

Toewijzingsreglement - Community Land Trust Leuven

Inleiding

Wat staat er in dit document?

In dit toewijzingsreglement staan de regels voor het toewijzen van woningen aan kandidaten in de projecten van de Community Land Trust Leuven (CLTL). Je koopt als kandidaat-bewoner een woning, maar niet de grond.

Het toewijzingsreglement is opgesteld door de Community Land Trust Leuven vzw (CLTL-vzw). Het wordt toegepast op de gronden beheerd door de Stichting van Openbaar Nut CLTL (SON CLTL).

Wat zijn de stappen bij het toewijzen van een woning?

STAP 1. Als je interesse hebt om een CLTL-woning te kopen, moet je eerst **verplicht aanwezig zijn op een infomoment** over de werking van CLTL.

STAP 2. Je schrijft je in als geïnteresseerde op de **algemene inschrijvingslijst**.

STAP 3. CLTL-vzw en SON CLTL openen een **projectlijst voor een nieuw project**.

STAP 4. Je schrijft je in op deze projectlijst als kandidaat voor een woning in dat bepaald **project**.

STAP 5. CLTL-vzw kijkt na of je voldoet aan de **toelatingsvoorwaarden** om kandidaat te zijn.

STAP 6. CLTL-vzw **rangschikt alle kandidaten** op de projectlijst volgens vooraf vastgelegde criteria.

STAP 7. Een onafhankelijke **commissie** kijkt na of deze rangschikking juist is.

STAP 8. CLTL-vzw **wijst bij de start van de bouwwerken de woningen toe** aan de hoogst gerangschikte kandidaten op de projectlijst.

STAP 9. Je hebt 30 dagen de kans om **in beroep** te gaan tegen de beslissing van CLTL-vzw

STAP 10. Je tekent de **aankoopbelofte** en bent kandidaat-bewoner.

STAP 11. Je maakt als kandidaat-bewoner kennis met de **bewonersgroep** en stelt het woonreglement op.

STAP 12. Je ondertekent de **akte bij de notaris en je wordt** officieel bewoner van een CLTL-woning.

Hieronder lees je meer in detail hoe deze stappen verlopen. Elk hoofdstuk van dit document, van 1 tot 12, geeft uitleg over 1 stap. In hoofdstuk 13 leggen we uit wat er gebeurt als een bestaande CLTL-woning vrijkomt en er nieuwe bewoners gezocht worden voor deze woning. In hoofdstuk 14 staat uitleg over de juridische structuur van de Community Land Trust in Leuven.

Hoofdstuk 1. Je hebt interesse in Community Land Trust Leuven

Voor je kan instappen in het CLTL-systeem, ben je aanwezig op een **verplicht infomoment**. Daar krijg je uitleg over de werking van CLTL-vzw en de manier waarop CLTL-vzw de woningen zal toewijzen. Als je dat wil, kan je bijkomend ook een korte lessenreeks volgen die méér uitgebreid informatie geeft over hoe een Community Land Trust werkt.

De bedoeling van het infomoment en de lessenreeks is dat je begrijpt hoe het systeem van CLTL werkt en dat je er vragen over kan stellen. Tijdens het verplicht infomoment moet je enkele gegevens achterlaten voor CLTL-vzw. Zo kunnen wij je op de hoogte brengen van het moment waarop je je kan inschrijven als geïnteresseerde op de algemene inschrijvingslijst (zie verder in hoofdstuk 2).

Je laat de volgende gegevens achter na het verplicht infomoment bij CLTL-vzw:

- Je naam en voornaam en eventueel een contactpersoon;
- Je contactgegevens: telefoonnummer, e-mailadres en een fysiek adres;
- Op welke manier je wil dat CLTL-vzw contact met je opneemt (brief of e-mail).

Wanneer kan je het infomoment of de lessenreeks volgen?

CLTL-vzw streeft ernaar om 6 keer per jaar een infomoment en 2 keer per jaar de lessenreeks te organiseren. De data hiervoor zal CLTL-vzw minimaal 14 dagen op voorhand aankondigen. Voor het verplichte infomoment gebeurt dit minimaal via de nieuwsbrief en andere kanalen, voor de vrijwillige lessenreeks via brief of e-mail. Je kan je inschrijven voor de nieuwsbrief via www.vangrondlos.be.

Hoofdstuk 2. Je wil je inschrijven op de algemene inschrijvingslijst

Nadat je het verplichte infomoment hebt gevolgd, zal je via brief of e-mail uitgenodigd worden om in te stappen in het systeem. Daarna kan je je inschrijven als geïnteresseerde op de **algemene inschrijvingslijst**. Op die lijst houdt CLTL-vzw **alle geïnteresseerden** bij die interesse hebben in het CLTL-model. Je bent via deze algemene inschrijvingslijst nog geen kandidaat voor een bepaalde woning in een bepaald project. Dit doe je in de stappen erna.

