53 – 3800 Sint-Truiden;

8.2. Klachten i.v.m. een beslissing van de huisvestingsmaatschappij

Ga je niet akkoord met een beslissing van de huisvestingsmaatschappij?

Contacteer dan gerust **je contactpersoon** bij de huisvestingsmaatschappij (dienst kandidaat-huurders) – tel. 011/68.33.79.

Vinden we geen oplossing? Dan kan je de **Vlaamse Ombudsdienst** contacteren:

- e-mail: klachten@vlaamseombudsdienst.be of tel. (gratis): 1700
- per brief: Vlaamse Ombudsdienst, Leuvenseweg 86, 1000 Brussel

Ook de **toezichthouder** is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dat kan je doen door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen.

Maar let op: dat moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van jouw klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan u als aan de huisvestingsmaatschappij.

Waarvoor kan je bij hem terecht:

- voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
- omdat je het niet eens bent met een beslissing van de huisvestingsmaatschappij (binnen 30 dagen nadat de huisvestingsmaatschappij je de beslissing heeft bezorgd).

Contact toezichthouder:

Wonen in Vlaanderen – Vlaamse overheid

Afdeling toezicht

Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel

Mailadres: toezicht.wonen@vlaanderen.be

9. INTERN HUURREGLEMENT

cvba Nieuw Sint-Truiden beschikt over een 'intern huurreglement'. Dit reglement kan op elk ogenblik aangepast worden door de huisvestingsmaatschappij. Het intern huurreglement is openbaar en kan na afspraak door jou ingezien worden op kantoor. Je kan dit reglement ook terugvinden op de website www.nst.be.

10. PRIVACYVERKLARING: WELKE INFORMATIE HEEFT SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ CVBA NIEUW SINT-TRUIDEN OVER JOU?

1. Wie zijn wij?

Nieuw Sint-Truiden cvba met maatschappelijke zetel te **Gorseweg 53, 3800 Sint-Truiden** en ondernemingsnummer **0400.964.742** is verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerkingen van persoonsgegevens opgesomd in deze privacyverklaring.

Nieuw Sint-Truiden cvba heeft een functionaris voor gegevensbescherming aangesteld (afgekort DPO) die Nieuw Sint-Truiden cvba adviseert inzake de verwerking van persoonsgegevens.

Voor vragen, opmerkingen of andere acties over onze Privacyverklaring kan u de hoofdzetel van Nieuw Sint-Truiden cvba contacteren via:

- Telefoon: **011/68.33.79**
- E-mail: **info@nst.be**
- Adres: **Gorseweg 53, 3800 Sint-Truiden**
- Website: **www.nst.be**
- Contactgegevens DPO: Cranium - intern e-mailadres inzake privacy: **avg@nst.be**

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 Nieuw Sint-Truiden cvba optreedt als verhuurder of die zich bij Nieuw Sint-Truiden cvba kandidaat stelden voor een huurwoning:

- de potentiële kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
- de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
- de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
- de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- de gezinsleden van de huurder;
- de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

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**;
- **Gerechtigde 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 eigendomsgegevens ⁶, gegevens over eigendommen in vennootschappen ⁷;
- **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 handelingsbekwaamheid⁸;
- **Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid**: gegevens rond leefloon⁹, handicap¹⁰ en pensioenen¹¹;
- **Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering**: gegevens rond inburgering, taalbereidheid¹² en taalkennis¹³;
- **Kind en Gezin**: gegevens rond handicap kinderen¹⁴.

⁶ Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012

⁷ Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018

⁸ 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

⁹ Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015

¹⁰ Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2011

¹¹ Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016

¹² Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012

¹³ Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017

¹⁴ Beraadslaging nr. 19/018 van 5 februari 2019

- Private instanties in België of in het buitenland die onderzoek voeren naar onroerend vermogen in het buitenland¹⁵;
- Distributienetbeheerders en nutbedrijven: verbruiksgegevens bij vermoeden van domiciliefraude¹⁶.

6. De geldige rechtsgrond voor de verwerking van uw persoonsgegevens

Nieuw Sint-Truiden cvba 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 of op basis van uw **toestemming** of ter uitvoering van **taken van algemeen belang** die rusten op Nieuw Sint-Truiden cvba.

