



INFORMATIE BIJ INSCHRIJVING

Deze informatie mag ik bijhouden.

INHOUD:

1. Regels en wetten
2. Inschrijvingsvoorwaarden
3. Toelatingsvoorwaarden
4. Inkomen, huidig inkomen en actueel besteedbaar inkomen
5. Gezin en gezinshereniging
6. Post
7. Keuze
8. Inschrijvingsbewijs
9. Register der kandidaat-huurders
10. Schrapping kandidatuur
11. Niet langer samen kandidaat
12. Actualisering
13. Intern huurreglement
14. Toewijzingsregels
15. Versnelde toewijzing
16. Van kandidaat naar huurder
17. Huurprijsberekening
18. Verhaal

1. REGELS & WETTEN

De Woonbrug past het 'Kaderbesluit Sociale Huur' toe. Dit is het Besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om ingeschreven te worden, moet ik aan volgende voorwaarden voldoen:

1. **MEERDERJARIGHEIDSVORWAARDE:** Ik ben 18 jaar of ouder of ik ben een minderjarige ontvoogde of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

2. **INKOMENSVORWAARDE:** Mijn inkomen, en dat van mijn partner, is lager dan de inkomensgrens.

Voor 2021:

▪ Alleenstaande persoon zonder personen ten laste:	25.557 €
▪ Alleenstaande gehandicapte persoon zonder personen ten laste:	27.698 €
▪ Anderen:	38.335 €

▪ Verhoging per persoon ten laste:	2.143 €

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Wanneer ik in collectieve schuldbemiddeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding ben, kan De Woonbrug van deze voorwaarde afwijken. Bij afwijking van de voorwaarde, toetst De Woonbrug het actueel besteedbaar inkomen af aan de inkomensgrens.

3. **EIGENDOMSVORWAARDE:** Ik en mijn partner :
 - hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
 - hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven;
 - hebben geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gegeven
 - zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder 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:
 - o Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - o Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
 - o 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
 - o Volledig in volle eigendom
 - o Volledig in vruchtgebruik
 - o Met een volledig recht van erfpacht
 - o 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:
 - o uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een campingverblijf)
 - o uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u in deze woning woont
 - o u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
 - o u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
 - o u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
 - o 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.

- 4. **VOORWAARDE VAN INGESCHREVEN ZIJN IN DE BELGISCHE REGISTERS:** Ik ben ingeschreven in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister van België of op een referentieadres.

3. TOELATINGSVOORWAARDEN

Om een contract te ondertekenen voor een sociale woning, moet ik aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

4. INKOMEN, HUIDIG INKOMEN & ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN

Inkomen:

Mijn inkomen is het totaal van alle belastbare en niet belastbare (vervangings)inkomsten van mij en mijn partner die vermeld staan op het laatst beschikbare aanslagbiljet. Dit inkomen noemen wij uw **referentie-inkomen**

Als De Woonbrug rekent op basis van een niet recent inkomen (De Woonbrug is dit standaard verplicht), dan wordt het inkomen geïndexeerd.

Geen inkomen:

Als ik en mijn partner in het referentiejaar geen inkomen hadden, vraagt De Woonbrug het huidig inkomen op.

Te hoog inkomen:

Mijn inkomen is te hoog in het referentiejaar. Maar mijn huidig inkomen is lager en valt onder de inkomensgrens. De Woonbrug kan me inschrijven op basis van mijn huidig inkomen.

Huidig inkomen:

Mijn huidig inkomen is het totaal van al mijn inkomsten en die van mijn partner (belastbaar en niet belastbaar) van de voorbije drie maanden.

Persoon ten laste:

Een persoon ten laste is:

- een persoon die jonger is dan 18 jaar, of waarvoor kinderbijslag of wezentoeslag wordt betaald, en die gedomicilieerd is bij mij;
- een persoon die erkend is als ernstig gehandicapt (+66% invalide) of die erkend was op moment van pensionering.
- een kind van de huurder dat niet gedomicilieerd is bij de huurder maar **op regelmatige basis verblijft** bij de huurder (bijv. bezoekrecht, co-ouderschap)

Actueel besteedbaar inkomen:

Mijn actueel besteedbaar inkomen is mijn inkomen en dat van mijn partner dat ik echt kan besteden. De Woonbrug bekijkt dit over een periode van minimum drie van de zes maanden.

Anders gezegd, is mijn actueel besteedbaar inkomen het verschil tussen:

- al mijn inkomens (belastbare en niet-belastbare inkomens), en
- de vrijgestelde inkomens, de schulden en het onderhoudsgeld die ik heb betaald in die periode van minimum drie van de zes maanden.

