



# Brochure Kandidaat huurders





# Inhoud

- 
- 1 Voorwoord
  - 2 Kom ik in aanmerking voor een sociale woning?
  - 3 Kennis van het nederlands
  - 4 Hoe schrijf ik me in?
  - 5 Voor welke woning kan ik kiezen?
  - 6 Hoe lang moet ik wachten?
  - 7 Heb ik voorrang?
  - 8 Hoe gebeurt een toewijzing?
  - 10 Wanneer kan je kandidatuur geschrapt worden?
  - 11 Heb je nog vragen?
  - 12 Veel gestelde vragen?

# Voorwoord

## **Beste kandidaat huurder,**

Je zoekt een betaalbare huurwoning in de ruime omgeving van Duffel?

Je wenst jezelf kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning? Volkswoningen van Duffel heeft zowel woningen als appartementen.

De huizen en appartementen liggen allemaal in volgende gemeenten: Duffel, Mechelen, Walem, Sint-Katelijne-Waver, Onze-Lieve-Vrouw-Waver, Bonheiden, Rijmenam, Kontich en Waarloos.

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet je aan een aantal wettelijke inschrijvingsvoorwaarden voldoen. Met deze infobrochure willen we je hierbij op weg helpen. Mocht je nog vragen hebben, kan je steeds op ons kantoor terecht.

Openingsuren balie: weekdays 9u - 12u  
's namiddags enkel op afspraak

Met vriendelijke groeten,

Kristina Verhoye  
Directeur



# Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning?

Bij inschrijving moet je voldoen aan volgende voorwaarden:

**1** Je bent **meerderjarig**

Je **gezinsinkomen** is lager dan de hieronder vermelde maximumbedragen **2**

Voor 2021 is dit inkomstenjaar 2018 - aanslagjaar 2019  
€ 25.557 voor een **alleenstaande**  
€ 27.698 voor een **alleenstaande met handicap**  
€ 38.335 **alle anderen**, verhoogd met € 2.143 per persoon ten laste

Het gezinsinkomen is de som van de inkomsten van alle meerderjarige huurders. Dat kan dus ook het inkomen van je meerderjarig (18+) kind zijn.

**3** Je hebt **geen eigendom** in binnen- of buitenland

Je bent **ingeschreven** in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister **4**

# Kennis van het nederlands

## Taalkennisvereiste

Als huurder moet je verplicht een basisniveau Nederlands spreken.

## Spreek je nog niet voldoende Nederlands?

Dan kan je gratis Nederlands leren via het agentschap voor integratie en inburgering.

Hier kan je terecht:

Agentschap integratie en inburgering  
Brusselsepoortstraat 8  
2800 Mechelen



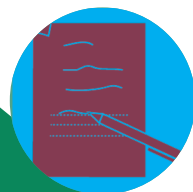
## Boete

Spreek je na 1 jaar sociaal huren nog steeds onvoldoende Nederlands? Dan kan de toezichthouder je een geldboete opleggen tussen de €25 en €5000.

**Dit is geen reden om je huurovereenkomst te stoppen.**

Soms moet je het basisniveau Nederlands niet behalen (vrijstelling) of kan je uitstel krijgen.

# Hoe schrijf ik me in?



De inschrijving gebeurt aan de hand van een **inschrijfformulier**.

Dit formulier kan je via de website downloaden ([www.volkswoningenduffel.be](http://www.volkswoningenduffel.be)) of afhalen in het kantoor van Volkswoningen van Duffel (Nieuwstraat 3, Duffel)

Bij inschrijving vragen we je toestemming om jouw gegevens op te zoeken in de **kruispuntbank**.

## Documenten die je moet voorleggen indien van toepassing:

Een bewijs dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is  
Een bewijs van bezoekrecht van de kinderen (vonnis, minnelijke regeling,...)  
Een attest +66% invaliditeit

Als je dossier helemaal is nagekeken en voldoet aan alle voorwaarden, word je ingeschreven op de kandidatenlijst.

**Je krijgt dan een nummer dat je goed moet bewaren!**

## Opgelet!

Elke wijziging in gezinssamenstelling of wijziging van adres moet je binnen de maand laten weten aan Volkswoningen van Duffel!

# Voor welke woning kan ik kiezen?



## Je kan je inschrijven voor woningen die voldoen aan jouw gezinsgrootte.

Je kan kiezen voor een appartement of woning.  
Je kan je voorkeur voor een (deel-)gemeente opgeven.  
Je kan een maximale huurprijs opgeven.

Als er een gezinshereniging zal plaatsvinden, moet je je inschrijven voor een woning aangepast aan de toekomstige gezinsgrootte.

