



Informatiefolder vanaf 01/01/2020

**Alles wat u moet weten over het
aanvragen van een sociale huurwoning**

1. INLEIDING

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

Voldoet u aan de criteria?

Vul dan het inschrijvingsformulier volledig in en onderteken het. Kom met het ingevulde formulier en alle extra documenten naar het kantoor van Volkswelzijn.

Als u vragen hebt of hulp nodig hebt bij het invullen, dan helpen onze medewerkers u graag verder.

Contactgegevens

Volkswelzijn
Serbosstraat 2 bus 16
9200 Dendermonde
052/21.68.79.
els.decoester@volkswelzijn.be

Waar vindt u het inschrijvingsformulier?

U kunt het inschrijvingsformulier vragen in ons kantoor.
U kunt het ook downloaden op www.volkswelzijn.be.

In deze brochure

- Wat zijn de criteria om u in te schrijven? p.3
- Heeft u voorrang? p.6
- De wachttermijn p.7
- Veranderingen aan uw dossier p.8
- Wanneer nodigt Volkswelzijn u uit voor een woning? p.9
- Ons patrimonium p.9

Veel leesplezier!

2. WAT ZIJN DE CRITERIA OM U IN TE SCHRIJVEN?

Bij elke inschrijving stellen we deze belangrijke vragen:

1. Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister?
2. Bent u ouder dan 18 jaar?
3. Voldoet uw inkomen aan de criteria?
4. Voldoet u aan de onroerende bezitsvoorwaarde?

De voorwaarden gelden voor:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehurder;
- 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.

We bespreken op de volgende pagina's deze vragen.

2.1 Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister?

- U bent ingeschreven in het bevolkingsregister.
- U bent ingeschreven in het vreemdelingenregister.
- U bent ingeschreven in het wachtregister? Wij kunnen u **niet** inschrijven.

Welke papieren brengt uzelf of uw partner mee?

- Breng een kopie van uw identiteitskaart mee.

2.2. Bent u ouder dan 18 jaar?

- U kunt zich alleen maar inschrijven als u ouder dan 18 jaar bent.

Uitzondering: Bent u jonger dan 18 jaar?

Dan kunt u zich alleen inschrijven, als u:

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

Breng uw bewijs hiervan mee.

2.3. Is uw inkomen laag genoeg?

Controleer of uw inkomen¹ niet hoger is dan de bedragen in de tabel (geldig voor de inschrijvingen in 2021:

Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	Alleenstaande persoon met handicap zonder personen ten laste	Anderen verhoogd met (+ bedrag) per persoon ten laste
25.557 euro	27.698 euro	38.335 euro (+2.143 euro/persoon ten laste)

Wij kijken naar het **volledig jaarinkomen van** u en uw partner, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet van u en uw partner betrekking heeft.

Voor inschrijvingen in 2021= het inkomen van 2018 of 2019.

Dit inkomen noemen wij uw **referentie-inkomen**.

Het inkomen van andere meerderjarigen die bij u in de woning wonen, telt niet mee voor de bepaling van de inkomensvoorwaarde, maar dit wordt later wel meegeteld voor de huurprijsberekening.

¹ Dit is het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

- **Is het inkomen te hoog?** Als uw referentie-inkomen te hoog is, kunt u ons uw inkomen van de **laatste 3 maanden** bezorgen. Wij kijken dan of uw huidig inkomen laag genoeg is.
- **Hebt u geen inkomen?**
 - Als geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt, moet u ons uw inkomen van de laatste 3 maanden bezorgen. Dat zijn dezelfde documenten als in het kader hieronder.
- **Meer dan 1 soort inkomen?** Als u meer dan 1 soort inkomen had, dan brengt u de verschillende documenten mee. Zo weten wij wat uw volledig jaarinkomen is.
- **Co-ouderschap of bezoekrecht?** Uw kinderen blijven minstens één nacht bij u overnachten? Kijk voor de bedragen naar de laatste kolom in de tabel hierboven.

Welke papieren brengt u mee?

Hoe was uw situatie in het jaar van uw laatst beschikbare aanslagbiljet?	Welke papieren moet u meebrengen?
U hebt in dat jaar gewerkt.	Meest recente beschikbare aanslagbiljet belastingen inkomsten van dat jaar. Dit kunnen wij (meestal) zelf opvragen.
U was dat jaar werkloos.	Overzicht werkloosheidsuitkeringen in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U kreeg een leefloon van het OCMW.	Dit kunnen wij (meestal) zelf opvragen.
U kreeg uitkeringen van het ziekenfonds of van het ministerie van sociale zaken.	Overzicht van de betalingen van het ziekenfonds of ministerie van sociale zaken in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft. De inkomsten van FOD sociale zaken kunnen wij (meestal) zelf opvragen.
U was student.	Attest van uw school van het schooljaar. Als u werkte als job- of werkstudent: meest recente beschikbare aanslagbiljet.
U bent officieel mindervalide.	Attest van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid (kunnen we meestal zelf opvragen) of mutualiteit.
U bent in collectieve schuldbemiddeling, budgetbegeleiding of budgetbeheer?	Een kopie van het vonnis Een kopie van de begeleidingsovereenkomst De bewijzen van uw schuldaflossingen van de laatste 6 maanden.