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 van een) kandidaat-huurder bent van Nieuw Sint-Truiden cvba, 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;
- Om de onroerend bezitsvoorwaarden in binnen- en buitenland te controleren en eigendomsfraude te bestrijden.

Wanneer u (gezinslid van een) huurder bent van Nieuw Sint-Truiden cvba, gebruiken wij uw persoonsgegevens voor volgende doeleinden:

- Om de huurprijs te berekenen;
- Om een huurovereenkomst tussen u en Nieuw Sint-Truiden cvba 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.

¹⁵ Art. 6.3/1, §6, 2° Vlaamse Codex Wonen

¹⁶ Link naar protocol

8. Hoe lang houden wij uw persoonsgegevens bij?

Nieuw Sint-Truiden cvba 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.

9. Met wie delen we uw persoonsgegevens?

Uw persoonsgegevens worden enkel doorgegeven ter uitvoering van de huurovereenkomst, bij wettelijke verplichting of met uw toestemming. Nieuw Sint-Truiden cvba 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 verwerking¹⁷;
- Agentschap Wonen in Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders¹⁸, persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden¹⁹, persoonsgegevens van (kandidaat-) sociale huurders voor de controle op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen en andere wetgeving van sociale verhuur²⁰, adresgegevens van sociale woningen en gronden²¹;
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie²² en huursubsidie²³ te krijgen, in het kader van het opstarten van een eventuele begeleidingsovereenkomst²⁴ en alvorens cvba Nieuw Sint-Truiden de huurovereenkomst zou opzeggen wegens een tekortkoming van de huurdersverplichtingen;²⁵
- Agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis²⁶;
- Het agentschap Vlaamse Belastingen via Wonen in Vlaanderen: gegevens om na te gaan of u in aanmerking komt voor een vermindering onroerende voorheffing²⁷, 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 voorheffing²⁸;
- 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 coördineert²⁹;
- Private partners die in opdracht van Nieuw Sint-Truiden cvba onderzoek voeren naar onroerend bezit in het buitenland;
- 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;
- De Toezichthouder cfr. art. 4.79 Vlaamse Codex Wonen met het oog op het uitvoeren van het toezicht.

Wanneer Nieuw Sint-Truiden cvba uw persoonsgegevens elektronisch uitwisselt met een andere Vlaamse instantie of met een externe overheid, wordt er een protocol tussen deze partijen afgesloten.

¹⁷ Art. 6.3/1, §6, 1° Vlaamse Codex Wonen

¹⁸ Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012

¹⁹ Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014

²⁰ Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013

²¹ Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015

²² Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015

²³ Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016

²⁴ [\[link naar protocollen\]](#)

²⁵ [\[link naar protocollen\]](#)

²⁶ 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

²⁷ Beraadslaging VTC nr. 33/2013 van 11 september 2013

²⁸ Beraadslaging VTC nr. 01/2014 van 22 januari 2014

²⁹ Art. 6.3/1, §8 Vlaamse Codex Wonen

Daarnaast kunnen uw persoonsgegevens ook gedeeld worden met partijen (zogenaamde verwerkers) aan wie Nieuw Sint-Truiden cvba 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 Nieuw Sint-Truiden cvba. Nieuw Sint-Truiden cvba 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 Nieuw Sint-Truiden cvba via:

- E-mail: **avg@nst.be**
- Adres: **Gorseweg 53, 3800 Sint-Truiden**

10.1 Rechts 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 via een van de bovengenoemde kanalen. 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.

We zullen u de informatie per e-mail toesturen mits uw voorafgaand akkoord hierover, zo niet zullen wij u de informatie per post toesturen.

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 mededelen.

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: avg@nst.be
- Adres: **Gorsemweg 53, 3800 Sint-Truiden**

12. Hoe kunt u een klacht indienen?

U heeft 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-vtc>.

13. Wijzigingen in ons beleid?

Deze Privacyverklaring vervangt alle voorgaande versies en is van toepassing vanaf 01/06/2023 (startdatum van het gebruik van deze Policy). 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 onze privacyverklaring is steeds digitaal raadpleegbaar via de website www.nst.be – ‘over ons’ – ‘privacy disclaimer’.

***Blijf je graag op de hoogte?
Bezoek onze website WWW.NST.BE***