



Wonen in Limburg

INFORMATIE BIJ JE AANVRAAG VOOR EEN SOCIALE HUURWONING

Je wil een sociale woning huren? Dan is er heel wat om te weten.

- Wij hebben de belangrijkste punten uit de sociale huurwetgeving hieronder voor jou samengevat.

Contacteer Wonen in Limburg

Wonen in Limburg
Kantoor Genk
Grotestraat 65
3600 Genk

Contactpersoon voor uw inschrijving:
Familienaam A - D: Patricia Damm
Familienaam E - K: Jessica Spina
Familienaam L – P: Gülhan Yaylagül
Familienaam Q – Z: Lopke Leurs

huur.kantoorgenk@wil.be

☎ 089 62 90 20

Maak een afspraak via onze website **www.wil.be** of telefonisch via het nummer 089 62 90 20 (en kies 2).

Voorwaarden om je in te schrijven

Als je je wil inschrijven voor een sociale woning moet je voldoen aan 4 inschrijvingsvoorwaarden:

1. Je moet ouder zijn dan 18 jaar.

Uitzondering: je bent een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig begeleid woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

→ Is dit OK? Vul dan

- op pagina 1: je persoonsgegevens en die van jouw partner (eventueel) in
- op pagina 2: de gegevens van alle andere personen die met je mee zullen verhuizen in

2. Je moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister of op een referentieadres.

→ Bezorg ons een kopie van je identiteitskaart.

3. Je **inkomen** mag niet te hoog liggen.

Wonen in Limburg moet hiervoor kijken naar jouw gezamenlijk belastbaar inkomen en/of vervangingsinkomen (inclusief afzonderlijk belastbare inkomsten) van jou (referentiehurder) en je partner. We baseren ons hierbij op het meest recente aanslagbiljet van de belastingen.

Dit mag niet hoger liggen dan de bedragen in de tabel:

	Geïndexeerd	Niet geïndexeerd (terug te vinden op belastingbrief)
Alleenstaande zonder personen ten laste	€ 28.105	€ 25.557,20
Alleenstaande gehandicapte	€ 30.460	€ 27.698,70
Voor alle andere gezinssamenstellingen	€ 42.156	€ 38.334,40
Per persoon ten laste verhoogd met	€ 2356	€ 2356

Heb je nog geen aanslagbiljet met daarop een inkomen? Bezorg ons dan jouw laatst gekende inkomen. Ook dit mag niet hoger liggen dan de bedragen in bovenstaande tabel.

Is je inkomen te hoog? Bezorg ons alle huidige inkomsten van de laatste drie maanden.

Wij kunnen dan berekenen of we je toch kunnen inschrijven.

→ Bezorg ons een kopie van je belastingbrief inkomen 2020 – aanslagjaar 2021.

4. Je moet voldoen aan de **eigendomsvoorwaarde**.

De referentiehurder en zijn/haar partner mogen geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom bezitten of volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben. Ook erfpacht of recht van opstal zijn niet toegelaten. Hetzelfde geldt voor zaakvoerders, bestuurders of aandeelhouders die bovengenoemde eigendommen ingebracht hebben in een vennootschap.

Uitzonderingen:

- Je hebt nog eigendom met je ex-partner. Je kan je toch inschrijven als je nog gehuwd bent, maar bij de toewijzing is de echtscheidingsprocedure gestart. Bijkomende voorwaarde is dat je ex-partner de woning niet mee betreft.
→ Let op: deze uitzondering geldt enkel als het gaat over **volledige** volle eigendom
- Alle andere uitzonderingen kan je terugvinden op onze website **www.wil.be**.

→ Vul het “attest over eigendom” in zodat Wonen in Limburg dit kan controleren.

Als je 2 jaar van ons huurt moet je **verplicht een basisniveau Nederlands** kunnen.

Een basisniveau Nederlands is het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Wonen in Limburg controleert al bij de inschrijving of je aan de basistaalvaardigheid Nederlands voldoet.

Is dit nog niet OK? Dan verwijst Wonen in Limburg je door naar het agentschap Integratie en Inburgering.

Uitzonderingen:

- Je gezondheidstoestand maakt het blijvend onmogelijk de taal cursus te volgen
→ bewijs dit met een medisch attest.
- Je kan om een beroepsmatige, medische of persoonlijke reden tijdelijk niet deelnemen aan de taal cursus (= slechts een opschorting van de voorwaarde).

Ter info: Nieuwe huurdersverplichting vanaf 1 januari 2023:

Vanaf 1 januari 2023 moet je je als sociale huurder inschrijven bij de VDAB als je nog niet werkt.

Op deze manier wil de Vlaamse Regering jouw kansen op de arbeidsmarkt en in de maatschappij vergroten. Heb je vragen over deze verplichting? Dan kan je terecht bij jouw relatiebeheerder.

Het inschrijvingsregister - inschrijvingsbewijs

Om ingeschreven te worden moet je jouw inschrijvingsformulieren bezorgen aan Wonen in Limburg.

Alleen als je aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, zal Wonen in Limburg je inschrijven. Hierna krijg je een inschrijvingsbewijs met je code voor de plaatsbepaling via de website van Wonen in Limburg.

Wonen in Limburg aanvaardt **geen** onvolledige dossiers. Deze geven we je terug of sturen we je terug op via de post.

Schrapping van je dossier als kandidaat

Wonen in Limburg schrapt je uit haar inschrijvingsregister als:

- je een sociale woning aanvaardt;
- je bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- je op het ogenblik dat je een woning aanvaardt, niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;
- je bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan Wonen in Limburg geeft;
- je zelf (schriftelijk!) vraagt om je aanvraag te schrappen;
- je niet reageert op een tweede aanbod of op de herinneringsbrief bij actualisering van het register;
- je ook een tweede woning weigert. Deze woning komt overeen met je keuze op vlak van ligging, type en maximale huurprijs;

Let op! Je krijgt minimaal 15 kalenderdagen om op een aanbod schriftelijk te reageren. Hierbij kijken we naar de postdatum.