De vrijgestelde inkomens zijn dezelfde als de vrijgestelde bestaansmiddelen in het kader van het recht op maatschappelijke integratie (bijvoorbeeld, gezinsbijslag, onderhoudsgeld, ...).

Mijn afbetaalde schulden zijn deze die betaald zijn binnen de context van mijn collectieve schuldenregeling of mijn budgetbeheer of budgetbegeleiding bij het OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling (erkend door de Vlaamse Gemeenschap).

Het onderhoudsgeld toon ik aan met een vonnis van de rechtbank of een notariële akte en de betalingsbewijzen.

5. GEZIN & GEZINSHERENIGING

Gezin:

De leden van mijn gezin zijn alle personen die samen met mij mee naar de sociale woning verhuizen.

Gezinshereniging:

Als ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen, moet ik dat melden aan De Woonbrug. Ik bezorg aan De Woonbrug de persoonsgegevens van alle personen voor wie ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen.

6. POST

Standaard stuurt De Woonbrug brieven voor mij naar het adres waar ik officieel woon. Dit is het laatst gekende adres in het Rijksregister.

Ik kan De Woonbrug uitdrukkelijk vragen brieven voor mij naar een ander adres te sturen. De Woonbrug zal mijn brieven naar dit adres blijven sturen totdat ik De Woonbrug schriftelijk vraag dit niet meer te doen. Ik kan De Woonbrug dan vragen mij op een ander adres aan te schrijven of brieven te sturen naar het adres waar ik officieel woon.

Wanneer ik huurder ben, stuurt De Woonbrug mijn brieven naar het adres van de woning die ik huur (tenzij ik een voorlopig bewindvoerder heb en De Woonbrug hiervan op de hoogte is).

7. KEUZE

Goed nadenken over de woningen die ik kies, is belangrijk. Een keuze maken kan allerlei gevolgen hebben, bijvoorbeeld een kortere of langere wachttijd, een weigering van een aanbod van een woning (met eventuele schrapping van mijn kandidatuur tot gevolg), het goed voelen in de woning wanneer ik er woon,

Het is ook belangrijk dat ik een realistische keuze maak. Als ik geen realistische keuze maak, dan krijg ik misschien nooit een woning aangeboden of is de kans heel klein dat ik een woning krijg aangeboden. Minder realistische keuzes zijn, bijvoorbeeld:

- Als ik enkel kies voor woningen die onaangepast zijn aan mijn gezinssamenstelling;
- Als ik een maximale huurprijs op geef die zeer laag is (en mijn gezinsinkomen is niet 'zeer' laag). In '17. Huurprijsberekening' wordt de berekening van de huurprijs verder uitgelegd. Lees daar meer over de maximale huurprijs.

8. INSCHRIJVINGSBEWIJS

Wanneer ik ingeschreven ben, ontvang ik een inschrijvingsbewijs. Op mijn inschrijvingsbewijs vind ik volgende informatie terug:

1. Mijn inschrijvingsdatum;
2. Mijn inschrijvingsnummer;
3. Mijn keuze;
4. Wanneer ik het register der kandidaat-huurders kan inkijken;
5. Of ik heb gekozen om mijn inschrijving te laten doorzenden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij;
6. Mijn verhaalrecht en klachtrecht;
7. De redenen waarom mijn inschrijving geschrapt wordt uit het register;
7 bis: de melding dat ik een wijziging van de gezinssamenstelling moet meedelen binnen de maand na wijziging;
8. De melding dat ik door mijn inschrijving de toestemming geef aan De Woonbrug om noodzakelijke informatie op te vragen bij bevoegde overheden en instellingen;
9. De melding dat meerderjarige personen (dus ook mijn meerderjarige kinderen), alvorens zij de sociale woning bewonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
10. Contactgegevens van Agentschap Wonen Vlaanderen – afdeling Toezicht¹;
11. Waar ik het intern huurreglement kan nalezen of krijgen.

!! Belangrijk !! : Mijn inschrijvingsbewijs is een belangrijk document. Ik zorg dat ik het niet verlies!

9. REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS

Als kandidaat sta ik ingeschreven in het register der kandidaat-huurders. Alle kandidaten staan hierin volgens inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum. Ook de voorrangsregels zijn vermeld. De gegevens van geschrapte kandidaten blijven in het register staan tot aan de volgende actualisatie.

Het register der kandidaat-huurders ligt ter inzage op De Woonbrug elke werkdag tussen 9u en 12u.

¹ Afdeling Toezicht ziet er onder meer op toe dat de reglementering in zake sociale huisvesting wordt nageleefd.

