

## INFOBROCHURE 2023:

### HUREN SOCIALE WOONGELEGENHEID

#### CVBA DEWACO-WERKERSWELZIJN

Adres: Steenweg 439 te 9470 DENDERLEEUEW



#### OPENINGSUREN KANTOOR:

Maandag:	van 9.00 u tot 12.00 u
Dinsdag:	van 9.00 u tot 12.00 u
Donderdag:	van 9.00 u tot 12.00 u van 14.00 u tot 16.00 u

**TELEFOON:** 053/77.33.90

**Telefonisch bereikbaar elke werkdag tussen  
9.00 u en 12.00 u**

**E-MAIL:** [info@dewaco.be](mailto:info@dewaco.be)

#### SLUITINGSDAGEN 2023:

Maandag 2 januari 2023  
Maandag 20 februari 2023  
Dinsdag 21 februari 2023  
Maandag 10 april 2023  
Maandag 1 mei 2023  
Donderdag 18 mei 2023  
Maandag 29 mei 2023  
Dinsdag 11 juli 2023  
Vrijdag 21 juli 2023  
Dinsdag 15 augustus 2023  
Woensdag 1 november 2023  
Donderdag 2 november 2023  
Maandag 13 november 2023  
Woensdag 15 november 2023  
Maandag 25 december 2023 tot en met maandag  
1 januari 2024

#### INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN:

##### **Inschrijven kan pas wanneer alle nodige documenten aanwezig zijn:**

- U moet meerderjarig (+18j) zijn, tenzij in het kader van begeleid zelfstandig wonen en ontvoogde minderjarigen.

Uw recentst gekende inkomen mag onderstaande maximumgrenzen niet overschrijden:

Alleenstaande zonder kinderen ten laste:  
28.105,00€

Alleenstaande met handicap zonder kinderen ten laste: 30.460,00€

Andere gezinsvormen 42.156,00,00€ + 2.356,00€ per persoon ten laste

- U of uw minderjarige kinderen mogen geen bouwgrond(en) en/of eigendom(men) bezitten in volle of gedeeltelijke eigendom of volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik in het binnen- als in het buitenland. Om dit te staven dient u de verklaring op erewoord in verband met de eigendomsvoorwaarde in te vullen die wij u hebben meegegeven.
- Het inschrijvingsformulier volledig invullen en ondertekenen waar nodig.
- U dient de Nederlandse taal te kennen of u moet bereid zijn om deze te leren.
- U moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Personen die in het wachtregister staan, worden niet ingeschreven in het register der kandidaat-huurders. Dit geldt voor alle meerderjarige personen die de sociale woongelegenheden wensen te betrekken.
- Verklaring op eer voor feitelijke partners of bewijsstuk gemeente voor wettelijke partners
- Bezoekregeling kinderen bij echtscheiding
- Erkenning invaliditeit bewijs van FOD (min 9 punten) of mutualiteit (min.66%)

### **Versnelde toewijzingen:**

Er zijn drie doelgroepen die onder strikte voorwaarden versneld een sociale woongelegenheid kunnen toegewezen krijgen.

- Daklozen
- Kwetsbare jongeren
- Personen met geestelijke gezondheidsproblemen

De versnelde toewijs kan enkel aangevraagd worden via een bevoegde welzijnsorganisatie.

Het aantal toewijzingen dat versneld kan gebeuren is beperkt tot 5% van het gemiddelde aantal toewijzingen per verhuurder per jaar.

U kan al deze informatie tevens terugvinden op de website van:

VMSW: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).

Wonen Vlaanderen: [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

Uw gegevens zullen verwerkt en bewaard worden in overeenstemming met de privacywetgeving.

Wanneer u zich benadeeld acht kan u contact opnemen met:

- De directie van Dewaco-Werkerwelzijn
- Agentschap Inspectie RWO, Havenlaan 88 bus 22, 1000Brussel.
- Vlaamse Ombudsdienst, Leuvenseweg 86 – 1000 Brussel

Elke wijziging van adres of gezinssamenstelling dient binnen de maand gemeld te worden.

