

**Informatiefolder vanaf 01/01/2023**

**Alles wat u moet weten over het aanvragen  
van een sociale huurwoning bij**

**THUISPUNT GENT.**

## 1. INLEIDING

Deze folder geeft u meer informatie bij uw aanvraag voor een sociale huurwoning. Het is belangrijk dat u dit goed leest voordat u zich inschrijft. Er staat veel praktische informatie in. Hou deze folder goed bij!

Als u vragen heeft, dan helpen onze medewerkers u graag verder.

### **Contactgegevens:**

#### **THUISPUNT GENT**

Werkadres:  
Leiekaai 340  
9000 GENT  
Tel.: 09/216.75.75

Website: [www.thuispuntgent.be](http://www.thuispuntgent.be)  
E-mail: [verhuur.dgh@thuispuntgent.be](mailto:verhuur.dgh@thuispuntgent.be)

Openingsuren: van maandag tot en met donderdag van 9.00u tot 12.00u (enkel op afspraak)

### **Waar vindt u het inschrijvingsformulier?**

U kunt het inschrijvingsformulier vragen in ons kantoor.  
U kunt het ook downloaden op [www.thuispuntgent.be](http://www.thuispuntgent.be)

### **In deze brochure**

- Wat zijn de criteria om u in te schrijven? p.3
- Heeft u voorrang? p.6
- De wachttermijn p.7
- Veranderingen aan uw dossier p.8
- Wanneer wordt u uitgenodigd uit voor een woning? p.8
- Ons patrimonium p.9

Veel leesplezier!

## 2. WAT ZIJN DE CRITERIA OM U IN TE SCHRIJVEN?

Bij elke inschrijving stellen we deze belangrijke vragen:

1. Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister?
2. Bent u ouder dan 18 jaar?
3. Voldoet uw inkomen aan de criteria?
4. Voldoet u aan de onroerende bezitsvoorwaarde?

De voorwaarden gelden voor:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder;
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

We bespreken op de volgende pagina's deze vragen.

### 2.1 Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister?

- U bent ingeschreven in het bevolkingsregister.
- U bent ingeschreven in het vreemdelingenregister.
- U bent ingeschreven in het wachtregister? Wij kunnen u **niet** inschrijven.

*Welke papieren breng uzelf en uw partner mee?*

- Breng een kopie van de identiteitskaarten mee.

### 2.2. Bent u ouder dan 18 jaar?

- U kunt zich alleen maar inschrijven als u ouder dan 18 jaar bent.

Uitzondering: Bent u jonger dan 18 jaar?

Dan kunt u zich alleen inschrijven, als u:

- ontvoegd bent. U heeft wettelijk geen ouders of familieleden die voor u zorgen. Dit kan doordat u al gehuwd bent of doordat de jeugdrechter dit beslist heeft;
- al zelfstandig begeleid woont;
- zelfstandig wilt wonen en een erkende dienst of een OCMW u hierin begeleidt.

Kijk op het inschrijvingsformulier welke documenten u dan moet meenemen.

### 2.3. Is uw inkomen laag genoeg?

Controleer of uw inkomen<sup>1</sup> niet hoger is dan de bedragen in de tabel (geldig voor de inschrijvingen in **2023**):

Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	Alleenstaande persoon met handicap zonder personen ten laste	Anderen verhoogd met 2.356 € per persoon ten laste
28.105 €	30.460 €	42.156 €

Thuispunt Gent kijkt naar het **volledig jaarinkomen van** u en uw partner, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet van u en uw partner betrekking heeft. Dit inkomen noemen wij uw **referentie-inkomen**.

- **Een te hoog inkomen?** Als uw referentie-inkomen te hoog is, kunt u ons uw inkomen van de laatste 3 maanden bezorgen. Wij kijken dan naar uw huidig inkomen.
- **Geen inkomen?**
  - Als geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt, moet u ons uw inkomen van de laatste 3 maanden bezorgen. Dat zijn dezelfde documenten als in het kader hierboven.
- **Meer dan 1 soort inkomen?** Als u meer dan 1 soort inkomen had, dan brengt u de verschillende documenten mee. Zo weten wij wat uw volledig jaarinkomen is.
- **Co-ouderschap of bezoekrecht?** Uw kinderen blijven minstens één nacht bij u overnachten? Kijk voor de bedragen naar de laatste kolom in de tabel hierboven.

<sup>1</sup> Dit is het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Welke papieren brengt u mee?

Hoe was uw situatie in het jaar van uw laatst beschikbare aanslagbiljet?	Welke papieren moet u meebrengen?
U hebt in dat jaar gewerkt.	Meest recente beschikbare aanslagbiljet belastingen inkomsten van dat jaar.
U was dat jaar werkloos.	Overzicht werkloosheidsuitkeringen in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U kreeg een leefloon van het OCMW.	Overzicht (attest) leefloon van het OCMW in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U kreeg uitkeringen van het ziekenfonds of van het ministerie van sociale zaken.	Overzicht van de betalingen van het ziekenfonds of ministerie van sociale zaken in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U was student.	Attest van uw school van het schooljaar. Als u werkte als job- of werkstudent: meest recente beschikbare aanslagbiljet.
U bent officieel mindervalide.	Attest van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid.
U bent in collectieve schuldbemiddeling, budgetbegeleiding of budgetbeheer?	Een kopie van het vonnis Een kopie van de begeleidingsovereenkomst De bewijzen van uw schuldaflossingen van de laatste 6 maanden.

