

# CVBA Geelse Huisvesting (GH)

Kameinestraat 3, 2440 Geel

Tel: 014/58 01 55

Fax: 014/58 11 18

E-mail: [info@geelsehuisvesting.be](mailto:info@geelsehuisvesting.be)

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

	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG
LOKET	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00	10u00 – 12u00
	16u00 – 18u00				
TELEFOON	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00	09u00 – 12u00
	16u00 – 18u00				

**Opgelet:**

**Geelse Huisvesting werkt mee aan de strijd tegen corona.  
Het loket werkt voorlopig enkel nog vanop afstand.**

**U kan telefonisch of via onze website een afspraak maken.  
Wij contacteren u dan telefonisch op het moment van de afspraak.**

---

## INFORMATIE BIJ INSCHRIJVING

### DEZE INFORMATIE MAG IK BIJHOUDEN

---

- Wat zijn de voorwaarden om kandidaat te worden? p2
- Hoe moet ik me inschrijven? p3
  - Wat moet ik meebrengen? p3
  - Toekomstige hoofdhuurder – wie heeft er woonrecht? p4
  - Wat als ik verhuis of een correspondentieadres wil? p4
  - Mijn gezin is nog in het buitenland maar wil naar België komen p5
- Wat gebeurt er nadat ik de inschrijvingsdocumenten bezorgd heb? p5
- Ik sta op de wachtlijst. Wat nu? p5
- Hoe lang zal ik moeten wachten? p6
- Ik wens niet langer ingeschreven te zijn als kandidaat. p6
- Wijzigingen aan het kandidatendossier. p6
  - Er is een kindje geboren. p6
  - Mijn partner en ik wensen niet langer samen ingeschreven te zijn. p6
  - Ik wil iemand uit mijn dossier halen. p7
  - Ik wil iemand bij op mijn dossier zetten. p7
- De actualisatie. p7
- De toewijzingsregels. p7
- Wat gebeurt er met mijn kandidatendossier als ik een aanbod krijg? p7
- Duur van het contract p8
- Hoe wordt de huurprijs berekend? p8

## 1. Wat zijn de voorwaarden om kandidaat te worden?

Iedere kandidaat moet aan bepaalde voorwaarden voldoen:



1. **De meerderjarigheidsvoorwaarde:** u moet 18 jaar of ouder zijn.

Als u als minderjarige begeleid zelfstandig woont of ontvoogde minderjarig bent, kan GH van deze voorwaarde afwijken.



2. **De inkomensvoorwaarde:** het volledig jaarinkomen (laatst beschikbare aanslagbiljet) van u en uw partner.

- Was uw inkomen toen te hoog?  
Bezorg ons uw inkomen van de laatste 3 maanden.
- Had u (en uw partner) toen geen inkomen?  
Bezorg ons uw inkomen van de laatste 3 maanden of een verklaring op eer dat u tot op heden geen inkomsten gehad heeft.
- Had u toen meerdere soorten inkomens?  
Bezorg ons alle documenten zodat wij weten wat uw volledig jaarinkomen is.

Voor uw inkomen van het jaar	2018	2019	2021
Alleenstaande persoon zonder personen ten laste:	€ 24 851	€ 25 317	€ 25 557
Alleenstaande invalide zonder personen ten laste:	€ 26 933	€ 27 438	€ 27 698
Anderen (vb. koppel, /alleenstaande met kind, ...):	€ 37 276	€ 37 974	€ 38 335
Verhoging per persoon ten laste:	€ 2 084	€ 2 123	€ 2 143

De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Opmerkingen:

- Wanneer u in collectieve schuldbemiddeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding bent, kan GH van de inkomensvoorwaarde afwijken.