## Opgelet!

Hoe beperkter je keuze, hoe langer je moet wachten!

## Actualisatie

In elk oneven jaar krijg je een brief die je moet terugsturen. We vragen je in die brief of je nog kandidaat huurder wil zijn. We controleren dan ook of je nog voldoet aan de inkomensvoorwaarden.

### Opgelet:

Als je niet of te laat antwoordt wordt je van de lijst geschrapt.

# Hoe lang moet ik wachten?

Als je bent ingeschreven als kandidaat-huurder, begint jouw wachttijd.

Jammer genoeg kunnen we jou niet onmiddellijk een woning of appartement geven. Onze huisvestingsmaatschappij heeft een lange wachtlijst omdat er veel mensen zijn die een woning zoeken.

Een wachttijd van 8 jaar is geen uitzondering. Je krijgt voorrang als je de laatste 6 jaar, minstens 3 jaar in de gemeente waar je je kandidaat stelt woont of woonde.



## Opgelet!

Je plaats op de wachtlijst kan steeds stijgen of dalen door de voorrangsregels die automatisch worden toegepast.

## Hoelang je moet wachten, hangt af van:

De grootte van je gezin

De keuzes die je maakt bij de inschrijving: hoe breder je keuze hoe meer kans. Bij een beperkte keuze moet je langer wachten.

Het aantal kandidaat-huurders dat zich voor dezelfde woningen of appartementen heeft ingeschreven.

Het aantal nieuwe woningen of appartementen dat we bouwen.

Of je voorrang hebt en welke.



# Heb ik voorrang?

## Hierdoor krijg je voorrang:

Je huis is onbewoonbaar verklaard.

Je woont of woonde de laatste 6 jaar, minstens drie jaar in de gemeente waar je je kandidaat stelde.

Je bent reeds huurder en je woont in een onaangepaste woning. (een te grote of te kleine woning)

Je bent reeds huurder en woont in een woning die gerenoveerd wordt.

## Opgelet!

Sommige voorrangregels wegen zwaarder door dan andere!

## Hierdoor krijg je geen voorrang:

Je moet verhuizen door een echtscheiding.

Je huurcontract loopt af.

Je wordt uit je huis gezet.

# Hoe gebeurt een toewijzing?

## 1 Er komt een woning vrij

We maken een lijst van alle kandidaat-huurders die zijn ingeschreven voor een woning of appartement van die grootte en in die bepaalde gemeente. Op deze lijst staan de kandidaat-huurders in chronologische volgorde volgens de datum van hun inschrijving en hun voorrangscodes.

## Voorstel tot toewijzing. 2

De eerste kandidaten op de lijst krijgen een brief met het aanbod voor de woning. We willen weten of je interesse hebt.

## 3 Ik krijg een aanbod voor een woning, wat moet ik doen?

Je stuurt de brief terug binnen 15 dagen. Als je niet reageert op deze brief wordt dat als een weigering aanzien. De eerste persoon die de woning aanvaardt mag gaan kijken en definitief beslissen. Zodra jij of iemand anders de woning wil huren sluiten we de lijst af en krijg je een tweede brief waarin staat dat je:

- ofwel de woning gaat huren
- ofwel de woning hebt geweigerd
- ofwel iemand hoger dan jou op de lijst de woning heeft genomen.



## Ik heb de woning of het appartement aanvaard en kreeg een toewijzing.

4

### Wat nu?

Je krijgt een brief met informatie over wat je verder moet doen: de huurovereenkomst ondertekenen, de waarborg betalen en sleuteloverdracht. Voor de plaatsbeschrijving zal onze huisvestingsmaatschappij een afspraak met jou maken.

Deze **plaatsbeschrijving duurt +/- 1 uur, kost €35** en is verplicht.

### Opgelet!

Zeg nooit jouw huidige huurovereenkomst op tot wanneer de nieuwe huurovereenkomst met onze maatschappij is getekend!

### Je weigert een woning?

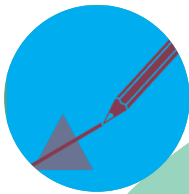
Als je een **gegronde reden** hebt is er geen probleem. Een medische reden of een nieuw huurcontract hebben zijn voorbeelden van een gegronde reden.

Als je geen gegronde reden hebt zal je bij een **eerste weigering** je huurpremie verliezen (als je dat hebt).

Bij een **tweede** ongegronde weigering wordt je geschrapt van de wachtlijst.

De woning niet mooi vinden of niet tevreden zijn met een bepaalde wijk zijn voorbeelden van een ongegronde reden.

# Wanneer kan mijn kandidatuur geschrapt worden?



## Je kandidatuur wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister als:

Je een woning toegewezen krijgt.