## 2.4. Heeft u geen eigendom in binnen- of buitenland?

Dit betekent concreet dat u:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent 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?

#### 1. 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.

#### 2. 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.

#### 3. 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.

Welke papieren brengt u mee?

- Vul de **Controle onroerende bezitsvoorwaarde: persoonlijke verklaring op erewoord** in.
- U vindt dit document bijgevoegd bij het inschrijvingsformulier.

### 3. HEEFT U VOORRANG?

Als wij een woning verhuren, kijken we voor wie de woning past (rationele bezetting) en volgen we de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Dat wil zeggen: wie bovenaan de lijst staat, komt in principe als eerste aan de beurt. Er zijn wel verschuivingen mogelijk. In verschillende situaties moeten we voorrang geven. De voorrangen zijn vastgelegd door de Vlaamse Overheid. De reglementen over de voorrangsregels staan in het Besluit Vlaamse Codex Wonen en het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van Gent en Destelbergen.

Als u zich op ons kantoor komt inschrijven, kunt u altijd bijkomende vragen stellen. Een medewerker zal u de toewijzingsvoorwaarden verder uitleggen.

Hieronder vindt u de voorrangen, met de belangrijkste bovenaan:

- Voor specifiek aangepaste appartementen krijgen mensen met een fysieke beperking of een van zijn gezinsleden voorrang op voorwaarde dat de beschikbare woning en de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast zijn aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.
- Wie ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning krijgt voor deze woningen voorrang. Thuispunt Gent (De Gentse Haard) beschikt momenteel nog niet over sociale assistentiewoningen.
- Personen met een fysieke handicap die in aanmerking komen voor een ADL-woning. Thuispunt Gent (De Gentse Haard) beschikt momenteel nog niet over ADL-woningen.
- Huurders van Thuispunt Gent die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn.
- Huurders van Thuispunt Gent die moeten verhuizen omdat ze geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking of een sociale assistentiewoning meer nodig hebben.
- Persoon waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd: bij toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen nieuwe beslissing betekend werd.
- De persoon die nog geen huurder is, maar die moet worden herhuisvest door de uitvoering van een sociaal woonproject of van het sociaal beheerrecht.
- Huurders van Thuispunt Gent die moeten verhuizen omdat ze te klein wonen als dit het gevolg is van geboorte, adoptie, pleegzorg of geplande en vooraf aangekondigde gezinshereniging
- Kandidaat-huurders moeten bij inschrijving melden of er een gezinshereniging komt of niet. Als ze aan de beurt zijn en de gezinshereniging is nog niet gebeurd, krijgen ze een kleiner appartement.
- De kandidaat-huurders die wonen in:
  - a) Een woning die onbewoonbaar verklaard is volgens de Nieuwe Gemeentewet.
  - b) Een woning die ongeschikt verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode en die minstens drie gebreken van categorie II en III vertoont onder de hoofdruibrieke "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

U krijgt officieel bericht dat uw woning onbewoonbaar of ongeschikt is op datum dat u daar uw hoofdverblijfplaats had. U moet op dat moment al minstens zes maanden in de woning wonen. U moet zich binnen de twee maanden als kandidaat-huurder inschrijven bij Thuispunt Gent. Deze voorrang voor hetzelfde adres geldt maar 1 keer.

**Let op!** Als uw woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt, heeft u **niet** automatisch voorrang voor een sociale woning. Het moet expliciet in het attest vermeld staan dat u voorrang heeft voor het bekomen van een sociale woning. Breng het document mee en Thuispunt Gent zal bekijken of u in aanmerking komt.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.
- Personen die de voorbije 6 jaar minstens 3 jaar in Destelbergen van de toe te wijzen woning hebben gewoond.

In zeer uitzonderlijke situaties kan een kandidaat-huurder voorrang krijgen door omstandigheden van bijzondere sociale aard. U kunt een gesprek met een sociaal assistent vragen om uw situatie toe te lichten.

## 4. DE WACHTTERMIJN

Er zijn veel mensen op zoek naar een sociale woning. Daarom zijn de wachttijden lang.

De wachttijd:

- wordt bepaald door de datum van inschrijving.
- wordt bepaald door een voorrang die toegekend kan worden.
- wordt bepaald door hoe uitgebreid uw woningkeuze is.
- begint pas op datum van de dag dat uw inschrijvingsdossier volledig en aanvaard is.

Deze chronologie is nooit definitief: ze kan wijzigen in positieve of negatieve zin en hangt af van verschillende factoren.