3. **De eigendomsvoorwaarde:** u en uw partner mogen geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland hebben:

- in volledig of gedeeltelijk volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal.
- die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf.
- die een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf.
- en u mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap, waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Uitzonderingen:

- Kosteloze verwerving (schenking / erfenis) van een woning of bouwgrond:
  - gedeeltelijk in volle eigendom.
  - met gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik
  - bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal(1 jaar na toewijzing van een woongelegenheid moet u uw aandeel vervreemd hebben. Om billijkheidsredenen kan deze termijn verlengd worden.)
- U heeft eigendom met uw ex-partner (gehuwd, wettelijk samenwonend of feitelijke ex-partner) en deze ex-partner verhuist niet mee.  
Het gaat hier over een woning of bouwgrond in volledig volle eigendom, volledig in vruchtgebruik, met een volledig recht van erfpacht, met een volledig recht van opstal. (1 jaar na toewijzing van een woongelegenheid moet u uw aandeel vervreemd hebben. Om billijkheidsredenen kan deze termijn verlengd worden.)

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als de woning in Vlaanderen ligt en:

- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling
- u er woont en de woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is.  
U moet zich dan binnen de twee maanden inschrijven.
- u gehandicapt bent en uw woning onaangepast is.
- uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet toegelaten is.
- u het beheer verloren bent ten gevolge van een faillietverklaring.

(1 jaar na toewijzing van een woongelegenheden moet u uw aandeel vervreemd hebben. Om billijkheidsredenen kan deze termijn verlengd worden.)



4. **De taalkennisverplichting:** u moet 1 jaar nadat u huurder bent geworden basis Nederlands kunnen (niveau A1), tenzij u vrijgesteld bent (bijvoorbeeld omwille van medische redenen).



5. **De voorwaarde van ingeschreven zijn in de Belgische registers:**

U bent ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van België.

## 2. Hoe moet ik me inschrijven?

U kan de inschrijvingsdocumenten van onze website halen of ons vragen om ze door te mailen of op te sturen met de post.

U kan ook een afspraak maken.

Opgelet: Geelse Huisvesting werkt mee aan de strijd tegen corona.

Het loket werkt daarom voorlopig enkel nog vanop afstand.

U kan telefonisch of via onze website een afspraak maken.

Wij contacteren u dan telefonisch op het moment van de afspraak. Eén

van onze medewerkers zal met u de documenten invullen en uw vragen beantwoorden.



Is het voor u moeilijk om tot hier te komen?

Haal de inschrijvingsformulieren van onze website of vraag ons de formulieren op te sturen.

### 2.1. Wat moet ik bezorgen?

- Kopie Identiteitskaart
- Meest recente belastingsbrief  
Als u deze niet heeft, kunnen wij hem voor u opvragen.
- Bewijs dat u Nederlands kan of bewijs dat u bereid bent Nederlands te leren:
  - bezorg ons een diploma / rapport
  - inschrijvingsbewijs voor een cursus Nederlands
  - of kom langs bij GH
- Vonnis / bewijs van
  - bezoekrecht / co-ouderschap van de kinderen
  - betaling alimentatie in het jaar van de bezorgde inkomsten (rekeninguittreksels)
  - kosteloze verwerving eigendom (erfenis, schenking, ...)

- Medisch attest
  - invaliditeit (voor u of één van uw gezinsleden)
  - als u nood heeft aan een gelijkvloerse woonst of een woonst met lift
  - als u of iemand van uw gezin rolstoelgebruiker is of zal worden
- Proces-verbaal als de woning waarin u woont
  - onbewoonbaar werd verklaard
  - niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen
  - niet meer in uw beheer is o.w.v. faillietverklaring
  - niet meer in uw beheer is ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

## 2.2.Toekomstige hoofdhuurder – Wie heeft er woonrecht?

**Wanneer u zich inschrijft met andere meerderjarige personen, moet u duidelijk aangeven wie de hoofdhuurder zal worden. Indien u dit later wenst te veranderen, kan u dit altijd aangeven.**

### **Deze hoofdhuurder is samen met**

- de persoon waarmee hij getrouwd is;
- de persoon waarmee hij wettelijk samenwoont;
- zijn feitelijke partner die het oorspronkelijke contract mee ondertekende;

### **de enige persoon die steeds het recht heeft om te blijven wonen.**

Zij zijn samen de enige hoofdhuurders.

