



Sociale huisvesting Herentals

Augustijnenlaan 28/6

2200 Herentals

tel. 014/85.98.00

E-mail: info@eigen-haard.be

website: www.eigen-haard.be

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. Dakloos
16. Van kandidaat naar huurder
17. Huurprijsberekening
18. Verhaal

1. REGELS & WETTEN

NV Eigen Haard 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, geoptimaliseerd bij het Besluit van 14 maart 2008 van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen.

2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

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

1. **MEERDERJARIGHEIDSVORWAARDE:** Ik ben 18 jaar of ouder.

Wanneer ik begeleid zelfstandig woon, kan NV Eigen Haard van deze voorwaarde afwijken.

2. **INKOMENSVORWAARDE:** Mijn inkomen¹, en dat van mijn gezin, is lager dan de inkomensgrens.

Voor 2016:

▪ Alleenstaande persoon zonder personen ten laste:	24.092,00 €
▪ Alleenstaande gehandicapte persoon zonder personen ten laste:	26.111,00 €
▪ Anderen:	36.137,00 €

▪ Verhoging per persoon ten laste:	2.020,00 €

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Wanneer ik in collectieve schuldbemiddeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding ben, kan NV Eigen Haard van deze voorwaarde afwijken. Bij afwijking van de voorwaarde, toetst NV Eigen Haard het actueel besteedbaar inkomen² af aan de inkomensgrens.

Opmerking: Ik ben gehuwd of ik woon wettelijk samen, maar ik wens deze relatie te beëindigen. Lees meer onder de opmerking 'echtscheiding'.

3. **EIGENDOMSVORWAARDE:** Ik, samen met mijn gezin, heb geen woning of bouwperceel in volle eigendom of volledig vruchtgebruik in België of in het buitenland.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

- Mijn woning door mij is bewoond en is onteigend. Mijn woning is gelegen in het Vlaamse Gewest.
- Mijn woning door mij is bewoond en maximaal twee maanden voor mijn inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard. Het is noodzakelijk dat de woning wordt ontruimd en mijn woning is gelegen in het Vlaamse Gewest.
- Mijn woning door mij is bewoond en onaangepast is. Ik ben 55 jaar of ouder of gehandicapt. Mijn woning is gelegen in het Vlaamse Gewest.
- Ik gehandicapt ben en ingeschreven ben voor een ADL-woning. (Let op: NV Eigen Haard beschikt niet over ADL-woningen)

Opmerking: Ik ben gehuwd of ik woon wettelijk samen, maar ik wens deze relatie te beëindigen. Lees meer onder de opmerking 'echtscheiding'.

4. **TAALBEREIDHEIDSVORWAARDE:** Ik spreek Nederlands of ik ben bereid om Nederlands te leren.
5. **INBURGERINGSVORWAARDE:** Ik heb een inburgeringstraject gevolgd of ik ben bereid dit te volgen.

¹ Lees hieronder meer: '4. Inkomen, huidig inkomen & actueel besteedbaar inkomen'.

² Lees hieronder meer: '4. Inkomen, huidig inkomen & actueel besteedbaar inkomen'.

6. **VOORWAARDE VAN INGESCHREVEN ZIJN IN DE BELGISCHE REGISTERS:** Ik ben ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van België.

Opmerking: **Echtscheiding:** Indien de echtscheiding werd ingeleid volgens artikel 1254 of 1288bis van het Gerechtelijk Wetboek of indien het wettelijk samenwonen wordt beëindigd, rekent NV Eigen Haard de toekomstige ex-partner niet als deel van het gezin. Wanneer de echtscheiding nog niet is ingeleid, moet NV Eigen Haard volgens het Kaderbesluit Sociale Huur de toekomstige ex-partner wel als deel van het gezin beschouwen. Slechts in uitzonderlijke omstandigheden kan NV Eigen Haard hiervan afwijken.

3. TOELATINGSVOORWAARDEN

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

Opmerking: **Echtscheiding:** Bij toewijzing van een woning moet de echtscheiding volledig afgerond zijn. Ook het wettelijk samenwonen moet bij toewijzing beëindigd zijn. Slechts in uitzonderlijke omstandigheden kan NV Eigen Haard hiervan afwijken.

