



Wonen in Limburg

Wonen in Limburg Kantoor Houthalen-Helchteren
Ringlaan 20
3530 Houthalen-Helchteren

TOELICHTING BIJ HET INDIENEN VAN EEN AANVRAAG VOOR EEN SOCIALE WONING

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.

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 Wonen in Limburg.

Als u vragen heeft, dan helpen onze medewerkers u graag verder.

1. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Niet iedereen kan zich als kandidaat-huurder laten inschrijven. De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder en de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is, moeten voldoen aan enkele voorwaarden.

Welke zijn die voorwaarden?

a. Voorwaarde van meerderjarigheid

De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar zijn.

Minderjarigen kunnen zich enkel in volgende gevallen 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;
- Als u reeds zelfstandig begeleid woont;
- Als u zelfstandig wilt wonen en een erkende dienst of een OCMW u hierin begeleidt.

b. Inkomensvoorwaarde

Het inkomen¹ van een kandidaat-huurder moet laag genoeg zijn. Wonen in Limburg kijkt 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. Dit inkomen noemen wij uw referentie-

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.

inkomen en mag de volgende grenzen (index 2023) niet overschrijden:

- 28.105 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- 30.460 euro voor een alleenstaande gehandicapte persoon met een handicap;
- 42.156 euro verhoogd met 2.356 euro per persoon ten laste voor anderen.

Als persoon ten laste worden beschouwd de inwonende minderjarige kinderen of de kinderen waarvoor de kandidaat-huurder en / of huurder kinderbijslag ontvangt, evenals de als ernstig gehandicapt erkende gezinsleden. Ook voor kinderen die niet gedomicilieerd bij de kandidaat-huurder, maar op regelmatige basis erbij verblijft (mits voorlegging verklaring ondertekend door beide ouders).

Opgelet!

Ongeacht de periode waarop het inkomen betrekking heeft, wordt dat inkomen steeds geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, en met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft, tenzij het een inkomen betreft over het lopende jaar.

Indien het referentie-inkomen te hoog is, maar het huidig inkomen (inkomen van de laatste drie maanden) van de kandidaat-huurder onder de inkomensgrens ligt, kan men zich toch nog inschrijven.

Als u meer dan 1 soort inkomen had, dan brengt u de verschillende documenten mee. Zo weten wij wat uw volledig jaarinkomen is.

Heeft u co-ouderschap of bezoekrecht over uw kinderen? Dan valt u onder de inkomenscategorie 'anderen'.

c. Eigendomsvoorwaarde

U of uw partner mogen geen:

- woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben
- woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn 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?

- Wanneer u een woning of bouwgrond:
 - Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - 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.

- 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.

- 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.

d. Taalkennisvereiste

Nieuwe huurders moeten twee jaar nadat zij huurder zijn geworden over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken (niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen).

Bij de inschrijving van de kandidaat gaat Wonen in Limburg na of de kandidaat-huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Dit kan op verschillende manieren: diploma, getuigschrift, studiebewijs, verklaring Huis van Nederlands,...

Heeft de kandidaat (nog) geen basistaalvaardigheid Nederlands? Dan kan deze zich toch inschrijven voor een sociale woning. Hij moet dat ten laatste hebben als hij twee jaar sociale huurder is.

e. Inschrijving bij VDAB

Nieuwe huurders die nog niet werken zich inschrijven bij VDAB.

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

f. Voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

De kandidaat-huurder dient ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. Het is mogelijk om personen in te schrijven (en toe te wijzen) op basis van een referentieadres (meestal bij OCMW).

Bent u ingeschreven in het wachtregister? U kan dan niet worden ingeschreven voor een sociale woning.

2. TOELATINGSVOORWAARDEN

Wanneer men aan beurt komt voor een woning dient Wonen in Limburg te controleren of alle kandidaat-huurders (de referentiehurder en zijn gehuwde, wettelijke of feitelijke partner) op dat moment voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De wet bepaalt deze voorwaarden:

- ✓ **ingeschreven zijn** op de wachtlijst en voldoen aan al de **inschrijvingsvoorwaarden**;
- ✓ voldoen aan de **inkomensvoorwaarde** (zie 1b.);
- ✓ voldoen aan de **eigendomsvoorwaarde** (zie 1c);

Taalkennis is niet langer een voorwaarde om toegelaten te worden tot een sociale woning (sinds november 2017). De huurder **moet** na één jaar sociaal huren voldoen aan het vereiste niveau Nederlands.

3. VOORRANGSREGELS

Bij de toewijzing wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- ✓ de rationele bezetting van de woning;
- ✓ de absolute voorrangsregels;
- ✓ de optionele voorrangsregels;
- ✓ de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister;
- ✓ daarnaast kunnen er ook nog gemeentelijke toewijzingsreglementen van toepassing zijn

a. de rationele bezetting van de woning

Rationele bezetting wil zeggen dat een grote woning bestemd is voor een groot gezin, kleine woningen voor kleine gezinnen, woningen aangepast aan de fysieke toestand van de kandidaat (handicap, ouderdom,...)

