

nieuw dak



ONS HUIS

UW THUIS

UW TOEKOMST

INFORMATIE BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN SOCIALE HUURWONING

U wilt een sociale woning huren? Dan wilt u heel wat weten. Wij hebben de belangrijkste punten uit de sociale huurwetgeving hieronder voor u samengevat.

Contacteer Nieuw Dak

Nieuw Dak
Grotestraat 65
3600 Genk

Contactpersoon voor uw inschrijving:
Familienaam A-L: Jessica Spina
Familienaam M-Z: Gülhan Yaylagül

verhuur@nieuwdak.be
☎ 089 62 90 20

Maak een afspraak via onze website **www.nieuwdak.be** of telefonisch via het nummer 089 62 90 20 (en kies 3).

Inschrijvingsvoorwaarden

Als u zich wilt inschrijven voor een sociale woning moet u voldoen aan 4 inschrijvingsvoorwaarden:

1. U moet **ouder zijn dan 18 jaar**.

Uitzondering: u bent een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig begeleid woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

☞ Is dit OK? Vul dan

- op pagina 1: uw persoonsgegevens en die van uw partner (eventueel) in
- op pagina 2: de gegevens van alle andere personen die met u mee zullen verhuizen in

2. U moet **ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister of op een referentieadres**.

☞ Bezorg ons een kopie van uw identiteitskaart.

3. Uw **inkomen** mag niet te hoog liggen.

Nieuw Dak moet hiervoor kijken naar uw gezamenlijk belastbaar inkomen en/of vervangingsinkomen (inclusief afzonderlijk belastbare inkomsten) van u (referentiehuurder) en uw partner. We baseren ons hierbij op het meest recente aanslagbiljet van de belastingen.

Dit mag niet hoger liggen dan de bedragen in de tabel:

	Geïndexeerd	Niet geïndexeerd (terug te vinden op belastingbrief)
Alleenstaande zonder personen ten laste	€ 25.557	€ 24.851,30
Alleenstaande gehandicapte	€ 27.698	€ 26.933,18
Voor alle andere gezinssamenstellingen	€ 38.335	€ 37.276,47
Per persoon ten laste verhoogd met	€ 2143	€ 2083,83

Heeft u **nog geen aanslagbiljet** met daarop een inkomen? Bezorg ons dan uw laatst gekende inkomen. Ook dit mag niet hoger liggen dan de bedragen in bovenstaande tabel.

Is uw **inkomen te hoog**? Bezorg ons alle huidige inkomsten van de laatste drie maanden.

Wij kunnen berekenen of we u toch kunnen inschrijven.

☞ Bezorg ons een kopie van uw belastingbrief inkomen 2018 – aanslagjaar 2019.

4. U moet voldoen aan de **eigendomsvoorwaarde**.

De referentiehuurder en zijn partner mogen geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom bezitten of volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben. Ook erfpacht of recht van opstal zijn niet toegelaten. Hetzelfde geldt voor zaakvoerders, bestuurders of aandeelhouders die bovengenoemde eigendommen ingebracht hebben in een vennootschap.

Uitzonderingen:

- U hebt nog eigendom met uw ex-partner. U kan u toch inschrijven als u nog gehuwd bent, maar bij de toewijzing is de echtscheidingsprocedure gestart. Bijkomende voorwaarde is dat uw ex-partner de woning niet mee betreft.
⇒ Let op: deze uitzondering geldt enkel indien het gaat over **volledige** volle eigendom
- Alle andere uitzonderingen kan u terugvinden op onze website **www.nieuwdak.be**.

☞ Vul het "attest over eigendom" in zodat Nieuw Dak dit kan controleren.

Als u 1 jaar van ons huurt moet u **verplicht een basisniveau Nederlands** kunnen.

Een basisniveau Nederlands is het niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Nieuw Dak controleert al bij uw inschrijving of u aan de basistaalvaardigheid Nederlands voldoet.

Is dit nog niet OK? Dan verwijst Nieuw Dak u door naar het agentschap Integratie en Inburgering.

Uitzonderingen:

- Uw gezondheidstoestand maakt het blijvend onmogelijk de taal cursus te volgen
→ bewijs dit met een medisch attest.
- U kan om een beroepsmatige, medische of persoonlijke reden tijdelijk niet deelnemen aan de taal cursus (= slechts een opschorting van de voorwaarde).

Het inschrijvingsregister - inschrijvingsbewijs

Om ingeschreven te worden moet u uw inschrijvingsformulieren bezorgen aan Nieuw Dak. Alleen als u aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, zal Nieuw Dak u inschrijven. Hierna krijgt u een inschrijvingsbewijs met uw code voor de plaatsbepaling via de website van Nieuw Dak.

In Genk, As, Zutendaal of Oudsbergen zijn geen andere sociale huisvestingsmaatschappijen actief.

Nieuw Dak aanvaardt **geen onvolledige dossiers**. Deze geven we u terug of sturen we u terug op met de post.