4. INKOMEN, HUIDIG INKOMEN & ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN

Inkomen:

Mijn (gezins)inkomen is het totaal van alle belastbare en niet belastbare (vervangings)inkomsten van mij en mijn gezin. Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur wordt standaard gerekend met het inkomen van drie jaar terug. Om het inkomen te bepalen, wordt er voor alle leden van het gezin gewerkt met inkomsten uit dezelfde periode.

Het inkomen van mijn ongehuwde kinderen, die altijd bij mij hebben ingewoond en die jonger zijn dan 25 jaar, wordt niet meegerekend.

Het inkomen van inwonende ouders of grootouders wordt maar voor de helft meegeteld. Wanneer mijn (groot)ouders 65 jaar zijn of ouder, wordt hun inkomen niet meegerekend.

Het inkomen van familieleden in eerste of tweede graad (bijvoorbeeld, ouders, broers, zussen, kinderen, ...) wordt niet verrekend als ze +66% invalide zijn of 65 jaar of ouder.

Als NV Eigen Haard rekent op basis van een niet recent inkomen (NV Eigen Haard is dit standaard verplicht), dan wordt het inkomen geïndexeerd. Als dit geïndexeerde (gezins)inkomen kleiner is dan het (gezins)leefloon, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.

Geen inkomen:

Als ik drie jaar terug geen inkomen had, vraagt NV Eigen Haard het inkomen van het eerst volgende jaar waarin ik wel inkomen had.

Te hoog inkomen:

Mijn inkomen van drie jaar terug, is te hoog. Maar mijn huidig inkomen is lager en valt onder de inkomensgrens. NV Eigen Haard kan me inschrijven op basis van mijn huidig inkomen.

Huidig inkomen:

Mijn huidig (gezins)inkomen is het totaal van al mijn inkomsten (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.

Actueel besteedbaar inkomen:

Mijn actueel besteedbaar inkomen is mijn gezinsinkomen dat ik echt kan besteden. NV Eigen Haard bekijkt dit over een periode van zes maanden.

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

- al mijn gezinsinkomens (belastbare en niet-belastbare inkomens), en
- de vrijgestelde inkomens, de schulden en het onderhoudsgeld die ik heb betaald in die periode van 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 NV Eigen Haard. Ik bezorg aan NV Eigen Haard de persoonsgegevens van alle personen voor wie ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen.

6. POST

Standaard stuurt NV Eigen Haard brieven voor mij naar het adres waar ik officieel woon. Dit is het laatst gekende adres in het Rijksregister.

Ik kan NV Eigen Haard uitdrukkelijk vragen brieven voor mij naar een ander adres te sturen. NV Eigen Haard zal mijn brieven naar dit adres blijven sturen totdat ik NV Eigen Haard schriftelijk vraag dit niet meer te doen. Ik kan NV Eigen Haard 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 NV Eigen Haard mijn brieven naar het adres van de woning die ik huur (tenzij ik een voorlopig bewindvoerder heb en NV Eigen Haard 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;
8. De melding dat ik door mijn inschrijving de toestemming geef aan NV Eigen Haard om noodzakelijke informatie op te vragen bij bevoegde overheden en instellingen;
9. De melding dat mijn feitelijke partner of andere meerderjarige personen (dus ook mijn meerderjarige kinderen), alvorens zij de sociale woning bewonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden;
10. Contactgegevens van RWO³ inspectie;
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 NV Eigen Haard elke werkdag tussen 9.00u en 12.00u.

10. SCHRAPPING KANDIDATUUR

Ik word uit het register geschrapt als:

1. Ik aanvaard de sociale woning die NV Eigen Haard mij aanbiedt;
2. Ik voldoe niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden;
3. Ik voldoe niet aan de toelatingsvoorwaarden wanneer NV Eigen Haard mij een sociale woning aanbiedt;
4. NV Eigen Haard heeft mij ingeschreven op basis van informatie die door mij bewust onjuist of onvolledig verklaard of gegeven is;
5. Ik vraag schriftelijk aan NV Eigen Haard mij te schrappen;
6. Ik weiger een tweede maal of ik reageer een tweede maal niet op een aanbod van NV Eigen Haard voor een sociale woning. De aangeboden woning voldoet aan mijn keuze op gebied van ligging, type woning en maximale huurprijs. NV Eigen Haard heeft mij minimum vijftien kalenderdagen (vanaf postdatum) gegeven om te reageren. NV Eigen Haard heeft mij uitdrukkelijk op de hoogte gebracht dat ik bij deze tweede weigering of niet-reageren wordt geschrapt. Omwille van zwaarwichtige redenen kan NV Eigen Haard 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 NV Eigen Haard mij bij de actualisering of bij aanbod van een woning heeft gestuurd, is onbesteld teruggekomen. Deze brief is verzonden naar het laatst gekende adres

³ 'Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed' ziet er onder meer op toe dat de reglementering in zake sociale huisvesting wordt nageleefd.

(zoals vermeld in het Rijksregister) of naar een ander adres, zoals ik NV Eigen Haard uitdrukkelijk gevraagd heb.

NV Eigen Haard stuurt mij een brief wanneer ik uit het inschrijvingsregister geschrapt ben. NV Eigen Haard 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 toewijzingsreglement.

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. We kunnen onderling afspreken wie van ons beiden deze inschrijving behoudt. Dit betekent dat de andere persoon schriftelijk afstand doet van deze inschrijving. De persoon die afstand doet, kan zich onmiddellijk opnieuw als kandidaat laten inschrijven en krijgt een nieuw inschrijvingsnummer.
- b. We willen beiden deze inschrijving behouden. Dit kan niet. Het inschrijvingsnummer wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. We kunnen ons beiden onmiddellijk terug opnieuw laten inschrijven. Allebei krijgen we dan een ander nieuw inschrijvingsnummer.

12. ACTUALISERING

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

13. INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin NV Eigen Haard 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 NV Eigen Haard. Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of digitaal (PDF-bestand) 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. DAKLOOS

Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur is een dakloze een persoon die geen dak boven zijn hoofd heeft om onder te wonen. Hij kan ook niet op eigen kracht zorgen voor de middelen om een verblijfplaats te hebben. Het is mogelijk dat hij tijdelijk in een opvangtehuis verblijft, in afwachting van een woongelegenheid.

Het OCMW kan ten behoeve van een dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen.

NV Eigen Haard kan voorwaarden stellen. NV Eigen Haard kan, bijvoorbeeld, begeleidende maatregelen opleggen of aan het OCMW vragen de financiële verantwoordelijkheid te dragen.

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 NV Eigen Haard 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 NV Eigen Haard. Mijn gehuwde of wettelijke partner wordt dan automatisch mee huurder.

Als ik feitelijk ga samenwonen na aanvang van het contract, breng ik NV Eigen Haard op de hoogte. Mijn feitelijke partner tekent het contract mee. Dit gebeurt via een bijlage die bij het contract wordt gevoegd.

Meerderjarige kinderen of andere meerderjarige personen tekenen ook mee het contract. Dit gebeurt via een bijlage die bij het contract wordt gevoegd. Wanneer ze na aanvang van het contract in de woning komen wonen, laat ik dit aan NV Eigen Haard weten.

Let op: Op moment van toetreding tot het contract moeten deze personen (feitelijke partners, meerderjarige kinderen of andere meerderjarige personen) voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

17. HUURPRIJSBEREKENING

Mijn huurprijs is (ongeveer) gelijk aan $1/55^e$ van mijn gezinsinkomen (mits een aantal correcties⁴). 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 € en 200,00 €, afhankelijk van de woning. Maar ik betaal ook nooit meer dan de maximum huurprijs. Een richtprijs voor deze maximum huur per maand is per type woning en per complex aangegeven in de bijlage bij het intern huurreglement.

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

Deze manier om de huurprijs te berekenen zal vanaf 2011 geldig zijn. 2008, 2009 en 2010 maken een brug tussen de oude manier van berekenen en de nieuwe manier (geldig vanaf 2011). Toch is 'mijn huurprijs is gelijk aan $1/55^e$ van mijn gezinsinkomen' ook in die jaren reeds een goede indicatie voor mijn huurprijs.

⁴ 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.

18. VERHAAL

Toezichthouder:

Als ik mij als kandidaat-huurder benadeeld acht door een beslissing van NV Eigen Haard 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
- de weigering tot het goedkeuren van een afwijking:
 - 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

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 12 maanden 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: RWO-inspectie

RWO⁵ 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.

- Adres: Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19/22, 1210 Brussel
- Telefoon: 02/ 553 83 62
- Fax: 02/553 83 65
- E-mail: inspectie@rwo.vlaanderen.be

Info bij inschrijvingsformulier, 4 juni 2008

⁵ 'Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed' ziet er onder meer op toe dat de reglementering in zaken sociale huisvesting wordt nageleefd.