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft, en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend dan moet de kandidaat-huurder zich inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

b. de absolute voorrangsregels

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende voorrangsregels toe te kennen (Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen), met de belangrijkste bovenaan:

- 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.
- 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. U moet ingeschreven zijn bij Wonen in Limburg en bij de begeleidende organisatie.
- 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 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 Wonen in Limburg 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 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 in schrijven bij Wonen in Limburg. 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 wij zullen bekijken of u in aanmerking komt.
- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

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.

c. de optionele voorrangsregels

Wonen in Limburg besloot om voorrang te verlenen aan kandidaten die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder.

Vervolgens krijgen kandidaat-huurders voorrang die minstens 3 jaar in het werkgebied wonen of gewoond hebben in de voorbije 6 jaar. Dit werkgebied omvat concreet de gemeenten (incl. alle deelgemeenten) Bocholt, Bree, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Houthalen-Helchteren, Lommel, Oudsbergen, Peer, Pelt en Zonhoven.

d. gemeentelijke toewijzingsreglementen

In alle 10 gemeenten van het werkgebied van Wonen in Limburg werd een gemeentelijke toewijzingsreglement inzake lokale binding goedgekeurd. Dit wil zeggen dat hier deze optionele voorrang (zie c.) geldt voor een kandidaat-huurder die minimaal 15 jaar inwoner was van die gemeente.

Indien de kandidaat-huurder vanwege een mantelzorger (dit moet geen familie zijn) die in een gemeente woont, bijstand zal ontvangen in de sociale woning in diezelfde gemeente krijgt hij dezelfde optionele voorrang.

g. chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

4. WEIGERING VAN TOEWIJZING

Wonen in Limburg kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

- de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van ernstige tekortkoming met betrekking tot zijn verplichtingen;
- hetzij 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 sociaal huurbesluit zijn omschreven (bv. budgetbegeleiding of budgetbeheer)

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de leefbaarheid of de veiligheid.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

5. WOONRECHT:

Niet iedereen die in een sociale woning woont, kan blijven wonen bij verhuis of overlijden hoofdhuurder.

Er is enkel een woonrecht voor 'huurders', maar niet voor 'bijwoners'. Bijgevolg kunnen inwonende kinderen, ouders, ... niet meer blijven wonen. Deze nieuwe regel is van toepassing op alle huurcontracten.

Huurders:

- Diegene die zich opgaf als referentiehuurder;
- Zijn gehuwde partner of wettelijke samenwoner op voorwaarde dat hij mee in de sociale woning woont;
- Zijn feitelijke partner mits hij bij aanvang de sociale woning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning en voldoet aan de voorwaarden.
- Dit is de referentiehuurder en wettelijke en feitelijke partner bij aanvang van het huurcontract.

Bijwoners

- Alle andere inwoners die de woning op een duurzame wijze bewonen. Voorbeelden zijn inwonende kinderen, inwonende (groot)ouders, schoonfamilie,...

6. SCHRAPPING VAN DE WACHTLIJST

Een kandidaat-huurder wordt geschrapt van de wachtlijst als :

- ✓ hem een woning of appartement werd toegewezen;
- ✓ bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;

- ✓ blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens ter kwader trouw heeft afgelegd;
- ✓ de kandidaat daar zelf om verzoekt;
- ✓ de kandidaat tweemaal een woning weigert (of tweemaal niet reageert) als er een woning wordt aangeboden die aan zijn keuze beantwoordt, rekening houdend met de in de wet gestelde termijn;
- ✓ een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woning of tijdens de actualisatie;
- ✓ tijdens de actualisatie blijkt dat de kandidaat niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden.
- ✓ Tijdens de actualisatie niet binnen de wettelijk gestelde termijn reageren op de vraag of herinneringsbrief

7. ACTUALISATIE

Tweejaarlijks worden de registers van de kandidaten geactualiseerd. De kandidaat-huurders, langer dan 6 maanden ingeschreven, worden gevraagd hun kandidatuur te bevestigen.

Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inkomsten. Wie niet reageert of niet meer voldoet aan de gegevens wordt geschrapt.

8. DIVERSEN

- ✓ De Wonen in Limburg deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de sociale huisvestingsmaatschappij te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente of de aangrenzende gemeenten van het werkgebied van Wonen in Limburg actief zijn.
- ✓ Het intern huurreglement ligt ter inzage op het secretariaat van de Wonen in Limburg iedere maandag tussen 14.00 en 18.00 uur en kan door elke kandidaat-huurder ingekeken worden op afspraak of via de website: www.kempischtehuis.be .

9. VERHAAL

Een kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt kan bij een ter post aangetekende brief verhaal indienen bij Afdeling Toezicht.

Agentschap Wonen Vlaanderen
 Afdeling Toezicht
 Havenlaan 88 bus 22
 1000 Brussel