2.4. Heeft u geen eigendom in binnen- of buitenland?

Dit betekent concreet dat u:

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

Uitzonderingen: wanneer mag ik wel eigendom bezitten? STEEDS BEWIJS /ATTEST VOORLEGGEN!

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:
 - o Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - o Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven

○ Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond

- Volledig in volle eigendom
- Volledig in vruchtgebruik
- Met een volledig recht van erfpacht
- Met een volledig recht van opstal

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

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

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

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

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

Welke papieren brengt u mee?

- Vul de **Controle onroerende bezitsvoorwaarde: persoonlijke verklaring op erewoord** in.
- U vindt dit document op pagina 5 van het inschrijvingsformulier.
- Voor de uitzonderingen: steeds bewijs/attest voorleggen.

3. HEEFT U VOORRANG?

Als wij een woning verhuren, kijken we voor wie de woning past (rationele bezetting) en volgen we de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Dat wil zeggen: wie bovenaan de lijst staat, komt in principe als eerste aan de beurt. Er zijn wel verschuivingen mogelijk. In verschillende situaties moeten we voorrang geven. De voorrangen zijn vastgelegd door de Vlaamse Overheid en de Stad Dendermonde en de gemeente Buggenhout. De reglementen over de voorrangsregels staan in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van Dendermonde en Buggenhout.

Als u zich op ons kantoor komt inschrijven, kunt u altijd bijkomende vragen stellen. Een medewerker zal u de toewijzingsvoorwaarden verder uitleggen.

Hieronder vindt u de voorrangen, met de belangrijkste bovenaan:

- Voor specifiek aangepaste appartementen/woningen 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.
- Wie ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning krijgt voor deze woningen voorrang.
- Personen met een fysieke handicap die in aanmerking komen voor een ADL-woning.
- Wie minstens 65 jaar oud is krijgt voorrang als de beschikbare woning is opgenomen in de lijst met woonprojecten waar de voorrang geldt, vastgelegd in het lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen van de gemeente Buggenhout en Dendermonde.
- Huurders van Volkswelzijn die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn.
- Huurders van Volkswelzijn die moeten verhuizen omdat ze geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking of een sociale assistentiewoning meer nodig hebben.
- 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 Volkswelzijn die moeten verhuizen omdat ze te klein wonen als dit het gevolg is van geboorte, adoptie, pleegzorg of geplande en vooraf aangekondigde gezinshereniging of die te groot wonen volgens de rationele bezetting en zelf kleiner wensen te gaan wonen (volgens de rationele bezetting)
- 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 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 "Omhulsel" of "Binnenstructuur".

U krijgt officieel bericht dat uw woning onbewoonbaar of ongeschikt is op datum dat u daar uw hoofdverblijfplaats had. U moet op dat moment al minstens zes maanden in de woning wonen. U moet zich binnen de twee maanden als kandidaat-huurder inschrijven bij Volkswelzijn. Deze voorrang voor hetzelfde adres geldt maar 1 keer.

Let op! Als uw woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt, heeft u **niet** automatisch voorrang voor een sociale woning. Het moet expliciet in het attest vermeld staan dat u voorrang heeft voor het bekomen van een sociale woning. Breng het document mee en Volkswelzijn zal bekijken of u in aanmerking komt.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.
- Personen die de voorbije 6 jaar minstens 3 jaar in het werkgebied (= Dendermonde en Buggenhout) van de toe te wijzen woning hebben gewoond.

In zeer uitzonderlijke situaties kan een kandidaat-huurder voorrang krijgen door omstandigheden van bijzondere sociale aard. U kunt een gesprek met een sociaal assistent vragen om uw situatie toe te lichten.

4. DE WACHTTERMIJN

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

De wachttijd:

- wordt bepaald door de datum van inschrijving.
- wordt bepaald door een voorrang die toegekend kan worden.
- wordt bepaald door uw woningkeuze. Selecteer je een beperkt aantal woningen? Heb je veel keuzes aangeduid, of een voorkeur die weinig voorkomt? Dan zal je veel langer moeten wachten.
- begint pas op datum van de dag dat uw inschrijvingsdossier volledig en aanvaard is.

Deze chronologie is nooit definitief: ze kan wijzigen in positieve of negatieve zin en hangt af van verschillende factoren.

Uw keuze:

- U kiest het aantal slaapkamers. U moet voldoende woningen kiezen waarvan het aantal slaapkamers geschikt is voor uw gezinssamenstelling.

Type woning	Minimale bezetting	Maximale bezetting
Studio	1	2 (koppel)
1 slaapkamer	1	2 (koppel)
2 slaapkamers	2	4
3 slaapkamers	3	6
4 slaapkamers	4	6
5 slaapkamers	NVT	NVT

Plan je een gezinshereniging met familieleden die op dit moment nog in het buitenland verblijven? Dan moet je al deze gezinsleden vermelden. Wij schrijven je dan in voor een woning aangepast aan de gemelde gezinshereniging. Opgelet! Verzwijg je een geplande gezinshereniging? Dan krijg je later geen toelating om de extra gezinsleden bij jou te laten wonen en verbreken wij uw huurcontract. Verandert je situatie tijdens de wachttijd? Ook dan moet je de gezinshereniging aan Volkswelzijn binnen 1 maand melden!