**Uw keuze:**

- U kiest het aantal slaapkamers. U moet voldoende woningen kiezen waarvan het aantal slaapkamers geschikt is voor uw gezinssamenstelling.

## 5. VERANDERINGEN AAN UW DOSSIER

**Uw dossier ... :**

- is niet volledig (bv. u bezorgt niet alle nodige documenten)? Wij aanvaarden het niet.
- is verwerkt? U ontvangt uw inschrijvingsbewijs en uw inschrijvingsnummer. Het is zeer belangrijk dat u dit goed bijhoudt!

**Actualisatie:**

- U kunt uw woningkeuze om de 2 jaar (2021, 2023...) aanvullen of veranderen.
- Thuispunt Gent stuurt u hiervoor documenten op.
- We vragen of u nog altijd een sociale woning wilt huren.
- We controleren of u nog altijd voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- Bij de actualisatie kunt u iets veranderen aan de wijken die u heeft gekozen.
- Aan uw inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum verandert er niets.

**Wanneer schrapt Thuispunt Gent u uit het inschrijvingsregister?**

- U accepteert een sociale woning van Thuispunt Gent.
  - U voldoet bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer aan de inkomensvoorwaarde.
  - U voldoet bij een aanbod van een woning, als u dit aanvaardt, niet meer aan de toelatingsvoorwaarden.
  - U geeft bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan Thuispunt Gent.
  - U vraagt zelf met een brief om uw aanvraag te annuleren.
  - U reageert niet als Thuispunt Gent u een 2<sup>de</sup> woning aanbiedt of u reageert niet op de herinneringsbrief bij actualisering van het register.
  - U weigert een tweede woning. Deze woning komt overeen met uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs.
- Let op!** U krijgt minimaal 15 kalenderdagen om op een aanbod schriftelijk te reageren, we kijken hierbij naar de postdatum. We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden, als de woning voldoet aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. Thuispunt Gent legt u alleen vroeger een nieuw aanbod voor als u dit expliciet vraagt.
- Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning.)

**Uw adres of gezinssamenstelling is veranderd?**

Breng Thuispunt Gent altijd **binnen de maand** op de hoogte van deze wijziging! Dit is belangrijk voor uw dossier.

Waarom?

- Uw veranderde situatie kan invloed hebben op uw woningkeuze (bijvoorbeeld: de grootte van de woning die u nodig heeft).
- Als we uw adres niet kennen, kunt u een toewijzing van een woning mislopen. Een uitnodiging voor een woning gebeurt namelijk altijd per brief.
- Als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag voor een gezinshereniging in te dienen, moet u dit aan ons melden. De rationele bezetting kan dan aangepast worden in uw dossier, rekening houdend met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.

## **Andere sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren of sociale verhuurders actief in Gent:**

- Volkshaard
- Vlaams Woningfonds
- SVK Gent
- CVBA Wonen

Als u dit wilt, kunnen we op het ogenblik van de inschrijving, uw aanvraag voor een sociale woning doorsturen naar deze andere sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en sociale verhuurders.

## **6. WANNEER NODIGT THUISPUNT GENT U UIT VOOR EEN WONING?**

### **Wanneer wordt u uitgenodigd?**

- U krijgt een uitnodiging als u bovenaan de lijst van kandidaat-huurders staat en er een woning vrijkomt.
- De uitnodiging gebeurt altijd per brief.
- Bent u verhuisd nadat u zich heeft ingeschreven? Bezorg ons dan binnen de maand na uw verhuis uw nieuw adres.

### **Kunt u een woning weigeren?**

- U kreeg een uitnodiging voor een geschikt aanbod? U kunt een woning 1x weigeren. Opgelet: als u een huurpremie geniet, kunt u deze verliezen.
- U kreeg een 2<sup>de</sup> geschikt aanbod? Bij een 2<sup>de</sup> weigering schrappen wij u van de wachtlijst.

**Belangrijk:** U moet uw weigering altijd grondig motiveren. Thuispunt Gent oordeelt via uw motivatie of uw beslissing als een weigering telt. U kunt Thuispunt Gent ook vragen om een tijdje geen aanbod te krijgen, als u hiervoor een goede reden heeft (bv. een langdurige ziekenhuisopname).

## **7. ONS PATRIMONIUM**

Het patrimonium van Thuispunt Gent (De Gentse Haard) staat volledig vermeld in het inschrijvingsformulier.

## **8. TAALKENNISVEREISTE.**

Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Indien u huurder wordt, moet u voldoen twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst. Deze termijn is gelijk met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen.

## **9. INSCHRIJVINGSVERPLICHTING BIJ VDAB INDIEN U HUURDER WORDT.**

Indien u huurder wordt van een sociale woning en niet-beroepsactief bent maar wel arbeidspotentieel hebt en nog geen 64 jaar bent, moet u zich inschrijven bij de VDAB. Tenzij u door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat bent om te werken of actief naar werk kan zoeken. Dan beschikt u niet over arbeidspotentieel en moet u niet aan de voorwaarde voldoen.

Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap