

Algemene informatie voor de kandidaat-huurder

Algemene informatie voor de kandidaat-huurder

1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voor alle meerderjarige personen

Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning, dient u zich eerst te laten inschrijven in het register der kandidaat-huurders van onze maatschappij. Hij/zij dient te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, zijnde:

A. Bent u 18 jaar of ouder?

U bent een meerderjarige persoon, een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

B. Wat is uw inkomen?

Uw inkomen mag samen met het inkomen van uw gezinsleden tijdens het referentiejaar (2016) volgende grenzen niet overschrijden:

- € 24.852 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- € 26.934 voor een alleenstaande mindervalide;
- € 37.276, verhoogd met € 2.084 per persoon ten laste die bij de referentiepersoon gedomicilieerd is, voor anderen.

Dit bedrag kan nog geïndexeerd worden in functie van de bekomen gegevens.

Indien het inkomen tijdens het referentiejaar (2016) te hoog was, maar in het jaar van de aanvraag gedaald is onder de inkomensgrens kan u zich toch nog inschrijven.

Het inkomen van inwonende, ongehuwde kinderen (tot 25 jaar) wordt niet meegerekend, op voorwaarde dat ze zonder onderbreking hebben ingewoond.

C. Heeft u een eigendom?

Algemene voorwaarden

U heeft, samen met uw gezinsleden, geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland.

U bent, of één van uw gezinsleden is geen zaakvoerder, geen bestuurder of geen aandeelhouder van een vennootschap waarin u of één van uw gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht.

Bijkomende voorwaarde voor inschrijving assistentiewoning

U heeft samen met uw gezinsleden geen woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik gehad in een periode van 10 jaar voor de inschrijvingsdatum.

Uitzonderingen

- bij inschrijving is uw huwelijk onherstelbaar ontworpen, maar heeft u nog samen met uw echtgenoot een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- u heeft een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.
- de woning is gelegen in het Vlaamse Gewest binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan en wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen;
- de woning is gelegen in het Vlaamse Gewest en is maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en de ontruiming is noodzakelijk;
- de woning is gelegen in het Vlaamse Gewest en is onaangepast en wordt bewoond door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- de woning wordt bewoond door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL woning;
- de woning ligt in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is
- de woning moet worden ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode;
- de woning wordt bewoond door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.

D. Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister?

U bent ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet om een aanvraag te doen. Een inschrijving op een referentieadres volstaat wel.

E. Wilt u ingeschreven zijn voor een assistentiewoning?

U of één van uw gezinsleden is minstens 65 jaar oud.

Opmerking

Indien u gehuwd bent en u wil zich alleen inschrijven, dan kan dit enkel als de echtscheiding ingeleid is of als u kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is.

2. Register van kandidaat-huurders

Wanneer uw inschrijvingsdossier is ingediend, ontvangt u een inschrijvingsbewijs met vermelding van het inschrijvingsnummer, de inschrijvingsdatum en een overzicht van de door u gevraagde woningen/appartementen.

3. Verplichting van de kandidaat-huurder

Als na de inschrijvingsdatum uw gezinssamenstelling of uw adres wijzigt, moet u dit schriftelijk en binnen de maand meedelen aan de verhuurder.

Door de inschrijving geeft u de toestemming aan de verhuurder om bij de gevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen.

4. Hoelang zal u moeten wachten?

Toewijzing is enkel mogelijk indien de kandidaat op het ogenblik van de toewijzing van een sociale woning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Onze SHM heeft een lange wachtlijst: de vraag naar sociale woningen is veel groter dan het aanbod.

5. Heeft u voorrang?

Op het moment dat een woning/appartement beschikbaar komt wordt overgegaan tot de toewijzing ervan. In het toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

A. Rationele bezetting

Onder de term rationele bezetting verstaat men het volgende: "Het aantal beschikbare slaapkamers van een toe te wijzen woning moet zo dicht mogelijk aansluiten bij het aantal slaapkamers dat volgens de samenstelling van het gezin nodig is."

Indien u een aanvraag tot gezinshereniging heeft ingediend, dan moet u zich inschrijven voor een woning aangepast aan de gezinssamenstelling na de hereniging.

Als u zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, kan deze woning u slechts worden toegewezen als uw gezinssamenstelling op het moment van de toewijzing de rationele bezetting het meest benadert en voor zover er voor die woning op dat ogenblik geen andere kandidaat-huurders zijn waarvan de gezinssamenstelling dichter aansluit bij de rationele bezetting van de wooneenheden.

Hieronder vindt u de tabel met de verschillende woningtypes en hun respectievelijke rationele bezetting:

Voor de verschillende woonegelegenheden die vóór 2012 voor het eerst in gebruik werden genomen, wordt rekening houdend met het aantal slaapkamers van de betreffende woning, volgende rationele bezetting vastgelegd.

Aantal slaapkamers	Minimale bezetting (totaal aantal personen)	Maximale bezetting (totaal aantal personen)
1	1	2, koppel
2	1	3, koppel met één kind of 'derde'
3	2, waarvan 1 kind	5, koppel met drie kinderen
4	4	7, koppel met vijf kinderen
5	6	9
6	7	10

Voor de verschillende woonegelegenheden die voor het eerst in gebruik worden genome rekening houdend met het type, volgende rationele bezetting vastgelegd.