5. VERANDERINGEN AAN UW DOSSIER

Uw dossier ... :

- is niet volledig (bv. u bezorgt niet alle nodige documenten, uw handtekening ontbreekt)? Wij aanvaarden het niet.
- is volledig en is verwerkt? U ontvangt via de post uw inschrijvingsbewijs en uw inschrijvingsnummer. Het is heel belangrijk dat u dit goed bijhoudt!

Actualisatie:

- U kunt uw woningkeuze om de 2 jaar (2021, 2023...) aanvullen of veranderen.
- Volkswelzijn stuurt u hiervoor documenten op.
- We vragen of u nog altijd een sociale woning wilt huren.
- We controleren of u nog altijd voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- Aan uw inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum verandert er niets.
- Tussen 2 actualisaties kunt u uw keuzes 2x aanpassen.(tenzij er een wijziging is in uw gezinssituatie)

Wanneer schrappt Volkswelzijn u uit het inschrijvingsregister?

- U accepteert een sociale woning van Volkswelzijn.
- U voldoet bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer aan de inkomensvoorwaarde.
- U voldoet bij een aanbod van een woning, als u dit aanvaardt, niet meer aan de toelatingsvoorwaarden.
- U geeft bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan Volkswelzijn.
- U vraagt zelf met een brief om uw aanvraag te annuleren.
- U reageert niet als Volkswelzijn u een 2^{de} woning aanbiedt of u reageert niet op de herinneringsbrief bij actualisering van het register.
- U weigert een tweede woning. Deze woning komt overeen met uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs.

Let op! U 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, als de woning voldoet aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. Volkswelzijn legt u alleen vroeger een nieuw aanbod voor als u dit expliciet vraagt.

- (Optioneel: als dit vermeld staat in uw IHR: Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning.)

Uw adres of gezinssamenstelling is veranderd?

Breng Volkswelzijn altijd **binnen de maand** op de hoogte van deze wijziging! Dit is belangrijk voor uw dossier.

Waarom?

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

Andere sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren of sociale verhuurders actief in

- **Dendermonde:** De Volkswoningen, Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele, Hulp in Woningnood Berlare, sociaal verhuurkantoor Woonaksent
- **Buggenhout:** Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele, sociaal verhuurkantoor Woonaksent

Als u dit wilt, kunnen we op het ogenblik van de inschrijving, uw aanvraag voor een sociale woning doorsturen naar de andere sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en sociale verhuurders.

Hiervoor kan u op pagina 11 van het inschrijvingsformulier de gemeenten invullen waar u graag wenst te wonen (grenzend aan Buggenhout of Dendermonde)

Volkswelzijn stuurt uw dossier dan door naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen /sociale verhuurkantoren die werkzaam zijn in die gemeenten.

U krijgt van deze sociale huisvestingsmaatschappijen /sociale verhuurkantoren de nodige informatie en documenten om u bij hen in te schrijven.

6. WANNEER NODIGT VOLKSWELZIJN U UIT VOOR EEN WONING?

Wanneer wordt u uitgenodigd?

- U krijgt een uitnodiging als u bovenaan de lijst van kandidaat-huurders staat en er een woning vrijkomt.
- De uitnodiging gebeurt altijd per brief.
- Bent u verhuisd nadat u zich heeft ingeschreven? Bezorg ons dan binnen de maand na uw verhuis uw nieuw adres.

Kunt u een woning weigeren?

- U kreeg een uitnodiging voor een geschikt aanbod? U kunt een woning 1x weigeren. Opgelet: als u een huurpremie geniet, kunt u deze verliezen.
- U kreeg een 2^{de} geschikt aanbod? Bij een 2^{de} weigering schrappen wij u van de wachtlijst.

Belangrijk: U moet uw weigering altijd grondig motiveren. Volkswelzijn oordeelt via uw motivatie of uw beslissing als een weigering telt. U kan Volkswelzijn ook vragen om een tijdje geen aanbod te krijgen, als u hiervoor een goede reden heeft (bv. een langdurige ziekenhuisopname).

7. ONS PATRIMONIUM

Volkswelzijn beschikt over meer dan 1100 woningen en appartementen te Dendermonde en Buggenhout.

Om te weten waar deze woningen zich bevinden, verwijzen we naar de tabel op pagina 10 van het inschrijvingsformulier.

Op blz. 8 en 9 vindt u het patrimonium van De Volkswoningen terug.

Op blz.11 en 12 vindt u het patrimonium van de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele.

Informatiefolder

Alles wat u moet weten over het aanvragen van een sociale huurwoning bij Volkswelzijn

Versie – april 2021

v.u.: Carine Verhelst – Serbosstraat 2/16 – 9200 Dendermonde

bron: www.vmsw.be – modelbrieven