Schrapping van een kandidatuur

Nieuw Dak schrapt u uit haar inschrijvingsregister als:

- U een sociale woning aanvaardt;
- U bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- U op het ogenblik dat u een woning aanvaardt, niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;
- U bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan Nieuw Dak geeft;
- U zelf (schriftelijk!) vraagt om uw aanvraag te schrappen;
- U niet reageert op een 2^{de} aanbod of op de herinneringsbrief bij actualisering van het register;
- U ook een tweede woning weigert. 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. Hierbij kijken we naar de postdatum. We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden en dit als de woning voldoet aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. Wil u toch sneller een 2^e aanbod? Dan moet u dit uitdrukkelijk aanduiden op de brief met uw eerste aanbod.
- De brief bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning onbestelbaar terugkeert.

Wilt u niet langer ingeschreven staan met uw (intussen) ex-partner? Neem dan contact op met uw relatiebeheerder.

Voorrangregels

Als Nieuw Dak een woning verhuurt, kijkt ze **voor wie de woning past** (rationele bezetting) en volgt ze 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 en de gemeentebesturen van Genk – As – Zutendaal en Oudsbergen. De reglementen over de voorrangsregels staan in het Kaderbesluit Sociale Huur en het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van de Genk – As – Zutendaal en Oudsbergen.

Hieronder de **voorrangsregels**. Aan deze regels kunnen we niets veranderen. Zijn ze niet duidelijk? Dan kan uw relatiebeheerder ze verder uitleggen.

- Voor specifiek aangepaste woningen 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;
- Huurders van Nieuw Dak die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn;
- Huurders van Nieuw Dak die moeten verhuizen omdat ze geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking meer nodig hebben;
- Een persoon waarvan werd vastgesteld dat hij/zij 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 Nieuw Dak die moeten verhuizen omdat ze te klein of te groot wonen; U kan alleen voorrang krijgen als de overbezetting een gevolg is van 'natuurlijke aangroei' van uw gezin.
Let op! Huurders die recht hebben op voorrang omdat ze te klein wonen en 2 x een geldig aanbod weigerden, verliezen bij een nieuwe aanvraag hun recht op die voorrang.
Let op! Voorrang omwille van medische redenen bestaat niet meer.
- 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 kleinere woning. Als de gezinshereniging dan later plaatsvindt, kunnen ze voorrang krijgen naar een geschikte woning, aangepast aan het grotere gezin;
- De kandidaat-huurders die wonen in:
 - a) Een woning die onbewoonbaar verklaard is volgens de Nieuwe Gemeentewet. De bewoner moet de woning verlaten;
 - b) Een woning die onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode; U krijgt officieel bericht dat uw woning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard 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 Nieuw Dak. 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 Nieuw Dak 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 het werkgebied of in Genk, As, Zutendaal of Oudsbergen van de toe te wijzen woning hebben gewoond.

Als u op het moment van uw kandidaatstelling al huurder bent van Nieuw Dak, geldt de inkomensvoorwaarde niet.

Wachttijden

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

We bepalen de wachttijd:

- door de datum van inschrijving;
- door een voorrang die van toepassing is;
- door hoe uitgebreid uw woningkeuze is.

De wachttijd begint pas op datum van de dag dat uw inschrijvingsdossier volledig en aanvaard is.

Deze volgorde is nooit definitief: ze kan positief of negatief wijzigen en hangt af van verschillende factoren.

Bekijk uw plaats op de wachtlijst op www.nieuwdak.be



Weigeren van een aanbod door de verhuurder of de kandidaat-huurder

Nieuw Dak heeft het recht om in **uitzonderlijke situaties** een toewijzing te weigeren:

- Als de kandidaat-huurder al huurder is of geweest is van Nieuw Dak maar bij wie
 - een ernstige tekortkoming met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld;
 - of waar wanbetaling is vastgesteld én de schulden bij Nieuw Dak op het ogenblik van de toewijzing niet betaald zijn. Uitzonderingen staan in het sociaal Huurbesluit of kan u navragen bij uw relatiebeheerder.
- Als de kandidaat-huurder in de afgelopen drie jaar duidelijk foute dingen heeft gedaan die een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

Elke kandidaat-huurder heeft het recht 1 x een geschikt aanbod ongegrond te weigeren.

Opgelet als u een huurpremie krijgt: u verliest deze nadat u 1 keer weigert!

Weigert u 2 keer: dan wordt u geschrappt.

☞ Vergeet niet om uw weigering grondig te motiveren. Alleen als u dit doet kan het Toewijzingscomité van Nieuw Dak oordelen of uw weigering terecht en dus gegrond is.

Als u een heel goede reden heeft kan u Nieuw Dak vragen een tijdje geen aanbod te krijgen.

Dit moet u schriftelijk aanvragen. Het Toewijzingscomité van Nieuw Dak zal daarna laten weten of u inderdaad een tijd geen aanbod zal krijgen.

Recht van verhaal

Wanneer een huurder of een kandidaat zich niet juist behandeld voelt, kan hij/zij via een aangetekend en gemotiveerd schrijven een beoordeling vragen aan de toezichthouder.

Deze aanvraag moet binnen 30 dagen na de melding van de beslissing verstuurd worden.

De toezichthouder stuurt de beoordeling binnen de 30 dagen naar de betrokkene en de verhuurder.

Voor Nieuw Dak is de toezichthouder:

Wonen - Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 BRUSSEL

Intern Huurreglement

Het intern huurreglement van Nieuw Dak is een openbaar document. Het is raadpleegbaar voor elke kandidaat-huurder via onze website www.nieuwdak.be of op het kantoor van Nieuw Dak na een afspraak met uw relatiebeheerder.