



DE VOLKSWONINGEN  
— Aalst & Dendermonde —

## TOELICHTINGSBROCHURE AANVRAAG VAN EEN SOCIALE WONING

### Contact & openingsuren

#### De Volkswoningen Cvba

##### Kantoor Dendermonde

Pijnderslaan 2  
9200 Dendermonde

Tel. +32 52 22 14 43  
[info@devolkswoningen.be](mailto:info@devolkswoningen.be)

##### Kantoor Aalst

Kanunnik Colinetstraat 15/4  
9300 Aalst

Tel. +32 53 21 56 80  
[info@devolkswoningen.be](mailto:info@devolkswoningen.be)

	Kantoor Aalst	Kantoor Dendermonde
Maandag	gesloten	9 – 12 uur
Dinsdag	9 – 12 uur	gesloten
Woensdag	gesloten	9 – 12 uur
Donderdag	9 – 12 uur	gesloten
Vrijdag	gesloten	9 – 12 uur

#### Telefonisch onthaal beide kantoren

Maandag	9 – 12.15 uur	en	13 – 16 uur
Dinsdag	9 – 12.15 uur		<i>namiddag gesloten</i>
Woensdag	9 – 12.15 uur	en	13 – 16 uur
Donderdag	9 – 12.15 uur		<i>namiddag gesloten</i>
Vrijdag	9 – 12.15 uur	en	13 – 16 uur

## 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!

Voldoet u aan de criteria? Vul dan het inschrijvingsformulier volledig in en onderteken het. Kom met het ingevulde formulier en alle extra documenten naar het kantoor van De Volkswoningen.

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

### Waar vindt u het inschrijvingsformulier?

U kunt het inschrijvingsformulier vragen in ons kantoor tijdens de openingsuren.

Wij kunnen u het inschrijvingsformulier ook per post of mail bezorgen.

Gelieve ons hiervoor uw rijksregisternummer door te geven. Dan kijken wij na of u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden en welke documenten er nog nodig zijn voor uw dossier.

Het openbaar register en het intern huurreglement kan u op afspraak komen inkijken op het bureel.

### In deze brochure

- Wat zijn de criteria om u in te schrijven?
- Heeft u voorrang?
- De wachtermijn
- Veranderingen aan uw dossier
- Wanneer nodigt DVW u uit voor een woning?
- Ons patrimonium

Veel leesplezier!

## 2. WAT ZIJN DE CRITERIA OM U IN TE SCHRIJVEN/EEN WOONST TOE TE WIJZEN?

Bij elke inschrijving/toewijzing 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 referentiehurder;
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehurder 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 brengt uzelf of uw partner mee?*

- Breng een kopie van uw identiteitskaart 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.

### 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 **2022**):

Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	Alleenstaande persoon met handicap zonder personen ten laste	Anderen verhoogd met (+ bedrag ) per persoon ten laste
€ 25.850	€ 28.015	€38.773 +€ 2.167 per persoon ten laste

De Volkswoningen vraagt uw laatst gekend aanslagbiljet op en kijkt naar het **volledig jaarinkomen van** u en uw partner. 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. Dit kunnen loonfiches, attesten vakbond, ocmw en / of ziekenkas zijn.
- **Co-ouderschap of bezoekrechten?** 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.

### 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:
  - Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
  - Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
  - 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 termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond
  - Volledig in volle eigendom
  - Volledig in vruchtgebruik
  - Met een volledig recht van erfpacht
  - 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:
  - uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een campingverblijf)
  - uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u in deze woning woont
  - u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
  - u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
  - u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
  - 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 op pagina 4 van 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 en de gemeenten Aalst, Dendermonde, Lebbeke en Waasmunster. De reglementen over de voorrangsregels staan in het Kaderbesluit Sociale Huur en het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van Aalst, Dendermonde, Lebbeke en Waasmunster.