Welke informatie moet je doorgeven om je in te schrijven op de algemene inschrijvingslijst?

- Naam, voornaam en eventueel een contactpersoon;
- Contactgegevens: telefoonnummer, e-mailadres en een fysiek adres;
- De samenstelling van je gezin (zie verder bij 'gezinsamenstelling').

Waarmee verklaar je je akkoord om je in te schrijven op de algemene inschrijvingslijst?

- Dat je akkoord gaat met de manier van geheimhouding van deze gegevens;
- Dat je toegetreden lid wordt van CLTL-vzw en dat je het lidgeld betaalt;
- Dat CLTL-vzw je mag contacteren via brief of e-mail.

Wat staat er nog op de algemene inschrijvingslijst?

- Het precieze inschrijvingsmoment (datum, uur, minuten);
- Eventueel het moment waarop iemand geschrapt wordt uit de lijst;
- Eventueel de reden waarom iemand geschrapt wordt de lijst.

Het moment waarop je inschrijft is immers belangrijk! Je krijgt als geïnteresseerde op de algemene inschrijvingslijst een volgnummer op basis van het precieze moment van je inschrijving. De lijst met namen en nummers geeft zo een chronologische volgorde (van eerst naar laatst ingeschreven) van alle geïnteresseerden. Nadat je je hebt ingeschreven krijg je een bevestiging daarvan per brief of e-mail. Daarin staat het precieze moment van je inschrijving (datum, uur, minuten) en je volgnummer. Dit volgnummer zal mee bepalen welke kandidaat eerst een woning krijgt toegewezen. Dit wordt verderop uitgelegd in hoofdstuk 5.

Wat is de gezinssamenstelling?

De gezinssamenstelling geeft aan uit hoeveel personen het huishouden van een geïnteresseerde bestaat. CLTL-vzw houdt voor het aantal kinderen rekening met:

- Kinderen die niet voltijds in het gezin verblijven door co-ouderschap of door een beslissing over omgangsrecht of plaatsing van de kinderen;
- Kinderen die nog niet geboren zijn. Hiervoor vraagt CLTL-vzw een medisch attest van de zwangerschap;
- Kinderen die al meerderjarig zijn en niet ouder dan 25 jaar en die nog bij het gezin inwonen. Deze kinderen mogen echter niet gehuwd zijn of niet wettelijk samenwonen met een partner.

De algemene inschrijvingslijst wordt elk jaar aangepast. CLTL-vzw zal jaarlijks via brief of e-mail aan alle geïnteresseerden vragen om hun gegevens te bevestigen of aan te passen. Je moet ook elk jaar opnieuw het lidgeld betalen. Als je je gegevens ten laatste 3 maanden na dit verzoek niet bevestigd of aanpast hebt of als je het lidgeld niet betaald hebt, dan gaat CLTL-vzw ervan uit dat je niet langer geïnteresseerd bent. Je wordt in dat geval geschrapt van de algemene inschrijvingslijst. CLTL-vzw **verwittigt je van deze schrapping** per brief of e-mail.

Wanneer je geschrapt bent van de algemene inschrijvingslijst kan je je later opnieuw inschrijven. In dat geval zal het nieuwe moment van inschrijving je nieuwe volgnummer (je plaats op de inschrijvingslijst) bepalen. CLTL-bewoners die al definitief een woning kregen toegewezen, worden **automatisch** geschrapt van de algemene inschrijvingslijst.

Hoofdstuk 3. CLTL-vzw en SON CLTL doen een oproep voor een nieuw woonproject en stellen een projectlijst open

De oproep

Wanneer de bouw van een nieuw woonproject start, verwittigen CLTL-vzw en SON CLTL samen alle geïnteresseerden die op de algemene inschrijvingslijst staan. Ze sturen jou een 'oproep' via brief of e-mail. Dit gebeurt nadat een aannemer is aangesteld en wanneer de verkoopprijzen van de woningen gekend zijn.

In de oproep voor een nieuw woonproject staan **de volgende gegevens over het project:**

- Op welke plaats (wijk, straat) het project in Leuven gebouwd wordt;
- Hoeveel woningen er gebouwd worden;
- De verschillende woningtypes en het aantal woningen van elk woningtype in het project;
- De minimumprijs van de verschillende woningtypes;
- Hoeveel kandidaat-bewoners en reserve kandidaat-bewoners CLTL-vzw zoekt voor elk

woningtype;

- Wat de gemeenschappelijke delen van het project zijn en hoe groot deze zijn. Bijvoorbeeld een tuin, een berging, een gemeenschapsruimte, enzovoort;
- Wanneer je je kan inschrijven voor het nieuwe project. Hier staat de begindatum en de einddatum voor de inschrijving;
- Hoe je je kan inschrijven. Hier staan de documenten die je moet insturen en waar of bij wie je deze documenten kan opvragen of vinden;
- De datum waarop CLTL-vzw de woningen zal toewijzen;
- De datum waarop de woningen waarschijnlijk klaar zullen zijn.