Zij kunnen altijd in hun woonst blijven wonen als ze de huurdersverplichtingen nakomen (geen overlast bezorgen, de huur betalen, alles netjes onderhouden, ...).

### **→ Dat wil zeggen dat als de hoofdhuurders overlijden of verhuizen, de overblijvende bewoners de woning moeten verlaten.**

(bijvoorbeeld: hun minderjarige/meerderjarige kinderen, hun broers of zussen, hun ouders, ...)

### **Opgelet!**

- Als de feitelijke partner van de hoofdhuurder het contract niet mee ondertekend heeft en hij/zij later komt bijwonen
- ⇒ krijgt hij/zij na 1 jaar samenwonen evenveel rechten als de hoofdhuurder om in de woning/het appartement te kunnen blijven wonen als de hoofdhuurder dit wenst.

Als de hoofdhuurders uit elkaar gaan, hebben zij beiden evenveel recht om in de sociale woning te blijven wonen. Als zij het niet eens zijn over wie er mag blijven wonen, kunnen zij naar de Vrederechter gaan.

## 2.3.Wat als ik verhuis / een correspondentieadres wil?

GH stuurt de post naar het adres waar u officieel woont. Als u verhuist, moet u dit binnen de maand schriftelijk en ondertekend melden.

Als u wilt dat GH de post naar een ander adres stuurt, moet u dit schriftelijk en ondertekend melden. GH blijft de post dan naar dit andere adres sturen tot u dit later schriftelijk en ondertekend terug wijzigt.



## 2.4. Mijn gezin is nog niet in België, maar wil naar België komen.

Als u gezinshereniging heeft aangevraagd of gaat aanvragen, moet u dat bij inschrijving melden aan GH. U bezorgt ons alle persoonsgegevens van de personen die naar België zullen komen. U moet kiezen voor woongelegenheden die groot genoeg zijn voor uw hele gezin (ook al zijn sommigen nog niet hier).

Ook als u na inschrijving nog een gezinshereniging start, moet u dit verplicht komen melden. U moet dan kiezen voor woongelegenheden die groot genoeg zijn voor uw hele gezin (ook al zijn sommigen nog niet hier).

Wanneer u een aanbod krijgt om te huren en uw gezin is op dat moment nog niet in België, krijgt u een kleinere woning toegewezen. Wanneer uw gezin dan later aankomt, krijgen jullie met voorrang een woonst die geschikt is voor uw hele gezin.

### **3. Wat gebeurt er nadat ik de inschrijvingsdocumenten bezorgd heb?**

Als wij uw inschrijvingsformulier ontvangen, kijken wij na of u (en uw partner) aan alle voorwaarden voldoen.

Binnen de 3 weken krijgt u een reactie van ons. Er zijn 3 mogelijkheden:

- **Er ontbreken nog documenten die wij nodig hebben om u te kunnen inschrijven.**  
Wij sturen de inschrijvingsbundel naar u op met een brief met de ontbrekende documenten.
- **Wij hebben alle documenten en u bent ingeschreven.**  
U ontvangt een inschrijvingsbevestiging. Hier staat uw kandidaat-huurdernummer op. Met dit nummer kan u naar ons komen, ons mailen, bellen of zelf op internet kijken om te zien op welke plaats u staat op de wachtlijst.  
Deze inschrijvingsbevestiging is een belangrijk document dat u goed moet bijhouden.
- **Hebt u een maand nadat u alle papieren heeft bezorgd nog steeds niks van ons gehoord?**  
Dan is er iets misgelopen. Neem contact op met ons.

### **4. Ik sta op de wachtlijst. Wat nu?**

Met uw kandidaatnummer kan u opvolgen op welke plaats u staat op de wachtlijst.