10. SCHRAPPING KANDIDATUUR

Ik word uit het register geschrapt in volgende gevallen :

1. Ik aanvaard de sociale woning die De Woonbrug mij aanbiedt;
2. Ik voldoe bij actualisatie van het inschrijvingsregister niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden;
3. Ik voldoe niet aan de toelatingsvoorwaarden wanneer De Woonbrug mij een sociale woning aanbiedt;
4. Ik ben ingeschreven op basis van foutieve of onvolledige informatie die door mij bewust afgelegd of gegeven zijn;
5. Ik vraag schriftelijk aan De Woonbrug mij te schrappen;
6. Ik weiger een tweede maal of ik reageer een tweede maal niet op een aanbod van De Woonbrug voor een sociale woning. De aangeboden woning voldoet aan mijn keuze op gebied van ligging, type woning en maximale huurprijs. De Woonbrug heeft mij minimum vijftien kalenderdagen (vanaf postdatum) gegeven om te reageren. De Woonbrug heeft mij uitdrukkelijk op de hoogte gebracht dat ik bij deze tweede weigering of niet-reageren wordt geschrapt. Bovendien dient tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen zijn van minstens drie maanden. Ik kan De Woonbrug uitdrukkelijk verzoeken om toch bepaalde woningen sneller te krijgen aangeboden. Als ik het aanbod van die woningen weiger, wordt ik geschrapt uit het register. Omwille van zwaarwichtige redenen kan De Woonbrug beslissen mijn kandidatuur niet te schrappen;
7. Ik reageer niet of niet tijdig op de brief en herinneringsbrief bij de actualisering van het register. Voor de eerste brief heb ik minimum een maand gekregen om te reageren (vanaf postdatum); voor de herinneringsbrief minimum vijftien dagen (vanaf postdatum);
8. De brief, die De Woonbrug mij bij de actualisering of bij aanbod van een woning heeft gestuurd, is onbesteld teruggekomen. Deze brief is verzonden naar het laatst gekende adres (zoals vermeld in het Rijksregister) of naar een ander adres, zoals ik De Woonbrug uitdrukkelijk gevraagd heb.

De Woonbrug stuurt mij een brief wanneer ik uit het inschrijvingsregister geschrapt ben. De Woonbrug doet dit niet wanneer de brief onbesteld is teruggekomen of wanneer ik een woning heb aanvaard.

Deze redenen tot schrapping uit het register kan ik ook nalezen in het intern huurreglement.

11. NIET LANGER SAMEN KANDIDAAT

Ik ben samen met mijn partner kandidaat voor eens sociale woning. We hebben samen hetzelfde inschrijvingsnummer. We willen echter niet langer samen kandidaat zijn. Wat nu?

- a. De referentieverhuurder behoudt de inschrijving.
- b. De wettelijke of feitelijke partner krijgt een nieuwe inschrijving met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum.
- c. Alle andere kandidaat-huurders dienen zich opnieuw te laten inschrijven. Zij krijgen een nieuwe inschrijvingsdatum.

12. ACTUALISERING

Elk oneven jaar actualiseert De Woonbrug het register. De Woonbrug schrijft mij, en alle andere kandidaten, verplicht aan om te vragen of ik nog interesse heb om kandidaat te blijven. De Woonbrug gaat ook na of ik nog voldoe aan de inschrijvingsvoorwaarden.

13. INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin De Woonbrug een aantal regels vastlegt in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het intern huurreglement is als katern bij het inschrijvingsformulier bijgevoegd. Tevens is het vrij beschikbaar in de wachtzaal bij De Woonbrug. Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of digitaal toegezonden.

14. TOEWIJZINGSREGELS

De toewijzing van een vrijkomende woning of nieuwe woning gebeurt op basis van een DEELLIJST. Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de RATIONELE BEZETTING van de woning
2. de VERPLICHTE VOORRANGSREGELS
3. de BIJKOMENDE VOORRANGSREGELS
4. de CHRONOLOGISCHE VOLGORDE van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister

tenzij voor de betreffende woning tot een afwijking wordt beslist.

Op de deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die voor een dergelijk type woning in aanmerking komen én die er ook voor gekozen hebben. Kandidaat-huurders kunnen op meerdere deellijsten voorkomen.

Lees meer over bezetting van een woning en de voorrangsregels in het intern huurreglement.

15. VERSNELDE TOEWIJS

Bepaalde kwetsbare doelgroepen kunnen versneld een woning krijgen toegewezen:

- Daklozen: aanvraag via het OCMW of CAW
- Persoon met geestelijke gezondheidsprobleem: aanvraag via een erkend initiatief beschermt wonen, project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam
- Jongere jonger dan 21 jaar en begeleid worden in het kader van bijzondere jeugdbijstand: aanvraag via erkende dienst of CAW

De Woonbrug kan voorwaarden stellen. De Woonbrug kan, bijvoorbeeld, begeleidende maatregelen opleggen.