Wat is het woningtype?

CLTL-vzw legt het woningtype vast per woning en deelt dit mee bij de oproep van een specifiek project. Het woningtype is gebaseerd op het aantal slaapkamers, de oppervlakte en het aantal bewoners waarvoor de woning ontworpen is. CLTL-vzw wil dat de gezinssamenstelling van de kandidaten zoveel mogelijk overeenstemt met het woningtype waarvoor je je inschrijft en dus de bezettingsnorm nastreven.

Wat is de bezettingsnorm?

Elk woningtype heeft een **bezettingsnorm**. Dat is het aantal personen in het gezin waarvoor de woning ontworpen werd.

De projectlijst

Tegelijk met de oproep opent CLTL-vzw voor het nieuwe project **een projectlijst**. De projectlijst dient om de bewonersgroep voor het project samen te stellen. Als je als geïnteresseerde graag **kandidaat** wil worden en een woning wil kopen in het project, dan moet je je inschrijven op deze projectlijst. In de oproep staat hoe je dit moet doen, welke gegevens je moet invullen en voor welke einddatum de aanvraag moet gebeuren.

Voor elke kandidaat staan op de projectlijst de volgende gegevens:

- Naam en voornaam en eventueel een contactpersoon;
- Contactgegevens: telefoonnummer, e-mailadres en een fysiek adres;
- De gezinssamenstelling;
- Het inschrijvingsmoment op de projectlijst;
- De woonwens: welk woningtype je kiest (volgens de bezettingsnorm of met 1 slaapkamer méér dan de bezettingsnorm);
- De solvabiliteit: wat je financiële mogelijkheden zijn en dus of je een lening kan aangaan;
- Of je voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Dit wordt verderop in hoofdstuk 4 van dit reglement uitgelegd;
- Een ondertekend akkoord met de manier van geheimhouding van deze gegevens.

Maakt het uit wanneer je je inschrijft op de projectlijst?

Om in aanmerking te komen, moet je ingeschreven zijn voor de voorziene einddatum van de oproep. Het moment waarop je je inschrijft op de projectlijst **speelt verder geen rol** in je kandidatuur of in de toewijzing van een woning. Het moment waarop je je inschrijft als geïnteresseerde op de **algemene inschrijvingslijst** zal wél gebruikt worden om de rangorde voor de toewijzing van de woningen te bepalen (zie hoofdstuk 6).

Kan je inschrijven voor méér dan 1 woningtype in hetzelfde project?

Bijvoorbeeld voor een huis met 2 slaapkamers én voor een huis met 3 slaapkamers? Dat kan, maar je kan maximaal 2 verschillende woningtypes aanvragen in hetzelfde project: 1 aanvraag volgens de bezettingsnorm en 1 aanvraag met 1 slaapkamer méér dan de bezettingsnorm.

Kan je je inschrijven voor méér dan 1 project?

Dat kan, je kan kandidaat zijn op meerdere projectlijsten indien er meerdere oproepen tegelijk lopen. Op het moment van toewijzing van een woning in een project (zie verder) zal je een keuze moeten maken om wel of niet in te stappen in dit project.

Wat gebeurt er als er minder geïnteresseerden op de algemene inschrijvingslijst staan dan er woningen beschikbaar zijn in een project of als er te weinig geïnteresseerden zich kandidaat stellen?

Dan heeft CLTL-vzw het recht om voor dit project nieuwe kandidaten te zoeken via **een nieuwe tweede oproep** naar het brede publiek. Zo kunnen ook mensen die daarvoor nog niet op de algemene inschrijvingslijst stonden kandidaat worden voor dit project. Als nieuwe kandidaat moet je wel dezelfde stappen doorlopen:

1. Je volgt het verplichte infomoment;
2. Je meldt je aan als toegetreden lid en betaalt het lidgeld;
3. Je schrijft je in op de algemene inschrijvingslijst. Je bent nu geïnteresseerde;
4. Je schrijft je in op de projectlijst. Je bent nu kandidaat.

Ook voor een nieuwe kandidaat is het zo dat het moment waarop je je inschrijft op de algemene inschrijvingslijst mee je rangorde bepaalt voor het toewijzen van de woningen.

Wat gebeurt er na je inschrijving op de projectlijst?

Je krijgt na je inschrijving op de projectlijst via brief of e-mail je voorlopige puntenscore (zie verder in hoofdstuk 5) op basis van wat je ingevuld hebt, alsook het woningtype volgens de bezettingsnorm waarvoor je je ingeschreven hebt.