De wachtlijst is een momentopname en kan elke dag wijzigen. U kan zowel vooruit als achteruit gaan op de wachtlijst. Dit kan verschillende oorzaken hebben.

Bijvoorbeeld: iemand staat al langer dan u ingeschreven, maar kiest pas nu dezelfde woningen als u. Hij/zij komt dan voor u op de wachtlijst te staan.



## 5. Hoe lang zal ik moeten wachten?

Men vraagt ons dikwijls hoe lang men nog op een woongelegenheden zal moeten wachten. Dit kunnen we helaas nooit met zekerheid zeggen. Het hangt af van verschillende factoren:

- Zijn er veel woongelegenheden van het type dat u vraagt?
- Wanneer komt er een woning vrij?
- Hoe zullen de kandidaten voor u op de lijst reageren? Nemen zij het aanbod of niet?
- Zullen er nog mensen met een bepaalde voorrang zich inschrijven (waardoor u achteruit gaat op de wachtlijst)?

Hoe meer woongelegenheden er vrij komen, hoe sneller u aan de beurt zal komen. Soms komen er veel opzeggingen binnen in een maand, soms komen er geen binnen. Dit kunnen wij op voorhand niet inschatten.

Het is wel zo, dat als u voor meer woongelegenheden kiest, de kans groter is dat er sneller iets zal vrijkomen van uw keuze.

Als u enkel kiest voor bepaalde deelgemeenten, enkel voor gelijkvloerse woongelegenheden of woongelegenheden met lift, beperkt u uw keuze. U zal dan veel langer moeten wachten.

## 6. Ik wens niet langer ingeschreven te zijn als kandidaat.

Als u niet meer ingeschreven wilt zijn, laat dit dan schriftelijk en ondertekend weten. Wij sturen u later een bevestiging van de schrapping op.

Het kan echter nooit kwaad om uw kandidatendossier in orde te houden, ook al heeft u een andere oplossing gevonden. U weet nooit wat de toekomst brengt.

## 7. Wijzigingen aan het kandidatendossier.



**Als er iets in uw gezinssamenstelling wijzigt, moet u ons dit binnen de maand melden.**

### 7.1. Er is een kindje geboren

Wanneer er een kindje geboren is in uw gezin, bezorg dan een nieuwe gezinssamenstelling (die krijgt u op het gemeentehuis). Zo kunnen wij uw zoon/dochter bij op uw dossier zetten. U kan dan kiezen voor woongelegenheden die groot genoeg zijn voor uw gezin.

### 7.2. Mijn partner en ik wensen niet langer samen ingeschreven te zijn

Neem contact op met GH.

De persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige hoofdhuurder behoudt zijn inschrijvingsnummer. Als ook de partner van die persoon ingeschreven wil blijven, wordt hij/zij

ingeschreven op datum van de oorspronkelijke inschrijving. Beide partners behouden zo hun wachttijd.

### 7.3. Ik wil iemand uit mijn dossier halen

- Wanneer een meerderjarig persoon niet meer bij op uw dossier ingeschreven wil zijn, moet hij/zij ons dit schriftelijk en ondertekend melden.
- Wanneer een minderjarig persoon niet meer op uw dossier ingeschreven moet zijn, moet u ons dit schriftelijk en ondertekend laten weten.

### 7.4. Ik wil iemand bij op mijn dossier zetten

U moet samen met deze persoon langskomen bij GH om uw dossier aan te laten passen. Dan kunnen wij samen met u alle documenten in orde brengen.



## **8. De actualisatie.**

Om de twee jaar (in de oneven jaren: 2021, 2023, 2025 ...) houden wij een actualisatie. Elke kandidaat krijgt dan een brief met de vraag om zijn dossier terug in orde te brengen.

U moet laten weten of u nog ingeschreven wilt blijven. U moet opnieuw kiezen waar u wilt wonen. U moet opnieuw aangeven met hoeveel personen u zal verhuizen. Enzovoort.