Type (*)	Minimale bezetting (totaal aantal personen)	Maximale bezetting (totaal aantal personen)
1/2	1	2
2/3	1	3
2/4	2, waarvan 1 kind of 'derde'	4, waarvan 2 kinderen van hetzelfde geslacht
3/4	2, waarvan 1 kind of 'derde'	4
3/5	3	5
4/5	4	5
4/6	4	6
5/8	6	8

(*) type 2/4 = woning met 2 slaapkamers geschikt voor gezin tot 4 personen

B. Absolute voorrangregels

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens een voorrang toe te kennen aan:

0° Doelgroep 1 Senioren: de huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar is of ouder indien de beschikbare woning voorkomt op de lijst van het Lokaal Toewijzingsreglement Kortrijk;

Doelgroep 2 Senioren met een zorgbehoefte - Project Heerlyckheid Hoog Mosscher: de huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon aan elk van volgende criteria beantwoordt:

- 65 jaar of ouder
- Een score van minstens 20 op de Bel-foto
- Een score O- of A op de Katz-schaal
- Nog voldoende de regie kunnen voeren over het eigen leven om in hun woonegelegenheid te kunnen verblijven zonder dat dit de eigen veiligheid of die van andere personen in gevaar brengt.

Is niet voldaan aan elk van bovengenoemde criteria dan wordt achtereenvolgens prioriteit gegeven aan huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon aan 1 van de 4 onderstaande criteria voldoet, dit in volgorde van belangrijkheid:

- Een score van minstens 20 op de Bel-foto;
- Een score O- of A op de Katz-schaal;
- Nog voldoende de regie kunnen voeren over het eigen leven om in hun woonegelegenheid te kunnen verblijven zonder dat dit de eigen veiligheid of die van andere personen in gevaar brengt.
- 65 jaar of ouder.

1° De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend voor een daartoe specifiek aangepaste of voorziene woning;

1°bis: De kandidaat-huurder die huurder is bij Wonen Regio Kortrijk waarvan de gezinssamenstelling niet voldoet aan de maximale bezettingsnorm. (art. 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode);

1°ter: De kandidaat-huurder die huurder is bij Wonen Regio Kortrijk en verplicht is te verhuizen omdat de sociale huurwoning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en de huurder heeft dit niet langer nodig (art.92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode);

1°quater de kandidaat-huurder van wie het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard werd;

2° De kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig de procedure inzake programmering en subsidiëring van operaties en werken uitgevoerd voor sociale huisvestings-doeleinden, opnieuw moet worden gehuisvest. (cfr. art. 18, § 2, 2de lid, artikel26, 60, § 3 en art. 90, § 1, 4de lid, van de Vlaamse Wooncode);

3° De kandidaat-huurder die huurder is bij Wonen Regio Kortrijk waarvan de woning te groot of te klein geworden is volgens het aantal gezinsleden. Voor mutatie-aanvragen in Marke van een grote naar een kleinere woning, dient de netto vloeroppervlakte van de toe te kennen woning effectief kleiner te zijn of dient er een slaapkamer op het gelijkvloers te zien. Die kandidaat-huurder kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel;

- 4° De kandidaat-huurder die een woning werd toegewezen aangepast aan een geplande gezinshereniging, waarvan de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en bijgevolg deze te grote woning nog niet kon toegewezen worden, heeft voorrang voor een aangepaste kleinere woonegelegenheid;
- 5° De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is;
- 6° De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen Woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
- Onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - Met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft.
- 7° De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan. Deze voorrang wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisgeving van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register;
- 8° De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.
- 9° Doelgroep kwetsbare huishoudens: huishoudens waarvan minstens 1 persoon aan elk van volgende criteria beantwoordt - **algemeen is deze voorrang van toepassing voor maximaal 15 toewijzingen per jaar:**
- Kwetsbare doelgroep: naast het beperkt inkomen is het feit dat ze de stap (willen) zetten naar zelfstandig wonen met een vorm van **ondersteuning/zorg** gemeenschappelijk aan deze doelgroep. Bij de personen die nood hebben aan ondersteuning op vlak van wonen en/of zorg is ook dit verscheiden (fysiek, psychisch, budgettair, praktisch, sociaal netwerk, ...).
 - In staat om zelfstandig te wonen: het gaat hier om deze groep van kwetsbaren die in staat zijn zelfstandig te wonen mits een vorm van begeleiding.

Als bewijs hiervan geldt een verblijf van minstens 6 maanden met begeleiding in:

- Een woning die buiten het sociaal huurstelsel wordt verhuurd (leegstand + anderen);
- Een residentiële setting of woonvorm van een van de betrokken welzijnsorganisaties;
- Een woning op de private markt.

- Engagements voor begeleiding: het gaat hier ook om die groep van kwetsbaren waar de welzijnsorganisaties en de persoon zelf engagements nemen om begeleiding te voorzien/te aanvaarden voor zover nodig. De welzijnsactor in kwestie fungeert voor minstens 2 jaar na de toewijzing als contactpersoon i.v.m. begeleiding.