Hoofdstuk 4. CLTL-vzw controleert de toelatingsvoorwaarden van de kandidaten

Om op de projectlijst te mogen staan, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Meteen na je inschrijving op de projectlijst zal een medewerker van CLTL-vzw nakijken **of je aan de volgende toelatingsvoorwaarden voldoet**:

- Je moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister;
- Je moet toegetreden lid zijn van CLTL-vzw en het lidgeld betaald hebben;
- Je moet je gezinssamenstelling kunnen bewijzen via een attest gezinssamenstelling;
- Je jaarlijks inkomen mag niet te hoog zijn. De maximale inkomensgrens van CLTL zal voor elk project apart meegedeeld worden in de oproep voor het project. Die maximale inkomensgrens zal nooit hoger liggen dan de grens die gebruikt wordt voor het bekomen van een sociale lening. De maximale inkomensgrenzen voor een sociale lening maakt het Vlaams Woningfonds jaarlijks bekend op haar website www.vlaamswoningfonds.be;
- Je moet aantonen dat je solvabel bent en dus (indien nodig) een lening kan aangaan voor de aankoop van de beoogde woning;

- Je moet een verklaring op een tekenen waarin staat dat je zelf in de woning zal wonen. Je mag een woning van CLTL niet onderverhuren en je mag ook geen andere onroerende goederen bezitten en/of daar inkomsten uit kan halen van zodra je CLT-bewoner bent;

Als je niet voldoet aan één of meerdere van deze toelatingsvoorwaarden, dan kan je geen kandidaat zijn voor een woning. Je wordt in dat geval geschrapt van de projectlijst. CLTL-vzw brengt je via brief of e-mail op de hoogte van deze beslissing.

Hoofdstuk 5. CLTL-vzw geeft punten aan alle kandidaten op de projectlijst volgens de toewijzingscriteria

Als kandidaat op de projectlijst krijg je een score in punten. Deze score wordt bepaald volgens de **toewijzingscriteria**. Voor elk criterium krijgen jij en je gezin een aantal punten toegekend. De som van deze punten, het totaal, is je puntenscore voor de projectlijst. Het maximum aantal punten dat je als kandidaat kan ontvangen is 4.

Wat zijn de toewijzingscriteria?

1. Band met Leuven.

Je of een lid van je gezin toont **een duidelijke band aan met Leuven in de afgelopen 5 jaar**. Doordat je of een gezinslid langdurig in Leuven:

- hebt gewoond; Ook een referentie-adres is een geldig adres;
- **hebt gewerkt**;
- **hebt gewerkt als vrijwilliger** en een duurzaam engagement kan aantonen;
- **naar school ging**. Dit geldt enkel voor de minderjarigen in het gezin en wordt toegepast als minimum 1 van de minderjarigen naar school ging in Leuven in de laatste 5 jaar.

De punten tellen mee voor dat onderdeel (wonen, (vrijwilligers)werk of school) dat overeenkomt met de langst geldige periode in de afgelopen 5 jaar. De punten worden niet per onderdeel of per gezinslid opgeteld. Je kan als kandidaat voor dit onderdeel dus maximum 3 punten ontvangen.

5 jaar	3 punten
3 tot 4 jaar	2 punten
1 tot 2 jaar	1 punt
0 jaar	0 punten

2. De woonwens stemt overeen met het woningtype.

Je kan als kandidaat voor dit onderdeel maximum 1 punt ontvangen. **Kies je als kandidaat een woning volgens de bezettingsnorm**, dan krijg je 1 punt toegewezen. Kies je als kandidaat een woning met 1 kamer meer dan de bezettingsnorm, dan krijg je 0 punten voor dit onderdeel.

Woonwens volgens de bezettingsnorm	1 punt
Woonwens met 1 kamer meer dan de bezettingsnorm	0 punten

Wat gebeurt er als 2 of meer kandidaten evenveel punten krijgen?

In dat geval zal het moment van inschrijving van deze kandidaten op de algemene inschrijvingslijst (zie hoofdstuk 6) hun rangschikking bepalen.

Wat gebeurt er met jouw gegevens na de controle door een CLTL-medewerker?

Je gegevens kunnen aangepast worden door een CLTL-medewerker na deze controle. De medewerker brengt je op de hoogte van de wijziging en de reden waarom. Je krijgt op dit moment ook de kans om je gegevens aan te vullen en/of bijkomende documenten in te dienen. Indien jouw gegevens na controle niet wijzigen, ontvang je van ons geen bericht.

Hoofdstuk 6. CLTL-vzw rangschikt de kandidaten op de projectlijst

Op de projectlijst staat voor elk woningtype het aantal woningen dat beschikbaar is in het project (bijvoorbeeld: 1 woning voor 4 personen, 3 woningen voor 2 personen en 3 woningen voor 1 persoon). Voor elk woningtype rangschikt CLTL-vzw de kandidaten die voor dat bepaalde woningtype gekozen hebben. Per woningtype voegt CLTL-vzw ook een aantal reserve-kandidaten toe aan deze projectlijst.

De rangschikking van de kandidaten gebeurt in 2 stappen.

- **Stap 1: De verhuizers. Bewoners van een woning in een ander CLTL-project** die graag willen verhuizen naar een nieuwe CLTL-woning omdat die beter past bij hun huidige gezinssamenstelling, krijgen eerst een woning toegewezen. Zij komen dus bovenaan op de projectlijst. Zij moeten hun wens om te verhuizen op voorhand kenbaar maken door zich in te schrijven op **een verhuislijst** en krijgen daardoor voorrang op de geïnteresseerden die op de algemene inschrijvingslijst staan. Deze voorrang geldt alleen als het gezin van de verhuizers ook echt past bij de bezettingsnorm van het woningtype. Het moment van inschrijven op de verhuislijst bepaalt de rangschikking van de verhuizers. De eerst ingeschreven bewoner die aangeeft dat hij wil verhuizen, komt bovenaan de verhuislijst en deze verhuizer krijgt voorrang.
- **Stap 2: De nieuwe bewoners.** De kandidaten op de projectlijst die voldoen aan **de toelatingsvoorwaarden** krijgen per woningtype een puntenscore toegekend op basis van de toewijzingscriteria. De kandidaat met het hoogste aantal punten komt bovenaan op de lijst en de kandidaat met het laagste aantal punten staat onderaan. Als 2 kandidaten evenveel punten krijgen, dan worden ze gerangschikt volgens hun inschrijvingsmoment op de algemene inschrijvingslijst. Het oudste inschrijvingsmoment komt bovenaan en deze kandidaat krijgt voorrang.

Hoofdstuk 7. CLTL-vzw en SON CLTL stellen een onafhankelijke toezichtcommissie aan.

Wat doet de toezichtcommissie?

De toezichtcommissie controleert of de rangschikking van de kandidaat-bewoners en de reserve kandidaat-bewoners die CLTL-vzw heeft opgemaakt, juist is.

Wie zit er in deze toezichtcommissie?

De toezichtcommissie bestaat uit ten minste 4 leden, namelijk:

- 1 medewerker van CLTL-vzw die de rangschikking uitlegt, maar niet mee beslist;
- 1 persoon die aangeduid wordt door het bestuur van SON CLTL;
- 2 personen die aangeduid worden door het bestuur van CLTL-vzw:

De personen aangeduid door SON CLTL of CLTL-vzw mogen geen bestuurslid of medewerker zijn van respectievelijk SON CLTL of CLTL-vzw. Zij beslissen onafhankelijk. Zij maken een verslag van hun controle en bezorgen dit aan CLTL-vzw.

Wat gebeurt er met jouw gegevens na de controle door de toezichtcommissie?

Je gegevens en je puntenscore kunnen aangepast worden door een CLTL-medewerker na de controle door de toezichtcommissie. De medewerker brengt je dan op de hoogte van deze wijziging en de reden waarom. Je krijgt op dit moment ook de kans om je gegevens aan te vullen en/of bijkomende documenten in te dienen. Indien jouw gegevens na de controle niet wijzigen, ontvang je van ons geen bericht.

Hoofdstuk 8. CLTL-vzw wijst de woningen toe aan de kandidaat-bewoners

Wanneer gebeurt de toewijzing?

De toewijzing van de CLTL-woningen gebeurt ten laatste 1 jaar nadat een aannemer is aangesteld. Als er op het moment van de toewijzing te weinig kandidaten zijn, kan CLTL-vzw het project opnieuw bekend maken. Hierover kan je meer uitleg terugvinden in hoofdstuk 3.

Hoe en door wie gebeurt de toewijzing?

Het bestuur van CLTL-vzw keurt de officiële volgorde van de kandidaten op de projectlijst goed. Zij doet dit op basis van de rangschikking van de projectlijst die opgesteld werd door een medewerker van CLTL-vzw en die gecontroleerd en goedgekeurd werd door de toezichtcommissie.

De reserve kandidaat-bewoners

Naast de kandidaat-bewoners die een woning kregen toegewezen, duidt CLTL-vzw voor elk woningtype ook reservekandidaten aan. Dit gebeurt voor het geval een kandidaat-bewoner aan wie een woning toegewezen werd zich - om welke reden dan ook - terugtrekt uit het project.

Wie zijn de reserve kandidaat-bewoners?

Dit zijn de kandidaten die in de rangschikking op de projectlijst meteen volgen op de kandidaten aan wie een woning werd toegewezen.

Hoe word je op de hoogte gebracht van de toewijzing?

