



1. REGELS & WETTEN	2
2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	2
2.1. Meerderjarigheidsvoorwaarde.....	2
2.2. Inkomensvoorwaarde.....	2
2.3. Eigendomsvoorwaarde.....	2
2.4. Taalbereidheidsvoorwaarde	3
2.5. Voorwaarde om ingeschreven te zijn in de Belgische bevolkingsregisters	3
3. EXTRA INFO.....	3
3.1. Inkomen?	3
3.2. Gezin en gezinshereniging?	4
4. KANDIDAAT-HUURDER	5
4.1. Post.....	5
4.2. Keuze.....	5
4.3. Inschrijvingsbewijs.....	6
4.4. Register der Kandidaat-huurders	6
4.5. Schraping kandidatuur.....	6
4.6. Niet langer samen kandidaat	7
4.7. Actualisering	7
4.8. Intern huurreglement	7
5. TOEWIJZINGSREGELS	7
5.1. VOORRANGSREGELS.....	8
5.2. WEIGERING TOEWIJZING.....	9
6. TOELATINGSVOORWAARDEN	9
7. VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER.....	9
7.1. Huurwaarborg	10
7.2. Contract.....	10
7.3. HUURPRIJSBEREKENING	10
7.4. Opzeg door DE ARK	10
8. VERHAAL.....	11
8.1. Beoordeling van de toezichthouder:	11
8.2. RWO Inspectie.....	11
8.3. Klacht	11

1. REGELS & WETTEN

DE ARK past het 'Kaderbesluit Sociale Huur' toe. Dit is het Besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008, 6 februari 2009, 12 november 2010, 30 september 2011, 28 oktober 2011, 23 december 2013, 23 december 2016 en 1 januari 2020.

2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om ingeschreven te worden, moeten ik en mijn gezin aan volgende voorwaarden voldoen:

2.1. Meerderjarigheidsvoorwaarde

Ik ben 18 jaar of ouder

Wanneer ik BEGELEID ZELFSTANDIG WOON, kan er toch ingeschreven worden zonder expliciete toelating van DE ARK. Een begeleidende brief van een erkende dienst is nodig. .

2.2. Inkomensvoorwaarde

Mijn inkomen, en dat van mijn partner, is lager dan de inkomensgrens.

Inkomensgrenzen voor 2020:

- | | |
|---|-------------|
| > Alleenstaande persoon zonder personen ten laste: | 25.317,00 € |
| > Alleenstaande gehandicapte persoon zonder personen ten laste: | 27.438,00 € |
| > Anderen: | 37.974,00 € |
| ----- | |
| > Verhoging per persoon ten laste: | 2.123,00 € |

Opmerking: Mijn kinderen zijn niet bij mij gedomicilieerd, maar ze verblijven wel regelmatig bij mij, bijvoorbeeld ten gevolge van co-ouderschap. Ik word niet als "alleenstaande" beschouwd, maar wel als "anderen". Als mijn kinderen personen ten laste zijn, wordt dit ook in rekening gebracht. Ik en de andere ouder ondertekenen een verklaring op eer 'regelmatig verblijf van kinderen die niet gedomicilieerd zijn.

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Wanneer mijn inkomen te hoog is:

- > Wanneer mijn HUIDIG INKOMEN voldoende laag is, kan DE ARK mij mogelijk toch inschrijven.
- > Wanneer ik in collectieve schuldbemiddeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding¹ ben, brengt DE ARK mijn ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN in rekening. Wanneer dit voldoende laag is, kan DE ARK mij mogelijk toch inschrijven.

2.3. Eigendomsvoorwaarde

Ik, samen met mijn partner, heb geen woning of woningbouwperceel in België of in het buitenland:

- > gedeeltelijke of geheel in volle eigendom, vruchtgebruik, recht van erpacht of opstal
- > gedeeltelijk of geheel in vruchtgebruik, erpacht of opstal gegeven
- > ingebracht in een vennootschap waarvan ik zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder ben

¹ Bij het OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende dienst voor schuldbemiddeling

De eigendomsvoorwaarde geldt niet² als:

- > Mijn woning door mij is bewoond en maximaal twee maanden voor mijn inschrijving ONBEWOONBAAR of ONGESCHIKT is verklaard. Het is noodzakelijk dat de woning wordt ontruimd en mijn woning is gelegen in het Vlaamse Gewest;
- > Mijn woning is niet aangepast aan mijn fysieke beperking(en).
- > Ik gehandicapt ben en ingeschreven ben voor een ADL-woning. (Let op: DE ARK beschikt niet over ADL-woningen)
- > Mijn woning is gelegen in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet toegelaten is.
- > Ik heb geen beheer meer over mijn woning ten gevolge van een faillietverklaring of collectieve schuldenregeling.
- > Ik heb mijn woning kosteloos verworven.
- > Ik heb samen met mijn partner een volledige eigendom (of een volledig recht van erfpacht/opstal/vruchtgebruik, of een volledig in erfpacht/opstal/vruchtgebruik gegeven), maar ik wens deze relatie te beëindigen. Ik schrijf alleen in.

2.4. Taalbereidheidsvoorwaarde

Ik spreek Nederlands of ik ben bereid om Nederlands te leren.

(Sinds november 2017 is de taalbereidheid officieel een taalkennisvereiste geworden. DE ARK controleert de documenten reeds bij inschrijving en bij toewijzing om zoveel mogelijk in orde te maken voor het contract ingaat.

2.5. Voorwaarde om ingeschreven te zijn in de Belgische bevolkingsregisters

Ik ben ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van België (ingeschreven zijn op een referentieadres is ook voldoende).

3. EXTRA INFO

3.1. Inkomen?

Mijn (gezins)inkomen is het totaal van

- > gezamenlijk en afzonderlijk belastbare inkomen
- > leefloon
- > inkomstenvervangende tegemoetkoming (personen met een handicap)
- > van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

DE ARK houdt rekening met het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Dat is het referentiejaar.

Mijn inkomsten en die van mijn partner worden in aanmerking genomen bij inschrijving en toewijzing.

Mijn inkomsten worden geïndexeerd om af te toetsen aan de inkomstengrens. Als het geïndexeerde (gezins)inkomen kleiner is dan het (gezins)leefloon, moet u een extra verklaring bezorgen.

Als er geen inkomen was in het referentiejaar, vraagt DE ARK de huidige inkomsten op.

Als mijn inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar mijn huidig inkomen is lager en dit valt onder de inkomensgrens kan DE ARK kan me inschrijven op basis van mijn huidig inkomen.

² De huurder moet dan wel 1 jaar na toewijzing voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

Mijn huidig (gezins)inkomen is het totaal van al mijn inkomsten (belastbaar en niet belastbaar) van de voorbije drie maanden.

Bijvoorbeeld: Ik doe mijn aanvraag in april 2020. Mijn huidig inkomen zijn de inkomsten van januari, februari en maart 2020.

Een persoon ten laste is:

- > een persoon die jonger is dan 18 jaar, of waarvoor kinderbijslag of wezentoeslag wordt betaald, en die gedomicilieerd is bij mij;
- > een minderjarig kind of een kind waarvoor kinderbijslag of wezentoeslag wordt betaald, en dat niet gedomicilieerd is bij zijn ouder, maar er wel regelmatig bij verblijft.
- > een persoon die erkend is als ernstig gehandicapt (+66% invalide) of die als ernstig gehandicapt erkend was op moment van pensionering.

Mijn actueel besteedbaar inkomen is mijn gezinsinkomen dat ik werkelijk kan besteden. Ik bezorg aan DE ARK mijn actueel besteedbaar inkomen van minstens de laatste 3 maanden en maximum de laatste 6 maanden voor het indienen van mijn aanvraag.

Mijn actueel besteedbaar inkomen is het verschil tussen “al mijn gezinsinkomens (belastbare en niet-belastbare inkomens)” min “de vrijgestelde inkomens, de schulden en het onderhoudsgeld die ik heb betaald in die periode van zes maanden”.

De vrijgestelde inkomens zijn dezelfde als de vrijgestelde bestaansmiddelen in het kader van het recht op maatschappelijke integratie (bijvoorbeeld, gezinsbijslag, onderhoudsgeld, ...).

Mijn afbetaalde schulden zijn deze die betaald zijn binnen de context van mijn collectieve schuldenregeling of mijn budgetbeheer of budgetbegeleiding bij het OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling (erkend door de Vlaamse Gemeenschap). Ik lever hier bewijs van.

Het onderhoudsgeld toon ik aan met een vonnis van de rechtbank of een notariële akte en de betalingsbewijzen.

3.2. Gezin en gezinshereniging?

De leden van mijn gezin zijn alle personen die samen met mij mee naar de sociale woning verhuizen.

Ik ben ongehuwd of niet wettelijk samenwonend en ik wil me inschrijven. Maar op dit moment woon ik samen met gezinsleden die duidelijk niet mee naar de sociale woning gaan. DE ARK neemt deze gezinsleden niet in aanmerking om de inschrijvingsvoorwaarden af te toetsen.

Als ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen, moet ik dat melden aan DE ARK. Ik bezorg aan DE ARK de persoonsgegevens van alle personen voor wie ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen.