**Belangrijk: Als u niet (op tijd) reageert, wordt u geschrapt van de wachtlijst.**

## **9. De toewijzingsregels.**

Wanneer er een woongelegenheid vrijkomt, maken we een lijst van de kandidaten die voor deze woongelegenheid kiezen. Bij de toewijzing wordt gekeken naar:

- a. De rationele bezetting van de woongelegenheid (grootte van de woonst)
- b. De verplichte (absolute) voorrangsregels
- c. De bijkomende (optionele) voorrangsregels
- d. De chronologische volgorde

Meer info over de toewijzingsregels vindt u in ons intern huurreglement. Dit is beschikbaar op onze website [www.geelsehuisvesting.be](http://www.geelsehuisvesting.be)

## **10. Wat gebeurt er met mijn dossier als ik een aanbod krijg?**

Als er een woongelegenheid vrijkomt en u bent bij de eerste kandidaten, zal u een brief krijgen.

De kandidaat die het 1<sup>ste</sup> op de lijst staat, mag gaan kijken naar de woonst en beslissen of hij de woonst zal nemen. Als hij niet ingaat op het aanbod, mag de 2<sup>de</sup> kandidaat gaan kijken en beslissen,....

- **Als u de eerste kandidaat bent voor een woongelegenheid en u neemt het aanbod aan,** dan wordt uw kandidatendossier stopgezet en krijgt u een huurdersdossier. U kan zich



nadien steeds terug inschrijven als kandidaat voor een andere woongelegenheden als u nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Uw wachttijd begint helemaal opnieuw.

- **Als u de eerste kandidaat bent voor een woongelegenheden en u beslist om niet in te gaan op ons aanbod**, dan zien wij dit als een 1<sup>ste</sup> weigering. Als u nadien een 2<sup>de</sup> aanbod weigert, wordt u geschrapt van de wachtlijst. U kan ons vragen uw weigering niet als weigering te beschouwen omwille van gegronde redenen. Dit wordt dan bij GH besproken. Ook als u 2 keer niet (op tijd) reageert op een aanbod, wordt u geschrapt van de wachtlijst.

Het is belangrijk dat u goed nadenkt over uw keuze, zodat u geen woongelegenheden hoeft te weigeren.

## 11. Duur van het contract.

U krijgt een huurcontract van 9 jaar.

Na deze 9 jaar wordt er gekeken of u niet te veel verdient en of uw woning niet te groot geworden is voor uw gezin.

- Als dit niet het geval is, kan uw huurcontract telkens met 3 jaar verlengd worden.
- Als dit wel het geval is, kan het zijn dat u moet verhuizen of opzeg krijgt.



Als u aan 1 stuk door bij GH woont en u ondertekende uw eerste contract vóór 1/03/2017, krijgt u opnieuw een contract van onbepaalde duur.

## 12. Hoe wordt de huurprijs berekend?

In de huurprijsberekening wordt rekening gehouden met:

- het inkomen van de huurder en zijn gezinsleden,
- het aantal personen ten laste
- de gehuurde woongelegenheden: kwaliteit van de woning (= de marktwaaarde). Dit wordt geschat door de notaris en is afhankelijk van waar de woongelegenheden gelegen is, hoe oud deze is, hoeveel slaapkamers deze heeft, enzovoort.

Aan de hand van een formule waarin deze elementen verwerkt zijn, wordt de huurprijs berekend.

Omdat wij op voorhand niet weten:

- hoeveel u zal verdienen op het moment van de toewijzing
  - en welke woongelegenheden u zal huren (met welke marktwaaarde)
- ⇒ kunnen wij u onmogelijk voorspellen wat uw huurprijs zal zijn.



Voor de ingang van uw huurcontract, wordt er ook een waarborg gevraagd.

Deze bedraagt maximum 2 keer de basishuur met een begrenzing van €1001 (2020).

U kan er voor kiezen om de waarborg in stukjes af te betalen.