Je bij de actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde of niet reageert.

Je tweemaal niet reageert of tweemaal ongegrond weigert als je een woning door Volkswoningen van Duffel wordt aangeboden.

Blijkt dat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden op het moment dat je een woning wordt aangeboden.

Je inschrijving gebeurde op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens.

Je daar schriftelijk om vraagt.

## Nog vragen?

**LINDE  
GOLVERS**  
verhuringen

**E** linde.golvers  
@volkswoningenduffel.be

**T** 015 30 79 97

**CARLA VAN  
DEN BRANDE**  
verhuringen

**E** carla.vandenbrande  
@volkswoningenduffel.be

**T** 015 30 79 95

**ANN DE  
PROFT**  
kandidatenbeheer

**E** ann.deproft  
@volkswoningenduffel.be

**T** 015 30 79 90

# Veel gestelde vragen

## **Hoeveel zal mijn huur bedragen?**

Je huursom is afhankelijk van je inkomen op het moment dat je huurcontract start en wordt berekend door een ingewikkelde vaste fomule.

## **Moet je waarborg betalen?**

Ja. Momenteel bedraagt de waarborg maximaal €1.010.

## **Kan ik mijn huurwoning kopen?**

Neen, je huurwoning kopen is niet meer mogelijk.

## **Waarom ga ik achteruit op de wachtlijst?**

Een veel voorkomende oorzaak hiervan is renovatie van huurwoningen. We moeten de huurders van die huizen tijdens die periode herhuisvesten. Zij worden dan ook ingeschreven en krijgen de hoogste voorrang.

## **Ik heb een woning geërfd (deels) kan ik dan ook kandidaat zijn?**

Je kan dan kandidaat zijn/blijven zolang je de woning binnen het jaar verkoopt of wegschenkt.

## **Kan ik kiezen voor een woning in een specifieke straat of appartementsgebouw?**

Neen, de kans dat je dan een woning kan krijgen is bijna onbestaande.

## **Kan ik een garage huren?**

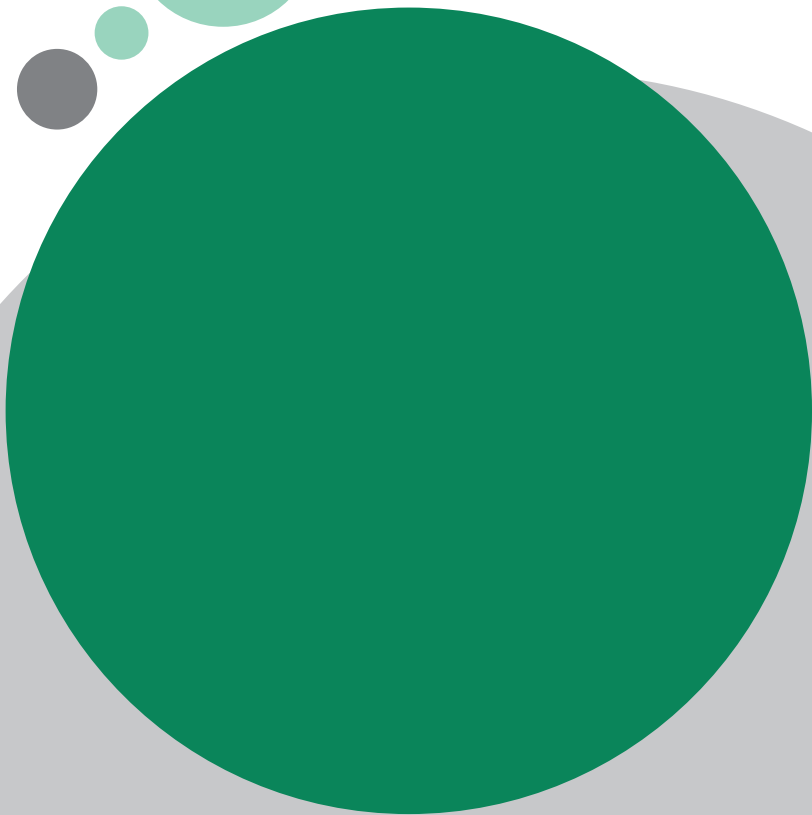
Ja, dat kan. Je moet je dan ook als kandidaat inschrijven.



### **Wanneer heb ik recht op een huurpremie?**

Als je bent een ingeschreven voor een sociale woning heb je na vier jaar wachten recht op een huurpremie.

Je inkomen en je huur mogen een bepaalde grens niet overschrijden. De toekenning van die huurpremie gaat automatisch. je moet hier zelf niets voor doen.



Volkswoningen  
van Duffel