We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden en dit als de woning voldoet aan uw keuze van ligging, type en maximale huurprijs. Wil je toch sneller een tweede aanbod? Dan moet je dit uitdrukkelijk aanduiden op de brief met het eerste aanbod.

- de brief bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning onbestelbaar terugkeert.

Wil je niet langer ingeschreven staan met uw (intussen) ex-partner?
Neem dan contact op met je relatiebeheerder.

Voorrangregels

Als Wonen in Limburg een woning verhuurt, kijkt ze voor wie de woning past (rationele bezetting) en volgt ze 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 gemeentebesturen van Genk – As – Zutendaal en Oudsbergen. De reglementen over de voorrangregels staan in het Kaderbesluit Sociale Huur en het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van de Genk – As – Zutendaal en Oudsbergen.

Hieronder de **voorrangsregels**. Aan deze regels kunnen we niets veranderen. Zijn ze niet duidelijk? Dan kan je relatiebeheerder ze altijd verder uitleggen.

- Voor specifiek aangepaste woningen krijgen mensen met een fysieke beperking of een van zijn/haar 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;
- Huurders van Wonen in Limburg die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn;
- Huurders van Wonen in Limburg die moeten verhuizen omdat ze geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking meer nodig hebben;
- Een persoon waarvan werd vastgesteld dat hij/zij 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 Wonen in Limburg die moeten verhuizen omdat ze te klein of te groot wonen; Je kan alleen voorrang krijgen als de overbezetting een gevolg is van 'natuurlijke aangroei' van je gezin.
Let op! Huurders die recht hebben op voorrang omdat ze te klein wonen en 2x een geldig aanbod weigerden, verliezen bij een nieuwe aanvraag hun recht op die voorrang.
Let op! Voorrang omwille van medische redenen bestaat niet meer.
- 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 kleinere woning. Als de gezinshereniging dan later plaatsvindt, kunnen ze voorrang krijgen naar een geschikte woning, aangepast aan het grotere gezin;

- De kandidaat-huurders die wonen in:
 - a) Een woning die onbewoonbaar verklaard is volgens de Nieuwe Gemeentewet. De bewoner moet de woning verlaten;
 - b) Een woning die onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode;

Je krijgt officieel bericht dat je woning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard 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 Wonen in Limburg. Deze voorrang voor hetzelfde adres geldt maar 1 keer.

Let op! Als je woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt, 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 Wonen in Limburg zal bekijken of je in aanmerking komt.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is;
- Personen die de voorbije 6 jaar minstens 3 jaar in het werkgebied of in Genk, As, Zutendaal of Oudsbergen van de toe te wijzen woning hebben gewoond.

Als je op het moment van je kandidaatstelling al huurder bent van Wonen in Limburg, geldt de inkomensvoorwaarde niet.

Wachttijden

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

We bepalen de wachttijd:

- door de datum van inschrijving;
- door een voorrang die van toepassing is;
- door hoe uitgebreid uw woningkeuze is.

De wachttijd begint pas op datum van de dag dat je inschrijvingsdossier volledig en aanvaard is. Deze volgorde is nooit definitief: ze kan positief of negatief wijzigen en hangt af van verschillende factoren. Bekijk uw plaats op de wachtlijst op www.wil.be

Weigeren van een aanbod door de verhuurder of de kandidaat-huurder

Wonen in Limburg heeft het recht om in uitzonderlijke situaties een toewijzing te weigeren:

- Als de kandidaat-huurder al huurder is of geweest is van Wonen in Limburg maar bij wie
 - een ernstige tekortkoming met betrekking tot zijn/haar verplichtingen zijn vastgesteld;
 - of waar wanbetaling is vastgesteld én de schulden bij Wonen in Limburg op het ogenblik van de toewijzing niet betaald zijn. Uitzonderingen staan in het sociaal Huurbesluit of kan je navragen bij je relatiebeheerder.

- Als de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar duidelijk foute dingen heeft gedaan die een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

Elke kandidaat-huurder heeft het recht 1x een geschikt aanbod ongegrond te weigeren. Opgelet als je een huurpremie krijgt: je verliest deze nadat je 1 keer weigert! Weiger je 2 keer? Dan word je geschrappt.

→ Vergeet niet om je weigering grondig te motiveren.

Alleen als je dit doet kan het Toewijzingscomité van Wonen in Limburg oordelen of je weigering terecht en dus gegrond is.

Als je een heel goede reden hebt kan je Wonen in Limburg vragen een tijdje geen aanbod te krijgen.

Dit moet je schriftelijk aanvragen. Het Toewijzingscomité van Wonen in Limburg zal daarna laten weten of je inderdaad een tijd geen aanbod zal krijgen.

Recht van verhaal

Wanneer je je als huurder of kandidaat niet juist behandeld voelt, kan je via een aangetekend en gemotiveerd schrijven een beoordeling vragen aan de toezichthouder.

Deze aanvraag moet binnen 30 dagen na de melding van de beslissing verstuurd worden.

De toezichthouder stuurt de beoordeling binnen de 30 dagen naar de betrokkene en de verhuurder.

Voor Wonen in Limburg is de toezichthouder:

Wonen - Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 BRUSSEL

Intern Huurreglement

Het intern huurreglement van Wonen in Limburg is een openbaar document. Het is raadpleegbaar voor elke kandidaat-huurder via onze website **www.wil.be** of op het kantoor van Wonen in Limburg na een afspraak met je relatiebeheerder.