Je krijgt een brief of e-mail van CLTL-vzw. Daarin staat een lijst van de hoogst gerangschikte kandidaten en reserve-kandidaten. Dit zijn de kandidaten aan wie een woning of een reserveplaats werd toegewezen. Maar de lijst is anoniem: er worden nog geen namen vermeld. Wat er wél instaat zijn het aantal punten, het woningtype en het moment van inschrijven op de algemene inschrijvingslijst van de kandidaten. Zo kan je zelf mee controleren of de toewijzing correct is verlopen. Je hebt vanaf de verzenddatum van deze brief of e-mail 30 dagen de tijd om in beroep te gaan tegen deze beslissing. Daarna wijst CLTL-vzw de woningtypes toe aan de hoogst gerangschikte kandidaten en worden de reserve-kandidaten ingelicht. Je wordt persoonlijk op de hoogte gebracht of je een woningtype kreeg toegewezen, of je reserve-kandidaat bent voor een woningtype, of dat je geen woning kreeg toegewezen.

Als er meerdere woningen van hetzelfde woningtype zijn in een project (bijvoorbeeld 3 appartementen voor 4 personen, waarvan op elke verdieping 1 appartement), dan mag de kandidaat die als eerste was ingeschreven op de algemene inschrijvingslijst ook éérst kiezen voor 1 bepaalde woning (bijvoorbeeld het appartement op de 1^e verdieping). Daarna mag de kandidaat die als tweede was ingeschreven op de algemene inschrijvingslijst een woning van zijn woningtype kiezen. Daarna de derde kandidaat. Dit gaat zo verder tot alle woningen gekozen en toegekend zijn.

Hoofdstuk 9. In beroep gaan tegen een beslissing.

Wat kan je doen als je niet akkoord gaat met een beslissing van CLTL-vzw over de projectlijst of over het toewijzen van een woning? In dat geval kan je in beroep gaan bij **de beroepscommissie**. Je hebt het recht om met deze commissie te spreken.

Wie zit er in de beroepscommissie?

De beroepscommissie bestaat uit ten minste 3 leden, namelijk:

- 1 medewerker van CLTL-vzw die de toewijzing toelicht, maar niet mee beslist;
- 1 persoon die aangeduid wordt door het bestuur van SON CLTL;
- 2 personen die aangeduid worden door het bestuur van CLTL-vzw;

De personen aangeduid door SON CLTL of CLTL-vzw mogen geen bestuurslid of medewerker zijn van SON CLTL of CLTL-vzw. Een lid van de toezichtcommissie kan geen lid zijn van de beroepscommissie.

Hoe beslist de beroepscommissie?

Om geldig te kunnen beslissen moeten minstens 2 van de 3 leden die mogen stemmen, aanwezig zijn. De beroepscommissie beslist met een twee derde meerderheid. Als er maar 2 van de 3 leden aanwezig zijn, moeten zij unaniem beslissen. De beslissingen kunnen ook per e-mail genomen worden, maar in dat geval kan alleen met volledige unanimité beslist worden. Wanneer 1 van de leden toch een fysieke samenkomst noodzakelijk vindt, moet de beroepscommissie fysiek samenkomen.

Wanneer er mogelijke interpretatieverschillen zijn over de toepassing van het toewijzingsreglement, kan de beroepscommissie aan CLTL-vzw vragen om dit toewijzingsreglement uit te leggen. Het bestuursorgaan van CLTL-vzw geeft de nodige verduidelijking zonder uitstel. De beroepscommissie zal hierop volgend zijn beslissing nemen.

Hoe kan je in beroep gaan?

Om in beroep te gaan moet je een **aangetekende brief** sturen naar “Beroepscommissie CLTL-vzw, Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven”. In de brief vermeld je de betwiste beslissing en de reden waarom je niet met deze beslissing akkoord gaat. De datum van de poststempel is de officiële datum van het beroep. Die datum is belangrijk. Je moet de aangetekende brief versturen binnen de 30 kalenderdagen na de beslissing die je wil betwisten. De datum van de beslissing kan je terugvinden in de brief of e-mail die je ontving van CLTL-vzw. Als een beslissing meer dan 30 kalenderdagen geleden werd genomen, dan kan je er niet meer tegen in beroep gaan.

Wanneer beslist de beroepscommissie?

De beroepscommissie beslist binnen de 15 kalenderdagen na de officiële datum van het beroep. Ze bevestigt of verwerpt de betwiste beslissing van CLTL-vzw. De beroepscommissie stuurt haar beslissing naar de kandidaat via een aangetekend schrijven.

Wat zijn de gevolgen van de beslissing?

Als je als kandidaat tegen de genomen beslissing in beroep ging en daar blijkt dat je toch recht had op een woning, dan krijg je het woningtype toegewezen dat jou toekomt. De kandidaat die het woningtype toegewezen kreeg in de eerste beslissing en waartegen binnen de 30 dagen in beroep werd gegaan, schuift net als de volgende kandidaten voor hetzelfde woningtype 1 plaats naar onder op de projectlijst. Indien je hierdoor geen woningtype kreeg toegewezen, kan je je voor een volgend project opnieuw inschrijven op een projectlijst. Je behoudt jouw plaats op de algemene inschrijvingslijst in dat geval.