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:

- 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.
- Huurders van De Volkswoningen die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn.
- Huurders van De Volkswoningen 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 De Volkswoningen die moeten verhuizen omdat de woning niet meer voldoet aan de rationele bezetting, zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, of als gevolg van een 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 hoofdrubrieken "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 in schrijven bij De Volkswoningen. 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 De Volkswoningen zal bekijken of u in aanmerking komt.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

- Kandidaten die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van Aalst, krijgen voorrang voor panden in Aalst.
- Voor panden in Dendermonde krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte in de deelgemeenten van Dendermonde wonen waarin de toe te wijzen woning gelegen is. Voor woningen in de wijk Keur wordt zowel met deelgemeente Dendermonde als Sint-Gillis rekening gehouden. Daarna komen de kandidaten die sinds hun geboorte in Dendermonde wonen, dan die in de periode van 15 jaar voor de toewijzing minstens 10 jaar in Dendermonde wonen of gewoond hebben en dan pas de kandidaten die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van Dendermonde.
- Voor panden in Waasmunster krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte of 30 jaar wonen in Waasmunster, dan die minimaal 15 jaar in Waasmunster hebben gewoond of wonen en dan pas de kandidaten die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van Waasmunster.
- Voor panden in Lebbeke krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte wonen in Lebbeke, dan die minimaal 10 jaar in Lebbeke hebben gewoond of wonen en dan pas de kandidaten die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van Lebbeke.

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.

Type woning	Minimale bezetting	Maximale bezetting
Studio	1	1
1 slaapkamer	1	2
2 slaapkamers	2	4
3 slaapkamers	3	6
4 slaapkamers	6	8
5 slaapkamers	7	10

#### 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 (2022, 2024...) aanvullen of veranderen.
- De Volkswoningen 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 De Volkswoningen u uit het inschrijvingsregister?**

- U accepteert een sociale woning van De Volkswoningen.
- 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 De Volkswoningen.
- U vraagt zelf met een brief om uw aanvraag te annuleren.
- U reageert niet als De Volkswoningen 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.
- Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning.

**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. De Volkswoningen legt u alleen vroeger een nieuw aanbod voor als u dit expliciet vraagt.

### **Uw adres of gezinssamenstelling is veranderd?**

Breng De Volkswoningen 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.

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

**Aalst:** Dewaco-Werkerswelzijn, SHM Denderstreek, SVK Zuid-Oost Vlaanderen

**Dendermonde:** Volkswelzijn, Hulp in Woningnood, Gew. Mij. voor Woningbouw

**Lebbeke:** SHM Denderstreek, SVK Zuid-Oost Vlaanderen

**Waasmunster:** De Zonnige Woonst, SVK Vereniging Waasland

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

Hiervoor kan u in het inschrijvingsformulier de gemeenten invullen waar u graag wenst te wonen (grenzend aan Aalst, Dendermonde, Lebbeke of Waasmunster). De Volkswoningen stuurt uw dossier dan door naar alle SHM's/SVK's die werkzaam zijn in die gemeenten.

U krijgt van deze SHM's/SVK's de nodige informatie en documenten om u bij hen in te schrijven

## **6. WANNEER NODIGT DE VOLKSWONINGEN 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. De Volkswoningen oordeelt via uw motivatie of uw beslissing als een weigering telt. U kunt De Volkswoningen ook vragen om een tijdje geen aanbod te krijgen, als u hiervoor een goede reden heeft (bv. een langdurige ziekenhuisopname).

## **7. ONS PATRIMONIUM**

De Volkswoningen beschikt over woningen en appartementen te Dendermonde, Lebbeke, Waasmunster en Aalst.

Voor de straten en wijken binnen deze gemeenten verwijzen wij naar de tabellen die opgenomen staan in het inschrijvingsformulier.

## **8. TAALKENNISVERPLICHTING**

Voldoende kennis van het Nederlands is een huurdersverplichting. Dat betekent dat u voldoende Nederlands moet begrijpen en kunnen spreken als u in een sociale huurwoning gaat wonen. U krijgt 1 jaar de tijd om dit te bewijzen vanaf het moment dat u huurder geworden bent. (dus 1 jaar NA aanvang van de huurovereenkomst), tenzij u vrijgesteld bent of uitstel gekregen hebt. Met basistaalvaardigheid Nederlands wordt het niveau van Nederlands bedoeld dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Voldoet u nog niet, kunt u contact opnemen met het 'Agentschap Integratie en Inburgering'

contactpunt Dendermonde – Stationsstraat 8 – 9200 Dendermonde

contactpunt Aalst – Dendermondse Steenweg 16 9300 Aalst of [www.integratie-inburgering.be](http://www.integratie-inburgering.be)

### **Meer info over sociaal wonen via**

[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

[www.devolkswoningen.be](http://www.devolkswoningen.be)

### **Informatiefolder**

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

v.u.: bron [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) – modelbrieven in klare taal