Bij inschrijving kan u verzoeken om uw dossier door te sturen naar andere sociale huisvestingsmaatschappijen (in het werkgebied of aanpalend). Dit betekent niet dat u ook automatisch ingeschreven bent bij die maatschappij!

**Weigering:** U kan een aanbod dat voldoet aan uw gezinssamenstelling en voorkeuren één maal weigeren zonder gevolg. De tweede weigering, of niet-reageren, zal leiden tot schrapping uit het register. Dewaco-Werkerwelzijn kan zelf bepalen of uw weigering al dan niet gegrond wordt bevonden. Bij ontduubeling van de kandidatuur worden de weigeringen meegenomen door beide partners.

In geval van onteigening of onbewoonbaarverklaring zal de kandidaat- huurder na 1 keer weigeren zijn prioriteit verliezen.

In geval van mutatie omwille van rationele bezetting zal men na 2 weigeringen wel opnieuw kunnen inschrijven, maar geen aanspraak meer kunnen maken op de prioriteit.

**Wachttijd:** De wachttijd bedraagt ongeveer 3 jaar indien u zich voor het volledige patrimonium inschrijft, rekening houdend met de rationele bezetting. Het is dus moeilijk op voorhand de wachttijd in te schatten.

Informatie over uw dossier of volgnummer kan u enkel persoonlijk bekomen op ons secretariaat tijdens openingsuren.

**Voorkeuren aanpassen:** De kandidaat-huurder kan op volgende tijdstippen zijn voorkeur wijzigen met behoud van inschrijvingsdatum/ keuzedatum:

- Bij actualisering van het inschrijvingsregister (toepassing art. 10 KSH)
- Indien de kandidaat- huurder gegronde redenen heeft die bij de inschrijving en/ of actualisering niet gemeld konden worden.
- Wijziging van de gezinssamenstelling die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woongelegenheid nodig heeft.
- Wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten
- Bij nieuwe bouwprojecten met sociale woongelegheden waarvan de SHM op 1

januari van het jaar waarin de laatste actualisering plaatsvond nog niet op de hoogte was.

### **SCHRAPPINGSGRONDEN:**

Uw kandidatuur kan geschrapt worden om volgende redenen:

- U verkrijgt een sociale woning
- U voldoet bij actualisatie niet meer aan de inkomensvoorwaarden
- U voldoet bij toewijzing niet aan de toelatingsvoorwaarden
- Wanneer u ingeschreven werd op basis van foutieve verklaringen
- Wanneer u daar zelf om verzoekt (schriftelijk)
- Bij een 2de weigering van een toewijzing van een woongelegenheid of niet-reageren.
- Wanneer u niet (tijdig) reageert op de actualisatiebrief
- Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief voor actualisatie of toewijzing.

### **TOELATINGSVOORWAARDEN:**

De taalbereidheidsvoorwaarde wordt **omgevormd tot een taalkennisvereiste**. U moet als sociale huurder vanaf januari 2023, binnen 2 jaar nadat de huurovereenkomst is gestart, aantonen dat u voor Nederlands het taalniveau A2 heeft.

Ook alle personen die later zullen toetreden tot de huurovereenkomst zullen aan de toelatingsvoorwaarden moeten voldoen.

### Inschrijving bij VDAB

Vanaf 1 januari 2023 moet u zich inschrijven bij VDAB als u nog niet werkt.

Deze verplichting geldt voor u en uw echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner, feitelijke partner die bij u inwoont (van bij het begin van de huurovereenkomst) en de feitelijke partner met wie u al één jaar samenwoont.

U moet zich inschrijven bij VDAB als u (nu of in de toekomst):

- niet werkt (als werknemer of zelfstandige)
- tussen 18 jaar en 65 jaar bent
- nog niet bent ingeschreven als werkzoekende bij VDAB

Wie moet zich niet inschrijven bij VDAB?

- Ontvangt u een leefloon van het OCMW? Dan hoeft u niets extra te ondernemen. Het OCMW volgt deze stappen dan met u op.
- Bent u arbeidsongeschikt, invalide of heeft u een erkende handicap? Dan moet u niet voldoen aan deze verplichting. De verhuurder zal dit met u nagaan.

Opgelet: wijzigt uw situatie in de toekomst (bv. u werkt niet langer of u bent niet langer arbeidsongeschikt)? Dan kan het zijn dat u wel moet voldoen en u wel moet inschrijven bij VDAB om aan de huurdersverplichting te voldoen.

### **Absolute prioriteiten zijn:**

- Aangepaste woning voor mensen met een fysieke handicap of beperking

- Herhuisvesting door renovatie van uw sociale woning
- Beroep ontvankelijk en gegrond verklaard?
- Voorrangsmutatie omwille van de rationele bezetting (zie begrippenlijst)
- Gezinshereniging na toewijzing
- Wonen in een goed dat niet bestemd is als vast verblijf
- Onbewoonbaarverklaring (onder strikte voorwaarden)
- Onteigening (onder strikte voorwaarden)
- Een ontvoogde minderjarige persoon

### BEGRIPPENLIJST:

**Referentiehuurder:** de persoon die de aanvraag doet. Let wel: Het is belangrijk vooraf goed te overleggen wie de referentiehuurder zal zijn. Dit kan belangrijke gevolgen hebben in het verdere verloop van de wachttijd en het contract. Niet alle gezinsleden hebben dezelfde rechten.

**Partner:** een referentiehuurder kan slechts 1 persoon als zijn partner aanduiden:

- Voor gehuwden is de situatie duidelijk en dient men niets extra te bezorgen.
- U bent wettelijk samenwonend als u dit uitdrukkelijk verklaard hebt op de burgerlijke stand van de gemeente. Gelieve dit attest te bezorgen.
- U bent feitelijke partners wanneer er geen officiële verklaring voorhanden is. Zowel de referentiehuurder als de partner dienen hiervoor een verklaring te ondertekenen. De verklaring wordt bij het inschrijvingsformulier gevoegd.

**Referentieadres:** een reëel adres bij familie of vrienden wanneer dit niet je officiële verblijfplaats is. De persoon die wel op dit adres woont, belooft alle

correspondentie te bezorgen aan de belanghebbende. De vaststelling van een referentieadres veronderstelt de instemming van de persoon die op dat adres is ingeschreven, alsook de verzekering van de tussenkomst van die persoon voor het ophalen van de post en het doorsturen ervan naar de geadresseerde. Personen in het wachtregister kunnen niet ingeschreven worden.

**Gezinshereniging:** de kandidaat dient bij inschrijving bekend te maken met welke kinderen hij wenst samen te wonen in de sociale woongelegenheden. Wanneer deze kinderen op dat ogenblik van inschrijving nog niet in België zouden verblijven, dienen ze toch reeds vermeld te worden. De persoon kan pas een woning verkrijgen die aan de bezetting van het gezin voldoet, wanneer de kinderen ook effectief in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister ingeschreven zijn.

**Ontdubbeling van de kandidatuur:** wanneer een koppel tijdens de wachttijd zou beslissen om niet langer samen een woning te betrekken kan men elk afzonderlijk een aanvraag verkrijgen met behoud van de datum van inschrijving.

**Omgangsrecht:** het bezoekrecht voor elke ouder van het kind. Bij een lopende echtscheiding of wanneer de kinderen niet bij u zijn gedomicilieerd is het belangrijk om een document rond de regeling van het bezoekrecht of co-ouderschap voor te leggen. Zo kunnen we het aantal slaapkamers bepalen waarop u recht heeft en de inkomensgrens berekenen. Hier moet dan ook de “verklaring op eer van verblijf op regelmatige basis van kinderen die niet gedomicilieerd zijn bij de ouder op het moment van inschrijving” ingevuld en ondertekend worden door de partner waar de kind(eren) wel gedomicilieerd zijn als ook een kopie van de identiteitskaart van de ex-partner.

**Inkomen:** voor de bepaling van het inkomen wordt gekeken naar het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle gezinsleden. Voor kinderen telt het inkomen pas mee van zodra zij niet meer kinderbijslag gerechtigd zijn.

Het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt desgevallend verhoogd met het afzonderlijk belastbaar inkomen. Deze bedragen worden steeds geïndexeerd vooraleer deze afgetoetst worden aan de maximumbedragen.

Indien er geen belastbaar inkomen was, dient men een attest van het OCMW voor leefloon, of een attest van de FOD voor personen met een handicap of een zelfgeschreven verklaring op eer te bezorgen.

Was het inkomen in het referentiejaar te hoog, maar voldoet het huidig inkomen wel aan de inkomensvoorwaarde, voeg dan de loonfiches van minstens de laatste 3 voorbije maanden toe.

**Taalkennisvereiste :** Hiermee dient u als huurder na 2 jaar aan te tonen dat u voldoende Nederlands begrijpt.

Hiervoor kan men volgende bewijsstukken bezorgen:

- getuigschrift basis, secundair of hoger onderwijs in een door de Vlaamse Gemeenschap of door Nederland erkende georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling;
- studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat men het vereiste niveau haalt;
- vrijstelling op basis van de toelatingsproef van een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands;
- attest Nederlands het taalniveau A2 heeft.

Voor zij die perfect Nederlandstalig zijn, kan de bediende van Dewaco-Werkerwelzijn zelf een

verklaring afdrukken wanneer u uw inschrijving komt aanvragen.

**Rationele bezetting:** dit betekent dat uw gezinssamenstelling gaat vergeleken worden met de beschikbare woongelegenheden.

In het intern huurreglement staat uitgeschreven hoeveel personen in elk type woongelegenheden kunnen toegelaten worden. Dit is belangrijk om het voor alle gezinsleden leefbaar te houden en ook om de woning te beschermen tegen overbezetting.

**De toewijzing gebeurt op grond van de gezinssamenstelling en het woningtype:**

Het patrimonium wordt ingedeeld in types nl.

S - 01 – 02 – 03 – 04 – 05 = woning/appartement met respectievelijk 0 - 1 – 2 – 3 – 4 – 5 slaapkamers, en wordt toegewezen aan:

- S : - alleenstaande  
01 : - alleenstaande of koppel (max. 2)  
02 : - alleenstaande of koppel (max. 2)  
- één of twee oudergezin met 1 kind of derde (max. 3). Op verzoek van de kandidaat zijn max. 4 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 2 kinderen)  
- alleenstaande of koppel (max. 2) wanneer op eigen verzoek wordt gekozen voor een twee slaapkamer appartement/woning 'met als consequentie dat in de toekomst de prioriteit om met voorrang een appartement met 1 slaapkamer toegewezen te krijgen, vervalt. Indien het verzoek voor mutatie naar een geschikt appartement met 1 slaapkamer wordt aangevraagd omwille van de fysieke gesteldheid van de bewoner, wordt hiervoor

wel de mogelijkheid behouden. (bijvoorbeeld naar een gelijkvloers pand).

- 03 : - één of twee oudergezin met 1 kind of derde  
- één of twee oudergezin met 2 kinderen  
Op verzoek van de kandidaat zijn max. 5 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 3 kinderen)
- 04: - één of twee oudergezin met 1 kind en derde  
- één of twee oudergezin met 2 kinderen  
- één of twee oudergezin met 3 kinderen  
- één of twee oudergezin met 2 kinderen en derde. Op verzoek van de kandidaat zijn max. 6 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 4 kinderen)
- 05: - één of twee oudergezin met 3 kinderen  
- één of twee oudergezin met 2 kinderen en derde  
- één of twee oudergezin met 4 kinderen  
- één of twee oudergezin met 3 kinderen en derde. Op verzoek van de kandidaat zijn max. 7 personen toegelaten (één of twee oudergezin met 5 kinderen)

**Voor wie meer informatie wil over de sociale wetgeving, ligt ons intern huurreglement steeds ter inzage elke dinsdag van 09u00 tot 11u00. Het intern huurreglement is een document waar de interne regelgeving van onze maatschappij in genoteerd staat. Wij zijn altijd bereid om u toelichting te geven bij dit document. Ook voor algemene informatie, kunt u steeds bij onze maatschappij terecht.**