De aanvraag wordt geweigerd indien:

- de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst niet tekent
- de begeleiding niet is gegarandeerd
- er in het jaar van de aanvraag reeds 5% van de toewijzingen via deze versnelde toewijs werden gedaan
- de persoon behoort tot een doelgroep waarvoor reeds 4% van de toewijzingen op jaarbasis worden voorzien via het doelgroepenplan.
-

Een versnelde toewijzing kan alleen als er een woning vrijkomt die voldoet aan de rationele bezetting.

16. VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER

Door mij kandidaat te stellen voor een sociale woning, kom ik op een wachtlijst te staan. Wanneer er een woning vrij komt, en ik ben de eerste op de wachtlijst, wijst De Woonbrug mij deze woning toe.

Als ik het aanbod aanvaard, teken(en) ik (en mijn partner) een contract. Dit contract is opgemaakt volgens de typeovereenkomst die in bijlage is opgenomen bij het Kaderbesluit Sociale Huur.

Als ik trouw of ik ga wettelijk samenwonen na aanvang van het contract, meld ik dit aan De Woonbrug. Mijn gehuwde of wettelijke partner wordt dan automatisch mee huurder op voorwaarde dat hij/zij mee in de sociale woning woont..

Als ik feitelijk ga samenwonen na aanvang van het contract, breng ik De Woonbrug op de hoogte. Mijn feitelijke partner tekent het contract mee na één jaar duurzame samenwoning in de sociale huurwoning en indien hij/zij voldoet aan de voorwaarden. Dit gebeurt via een bijlage die bij het contract wordt gevoegd.

17. HUURPRIJSBEREKENING

Mijn huurprijs is (ongeveer) gelijk aan 1/55^e van mijn gezinsinkomen (mits een aantal correcties²). Daarnaast is er sprake van een minimum huurprijs en een maximum huurprijs.

Ik betaal nooit minder dan de minimum huurprijs. Deze is gelegen tussen 100,00 €³ en 200,00 €⁶, afhankelijk van de woning. Maar ik betaal ook nooit meer dan de maximum huurprijs.

Het is dus niet zo dat ik standaard deze aangegeven richtprijs betaal. Dat hangt af van mijn gezinsinkomen.

Toch is 'mijn huurprijs is gelijk aan 1/55^e van mijn gezinsinkomen' een goede indicatie voor mijn huurprijs.

18. VERHAAL

ToeziChthouder:

Als ik mij als kandidaat-huurder benadeeld acht door een beslissing van De Woonbrug, kan ik een aangetekende en gemotiveerde brief aan de toezichthouder richten. Ik vraag de toezichthouder om een beoordeling van de beslissing. Dit is mogelijk voor volgende beslissingen:

- de toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder
- de weigering tot het goedkeuren van een afwijking of een versnelde toewijzing:
 - op de meerderjarigheidsvoorwaarde voor een minderjarige persoon die begeleid zelfstandig woont
 - op de inkomensvoorwaarde voor een persoon die in collectieve schuldenregeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding is (actueel besteedbaar inkomen)
 - op de toewijzingsregels omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard of dakloosheid
- mijn schrapping uit het register der kandidaat-huurders
- de weigering tot toewijzing van een sociale woning aan mij
- om mij niet te willen inschrijven of om mij niet te laten toetreden tot een huurovereenkomst indien ik hierom vraag;
- de weigering van mijn vraag om mijn voorkeuren te wijzigen,

² De gezinskorting, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie, de onroerende voorheffing en de vergoeding voor onderbezette woning corrigeren lichtjes het principe dat de huurprijs gelijk is aan 1/55^e van het gezinsinkomen.

³ Bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

⁶ Bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Ik schrijf de toezichthouder binnen de dertig dagen aan na de melding van de beslissing. Wanneer ik mij benadeeld acht door de toewijzing van een woning, heb ik 1 jaar de tijd om aan de toezichthouder een beoordeling te vragen. Een beslissing wordt mij schriftelijk gemeld. Indien van toepassing wordt een kopie van deze beslissing eveneens aan het ondersteunende OCMW gericht.

Ik richt mijn brief per postadres aan: Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 – bus 22
1000 Brussel
02/553.22.00
toezicht.wonen@vlaanderen.be

RWO⁴ Inspectie:

Missie: Toezien op de naleving van de reglementering in zake (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen die beantwoorden aan de woonkwaliteitsnormen, de monumenten en landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed en preventief of correctief optreden bij inbreuken.

⁴ 'Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed' ziet er onder meer op toe dat de reglementering in zaken sociale huisvesting wordt nageleefd.