Deze doelgroep bestaat uit 3 subdoelgroepen:

- Personen met een psychiatrische problematiek die ambulante begeleid worden - betrokken voorzieningen: Beschut wonen De Bolster, Psychiatrische thuiszorg Vesta en psychiatrische thuiszorg De Fender - **deze voorrang is van toepassing voor maximaal 5 toewijzingen per jaar;**
- Personen met een VAPH ticket en begeleiding krijgen vanuit een voorziening van gehandicaptenzorg betrokken voorzieningen: De Branding, Den Achtkanter en Groep Ubuntu - **deze voorrang is van toepassing voor maximaal 2 toewijzingen per jaar;**
- Personen in woonbegeleiding die verblijven in een tijdelijke woonvorm van het OCMW of CAW of een residentiële voorziening binnen CAW. Personen in een woonvorm die verhuurd wordt buiten het sociaal huurstelsel maar onder woonbegeleiding vanuit OCMW/CAW komen ook in aanmerking - betrokken voorzieningen: OCMW Kortrijk, CAW Zuid-West-Vlaanderen - **deze voorrang is van toepassing voor maximaal 5 toewijzingen per jaar.**

Aan de regels van rationele bezetting moet steeds worden voldaan, ook bij voorrang van doelgroepen. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het sociale huurbesluit.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, heeft hij bij een prioritair mutatie niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3 § 1, eerste lid, 2°;

Vervolgens besluit onze SHM om een voorrangsregeling toe te passen voor:

- de kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar vóór de toewijzing ten minste drie jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- de kandidaat-huurder die nog geen huurovereenkomst voor onbepaalde duur heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij.

C. Optionele voorrangsregels

Er wordt achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang gegeven:

- De kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente Kortrijk;
- De kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente Spiere-Helkijn;
- De kandidaat-huurder die geen huurovereenkomst heeft met een sociale huisvestingsmaatschappij, tenzij hij/zij in aanmerking komt voor het project Heerlyckheid Hoog Mosscher (zie art. 19, 0°, doelgroep 2).

D. De keuzes die u maakte

De voorkeur met betrekking tot het type en de ligging van de woningen waarvoor u zich inschrijft, mag niet leiden tot een te beperkte keuze. De verhuurder kan de voorkeur weigeren als hij van oordeel is dat die deze er toe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

E. Aantal kandidaat-huurders dat zich net als u voor dezelfde types heeft ingeschreven

F. Aantal nieuwe sociale appartementen/woningen dat gebouwd wordt in de betreffende gemeente van uw keuze

G. Geplande (blok)renovaties van de bestaande huurwoningen in de gemeente van uw keuze

6. Schrapping wachtlijst

Om volgende redenen wordt u uit het register geschrapt:

- als u een woning die u aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- als u bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat u niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als u onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd
- als u daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren van een aanbod van een woning die aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt;
- als u niet tijdig reageert op de brief en herinneringsbrief bij actualisatie;
- bij het onbestelbaar terugkeren van de brief bij actualisering of aanbod van een woning, als die brief verstuurd werd naar het laatst gekende adres in het Rijksregister, tenzij u uitdrukkelijk gevraagd heeft de brief naar een ander adres te versturen.

Voor kandidaten die onder hetzelfde inschrijvingsnummer ingeschreven zijn en beslissen niet verder samen te wonen blijft:

- als maar één kandidaat-huurder ingeschreven wil blijven, het inschrijvingsnummer behouden
- als allebei de kandidaat-huurders ingeschreven willen blijven, het inschrijvingsnummer behouden voor de kandidaat-referentiehurder en wordt de wettelijke of feitelijke partner ingeschreven met het inschrijvingsnummer dat volgt op de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven.

7. Aanpassing gevraagde woningen

U kan uw keuze van de gevraagde woningen op schriftelijk verzoek wijzigen. U kunt uw keuze enkel wijzigen bij actualisatie, bij wijziging van de gezinssituatie en bij weigering van het eerste aanbod van een woning of appartement.

8. Inzage in het beknopt register en intern toewijzingsreglement

U kan het beknopt register en het intern toewijzingsreglement der kandidaat-huurders raadplegen in het kantoor van onze SHM tijdens de openingsuren.

9. Doorsturen van kandidatuur naar andere sociale huisvestingsmaatschappijen

Op eenvoudig verzoek van de kandidaat kan zijn aanvraag voor inschrijving overgemaakt worden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij actief binnen dezelfde gemeente en/of de aangrenzende gemeenten.

10. Actualisatie

Minstens in elk oneven jaar schrijft onze SHM alle kandidaat-huurders aan met de vraag nieuwe gegevens te bezorgen, zoals de inkomsten van drie jaar terug, de gezinssamenstelling,...

Er wordt tevens de mogelijkheid geboden om uw keuze van de gevraagde woning(en) aan te passen en/of uit te breiden.

11. Klachtrecht

Indien u zich benadeeld voelt, kan u met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal indienen bij:

Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

Indien u een klacht wenst in te dienen, kan dit met een aangetekende brief bij:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