De beslissingen van de beroepscommissie over jouw klacht of beroep zijn **definitief**. Hiertegen kan je niet meer verder in beroep gaan.

Hoofdstuk 10. De aankoopbelofte

Als je een woning krijgt toegewezen, dan moet je de aankoopbelofte ondertekenen. In dit document ga je akkoord om deze woning aan te kopen en vanaf dan ben je een **kandidaat-bewoner**. Je doet een belofte om de woning aan te kopen binnen de CLT-structuur in het kader van een erfpachtrecht of recht van opstal. Dat betekent: je koopt de woning maar niet de grond.

Hoofdstuk 11. Je maakt kennis met de andere bewoners uit de bewonersgroep en stelt samen het woonreglement op.

In de tijd tussen de toewijzing van de woning (hoofdstuk 8) en het intrekken in de woning maak je als (reserve) kandidaat-bewoners kennis met elkaar. Deze bewonersgroep stelt samen een woonreglement op waarin ze de regels opschrijft die ze belangrijk vindt om goed te kunnen samenwonen. Zodra het woonreglement opgemaakt is en de aankoopaktes ondertekend zijn (hoofdstuk 12), ondertekenen de definitieve bewoners het woonreglement. Je moet het

woonreglement getekend hebben ten laatste voor je de woning intrekt. Je kiest op dat moment in welke werkgroep(en) je zal meewerken (dit leggen we verderop uit).

De bewonersgroep

De bewonersgroep bestaat uit de kandidaat-bewoners die een woning kregen toegewezen binnen een specifiek project, plus de reserve kandidaat-bewoners.

Waarom zijn er reserve kandidaat-bewoners?

Voor elk woningtype in een project duidt de CLTL-vzw een aantal reserve kandidaat-bewoners aan. Het aantal is afhankelijk van hoe vaak een woningtype voorkomt in een project. De reserve kandidaat-bewoner is diegene die na de gekozen kandidaat als volgende op de projectlijst staat. Deze reserve kandidaat-bewoners worden vanaf de toewijzing van de woningen mee opgenomen in de bewonersgroep. Ze mogen de gesprekken over het woonreglement bijwonen en daar het woord nemen. Maar ze mogen niet stemmen over de beslissingen die de bewonersgroep neemt en dus over het woonreglement, dit mogen alleen de kandidaat-bewoners die een woning kregen toegewezen.

De werkgroepen

De bewonersgroep richt een aantal werkgroepen op. Deze kunnen bijvoorbeeld gaan over het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes, van de tuin of van de technische installaties, over de communicatie binnen de groep, de manier waarop afval wordt gesorteerd en opgehaald,... De bewonersgroep kiest zelf hoeveel werkgroepen er nodig zijn om het samenleven gemakkelijker en beter te maken en wat de precieze taken van deze werkgroepen zijn. Elke bewoner neemt deel aan 1 of meerdere werkgroepen.

Het woonreglement

De bewonersgroep van een bepaald project stelt samen een woonreglement op. Daarin staan alle afspraken voor een goed samenleven. Bij de opmaak van dit woonreglement helpen 1 of meerdere medewerkers van CLTL-vzw. Elk woonreglement is dus maatwerk, bedoeld voor één project en zijn toekomstige bewoners. Het belangrijkste hierin is dat elke (kandidaat-)bewoner volgens zijn eigen tempo, interesses en mogelijkheden kan deelnemen aan het samenleven in de bewonersgroep en aan de werkgroepen.

In het woonreglement staat **de volgende informatie**:

- Alle nuttige regels voor het goede verloop van het dagelijkse samenleven in het project;
- De **werkgroepen** die de bewonersgroep wil samenstellen om het dagelijkse samenleven te organiseren en wie er aan elke werkgroep wenst deel te nemen.

In het woonreglement staan ook minstens **de volgende regels**:

- Dat het woonreglement opgemaakt wordt met inspraak van alle kandidaat-bewoners;
- De manier waarop het woonreglement aangevuld of veranderd kan worden;
- Dat er een Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) wordt opgericht door de definitieve bewoners.

Hoofdstuk 12. De akte ondertekenen

Je kreeg als kandidaat-bewoner een woning toegewezen. Nu kan je een akte afsluiten bij de notaris. Je koopt een woning binnen de CLT-structuur in het kader van een erfpachtrecht of recht van opstal. Je koopt de woning maar niet de grond. De akte maakt van jou officieel een CLTL-bewoner. Je ondertekent ook het woonreglement en kan officieel toetreden tot de werkgroepen. Welkom!

Hoofdstuk 13. Wat als er een woning vrijkomt in een reeds bewoond project?

