

Info bij inschrijving voor kandidaat-huurders

INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

MEERDERJARIGHEIDSVORWAARDE

U kunt alleen inschrijven als u 18 jaar of ouder bent.

Bent u jonger dan 18 jaar? Dan kunt u zich alleen inschrijven, als u:

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

U kunt niet inschrijven als u 18 jaar of ouder bent en de rechter uw minderjarigheid verlengde.

INKOMENSVORWAARDE

Uw inkomen mag niet te hoog zijn. Met inkomen bedoelen we het gezamenlijk belastbaar inkomen, afzonderlijk belastbaar inkomen, IVT, leefloon en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Enkel het inkomen van de toekomstige referentiehurder en zijn of haar partner (gehuwde) of feitelijke of wettelijke samenwoner die mee de woning gaat bewonen, telt mee.

Wij kijken naar het inkomen van het meest recente jaar (maximum drie jaar oud) waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Binnen één gezin zijn verschillende inkomensjaren mogelijk maar we indexeren ze allemaal naar het huidige jaar.

Als het inkomen de inkomensgrens overschrijdt of als niemand een inkomen heeft, dan kijken we naar het huidige inkomen.

Inkomensgrenzen voor 2023:

- Alleenstaande persoon zonder personen ten laste: 28.105,00 euro
- Alleenstaande gehandicapte persoon zonder personen ten laste: 30.460,00 euro
- Iedere andere persoon zonder kinderen: 42.156,00 euro
- Verhoging per persoon ten laste (*): 2.356,00 euro

* Een persoon ten laste betekent:

- een kind dat op uw adres is ingeschreven en dat minderjarig is of een kind voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald.
- uw kind dat regelmatig bij u verblijft en minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald.
- iemand die erkend is als ernstig gehandicapt.

EIGENDOMSVOORWAARDE

U kunt niet inschrijven als u een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk:

- in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebt.
- in erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebt gegeven.
- Deze voorwaarde geldt voor de toekomstige referentiehurder. Ze geldt ook voor de persoon die met de referentiehurder gehuwd is, die ermee wettelijk samenwoont of die de feitelijke partner is en de woning mee zal bewonen.

De voorwaarde geldt ook voor een woning of bouwgrond in het buitenland.

Bracht u als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een woning of bouwgrond in een vennootschap in? Dan kan u ook niet inschrijven.

Er zijn een paar uitzonderingen mogelijk:

- Uw woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard. Dit gebeurde maximaal 2 maanden voor uw inschrijving.
- Uw woning is onaangepast aan je fysieke beperking.
- U heeft een handicap en komt in aanmerking voor een ADL-woning.
- U heeft een woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet mag (zoals een campingverblijf).
- U verliest het beheer van je woning door een collectieve schuldenregeling of een faillissement.
- U heeft een eigendom met een (ex-)partner die de woning niet mee gaat bewonen.
- U heeft een woning of bouwgrond gedeeltelijk in eigendom(srecht) kosteloos verworven, bijvoorbeeld via een erfenis of schenking.

TAALBEREIDHEIDSVORWAARDE

Vanaf 1 januari 2023 moet een sociale huurder de Nederlandse taal kennen op het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen. Je hebt dit niveau twee jaar na de start van jouw huurovereenkomst. (De regel nu is A1 binnen één jaar na de start van jouw huurovereenkomst.)

VOORWAARDE OM INGESCHREVEN TE ZIJN IN DE BELGISCHE BEVOLKINGSREGISTERS

U bent ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van België (ingeschreven zijn op een referentieadres is ook voldoende).

TOEWIJZINGSREGELS

De chronologie van de inschrijvingen telt wanneer een sociale woning wordt toegewezen. Dit betekent dat de persoon die eerst inschreef, eerst kan toetreden tot een sociale woning die voor zijn gezin past.

ABSOLUTE VOORRANGREGELS

Sommige kandidaten kunnen sneller een woning krijgen, omdat ze een voorrang genieten.

1. Personen met een beperking of zorgbehoevende senioren (voor aangepaste woningen)
Sommige woningen zijn aangepast aan personen met een fysieke beperking. Zij kunnen zo comfortabeler wonen. Wij verhuren deze woningen dus eerst aan personen die een aangepaste woning nodig hebben.
2. Huurders wonen te klein
U huurt al een sociale woning bij een SHM. De woning is nu te klein voor uw gezin. Dan krijgt u voorrang om te verhuizen naar een grotere woning. Wanneer een woning te klein is, staat in de wet. Dit zijn de minimale bezettingsnormen uit de Vlaamse Codex Wonen.
3. Huurders moeten hun sociale (assistentie)woning verlaten
U huurt al een sociale woning bij een SHM. Die kan u verplichten om te verhuizen naar een andere sociale woning. Dit kan om twee redenen:
 - U huurt een woning die aangepast is aan een persoon met een handicap of u huurt een ADL-woning. Maar, de persoon die zo'n aangepaste woning nodig heeft, woont niet langer in de woning.
 - U huurt een sociale assistentiewoning, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning.
4. Kandidaat-huurders die gelijk kregen in een beroepsprocedure
U bent een kandidaat-huurder. U werd door een onterechte beslissing van een SHM benadeeld bij de toewijzing van een woning. Of, u kreeg geen nieuwe beslissing van uw SHM binnen de 30 dagen nadat zij de beoordeling van de toezichthouder ontvingen.
5. Kandidaat-huurders die hun private huurwoning moeten verlaten
U bent een kandidaat-huurder en huurt een private woning. U moet deze woning nu verlaten. De wet bepaalt dat u in uitzonderlijke omstandigheden voorrang kan krijgen. Denkt u dat u in zo een situatie zit, contacteer ons dan.
6. Huurders van een huisvestingsmaatschappij die te groot of te klein wonen
Een huurder kan te groot of te klein wonen volgens de rationele bezetting van de SHM. Dat wil zeggen dat de woning niet voldoet als we kijken naar de gezinssamenstelling en de fysieke toestand. Deze huurder krijgt voorrang als hij kan verhuizen naar een andere woning van de maatschappij die wel voldoet aan de normen.

7. Kandidaat-huurders waarbij de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden
U bent kandidaat-huurder. Uw gezin is nog in het buitenland. U vroeg een gezinshereniging aan of u gaat dit nog doen en meldde dit ook bij uw inschrijving. Er komt een woning vrij die groot genoeg is voor uw hele gezin, maar uw gezin is nog niet in België. Dan krijgt u voorrang om te verhuizen naar een woning die is aangepast aan uw huidige gezinssamenstelling.

8. Kandidaat-huurders in één van de volgende situaties:

- De woning is niet geschikt om in te wonen. De wooninspecteur stelde dit in een proces-verbaal vast.
- De woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard (*).
- De woning kreeg een conformiteitsonderzoek, had een aantal gebreken en behaalde een aantal strafpunten.
- De woning staat in een onteigeningsplan.

*Opgelet: in deze situatie krijgt u niet automatisch voorrang. U moet voldoen aan zes voorwaarden. Meer info kan u bekomen bij onze medewerkers.

9. Een minderjarige kandidaat-huurder die ontvoegd is.

OPTIONELE VOORRANGSREGELS

U heeft voorrang als inwoner van (een gemeente van) ons werkingsgebied.

U heeft voorrang op basis van de bepalingen van een lokaal toewijzingsreglement. Sommige gemeenten hebben namelijk specifieke toewijzingsregels opgesteld. Deze regels worden vastgelegd in een lokaal toewijzingsreglement. In ons intern huurreglement kan u nalezen of in een bepaalde gemeente een lokaal toewijzingsreglement van kracht is.