Als je als bewoner een CLTL-project wil verlaten – voor eender welke reden - dan gelden de bepalingen vastgelegd in de akte die je bij de notaris hebt ondertekend. Als er een woning vrijkomt in een CLTL-project, dan zal CLTL-vzw een nieuwe bewoner zoeken en aanduiden. Hieronder leggen we uit hoe dat gebeurt.

CLTL-vzw zal opnieuw een rangorde maken van mogelijke kandidaten. Het woningtype van de vrijgekomen woning zal daarbij belangrijk zijn. De woonwens van de mogelijke kandidaten moet overeenkomen met de bezettingsnorm van de vrijgekomen woning. Dit wil zeggen dat het aantal personen van het gezin van de kandidaat moet overeenstemmen met het woningtype.

Om zo'n kandidaat te vinden en te selecteren, hanteert CLTL-vzw de volgende regels van voorrang volgens de bezettingsnorm:

1. Eerst de bewoners die op de verhuislijst staan binnen het project waar de woning vrijkomt (zie hoofdstuk 6 voor toelichting over de verhuislijst);
2. Daarna de andere bewoners binnen het project waar de woning vrijkomt die niet op de verhuislijst staan. Binnen deze groep wordt de volgorde bepaald volgens het moment van ondertekening van de akte;
3. Daarna de reserve kandidaat-bewoners die minder dan 5 jaar geleden voor dit project mee werden opgenomen in de bewonersgroep;
4. Daarna de bewoners van andere CLTL-projecten die op de verhuislijst staan;
5. Daarna alle bewoners van andere CLTL-projecten die niet op de verhuislijst staan. Binnen deze groep wordt de volgorde bepaald volgens het moment van ondertekening van de akte;
6. Daarna de hoogst gerangschikte geïnteresseerde persoon op de algemene inschrijvingslijst.
7. Als er nu nog geen kandidaat gevonden is, dan loopt CLTL-vzw de algemene inschrijvingslijst verder af volgens het moment van inschrijving, tot iemand geïnteresseerd is in de vrijgekomen woning.

Als er via deze weg geen kandidaat gevonden wordt die voldoet aan de bezettingsnorm en die geïnteresseerd is in de vrijgekomen woning, dan doet CLTL-vzw een openbare oproep naar het brede publiek. In dit geval kan de woning ook met 1 slaapkamer meer dan de bezettingsnorm toegewezen worden. CLTL-vzw zal dan de voorrangsregels uit dit reglement toepassen om de vrijgekomen woning toe te wijzen.

Het spreekt voor zich dat de gekozen kandidaat minimum aan alle voorwaarden moet voldoen die in dit toewijzingsreglement staan, vooraleer de vrijgekomen CLTL-woning kan toegewezen worden.

Hoofdstuk 14. Bijkomende uitleg over de organisatie

CLTL (Community Land Trust Leuven) is een organisatie die zich inzet voor betaalbaar wonen in Leuven, die bestaat uit een combinatie van CLTL-vzw en SON CLTL.

- **CLTL-vzw** is de vereniging zonder winstoogmerk Community Land Trust Leuven. Deze is opgericht op 29/09/2022 en heeft het ondernemingsnummer 0793.436.640. Het is een ledenvereniging. Deze organisatie zorgt voor alles wat komt kijken bij de werking van Community Land Trust Leuven. Zij zorgt ervoor dat er woonprojecten zijn en dat die goed verlopen. De bewoners worden lid van deze vzw.
- **SON CLTL** is een Stichting van Openbaar Nut. Zij is opgericht op (...) en heeft het ondernemingsnummer (...). Deze organisatie zorgt voor het goede beheer van het vastgoed en de gronden die gebruikt worden door de bewoners van Community Land Trust Leuven.
- **CLTL-medewerker.** Hiermee wordt elk personeelslid van CLTL-vzw bedoeld, of een andere persoon die door het bestuur van CLTL-vzw aangeduid is om een taak uit te voeren die in dit reglement staat.
- **Toegetreden lid.** Als je het verplichte infomoment hebt bijgewoond kan je je inschrijven als lid. Dit betekent dat je vanaf dat je het lidgeld betaald hebt, je toegetreden lid bent van CLTL-vzw. Hierdoor mag je volgens de statuten van CLTL-vzw deelnemen aan de Algemene Vergadering van de vzw. Je hebt dan het recht om daar te spreken, maar je mag niet mee stemmen om beslissingen te nemen. Dat mogen enkel de zogenaamde 'effectieve' leden.
- **Effectief lid.** Van zodra je als kandidaat-bewoner een woning krijgt toegewezen, wordt je automatisch effectief lid. Hierdoor mag je volgens de statuten van CLTL-vzw deelnemen aan de Algemene Vergadering van de vzw. Je hebt dan het recht om daar te spreken en je mag mee stemmen om beslissingen te nemen.

De effectieve leden van CLTL-vzw kunnen dit reglement in de toekomst waar nodig nog aanpassen op de Algemene Vergadering.