Deze stappen doorloop ik:

1. Ik schrijf mij in voor een woning die groot genoeg is om met mijn herenigd gezin te bewonen.
2. Wanneer ik de eerste op de wachtlijst ben, krijg ik een woning, groot genoeg voor mijn herenigd gezin, aangeboden.
3. Indien de rest van mijn gezin nog niet in België is, kan ik de grote woning niet aannemen. Ik maak een keuze voor woningen die zijn aangepast aan mijn huidige gezinssamenstelling.
4. Nu kom ik in aanmerking voor de voorrangsregel van gezinshereniging.

Lees meer over bezetting en de voorrangsregel van gezinshereniging (4° code E) van een woning in het intern huurreglement.

4. KANDIDAAT-HUURDER

Als kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning van DE ARK kan ik informatie opvragen over mijn dossier.

Let op: Ter bescherming van mijn privacy **kan ik enkel informatie over mijn dossier opvragen via mijn kandidaatnummer of inschrijvingsnummer**. Wanneer ik niet meer over dit nummer beschik, dan ben ik verplicht bij DE ARK langs te komen met mijn identiteitskaart alvorens ik mijn dossier kan bespreken.

Ik ben kandidaat-huurder wanneer ik:

- > Ingeschreven ben in het inschrijvingsregister³;
- > Partner van de aanvrager van een huurwoning ben en ik in de toekomst mee naar de woning verhuis;

4.1. Post

Standaard stuurt DE ARK brieven voor mij naar het adres waar ik OFFICIEEL WOON. Dit is het laatst gekende adres in het Rijksregister.

Ik kan DE ARK uitdrukkelijk vragen brieven voor mij naar een ander adres te sturen. DE ARK zal mijn brieven naar dit adres blijven sturen totdat ik DE ARK schriftelijk vraag dit niet meer te doen. Ik kan DE ARK vragen mij op een ander adres aan te schrijven of brieven te sturen naar het adres waar ik officieel woon.

Let op: Als mijn ADRES waar ik woon WIJZIGT, meld ik dit binnen de maand aan DE ARK.

Wanneer ik huurder ben, stuurt DE ARK mijn brieven naar het adres van de woning die ik huur (tenzij ik een voorlopig bewindvoerder heb en DE ARK hiervan op de hoogte is).

4.2. Keuze

DE ARK schrijft me in voor alle huurwoongelegenheden van DE ARK waarvoor ik volgens mijn gezinssamenstelling voor in aanmerking kom.

Eventueel kan ik mijn keuze beperken. Als ik mijn keuze erg sterk wil beperken, moet ik hiervoor een duidelijke reden geven. DE ARK kan echter beslissen mijn beperkte keuze te weigeren.

Goed nadenken over de woningen die ik kies, is belangrijk. Een keuze maken kan allerlei gevolgen hebben, bijvoorbeeld een kortere of langere wachttijd, een weigering van een aanbod van een woning (met eventuele schrapping van mijn kandidatuur tot gevolg), het goed voelen in de woning wanneer ik er woon, enzoverder .

Het is ook belangrijk dat ik een REALISTISCHE KEUZE maak. Als ik geen realistische keuze maak, dan krijg ik misschien nooit een woning aangeboden of is de kans heel klein dat ik een woning krijg aangeboden. Minder realistische keuzes zijn, bijvoorbeeld:

- > Als ik enkel kies voor woningen die onaangepast zijn aan mijn gezinssamenstelling;
- > Als ik een maximale huurprijs opgeef die zeer laag is. In '22. Huurprijsberekening' wordt de berekening van de huurprijs verder uitgelegd. Lees daar meer over de maximale huurprijs.

Mijn keuze mag niet leiden tot een te beperkte keuze! DE ARK weigert mijn voorkeur wanneer ik voor een te beperkt aandeel van het patrimonium kies of als mijn keuze ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

Als omwille van medische redenen een beperking van keuzes nodig is, kan hiervoor een attest ingevuld worden door uw behandelend arts/specialist. Vraag dit formulier op bij de huurdienst.

³ Lees hierover meer: '8. Register der Kandidaat-Huurders'

Als ik mantelzorger ben of ik door een mantelzorger geholpen wordt, dan mag ik een meer gerichte keuze maken wat betreft de ligging van de woningen.

DE ARK biedt sociale huurwoningen aan in Baarle-Hertog, Beerse, Dessel, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Oud-Turnhout, Ravels, Retie, Turnhout en Vosselaar.

Het WERKGEBIED van DE ARK is Arendonk, Baarle-Hertog, Balen, Beerse, Dessel, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Merksplas, Mol, Oud-Turnhout, Ravels, Retie, Rijkevorsel, Turnhout en Vosselaar.

In sommige (aangrenzende) gemeenten werken ook andere huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Ik kan vragen om mijn dossier door te sturen. De andere instantie stuurt mij een ontvangstmelding en vraagt mij een keuze van woningen te maken. Pas als ik gekozen heb, ontvang ik een inschrijvingsbewijs van de andere instantie.

4.3. Inschrijvingsbewijs

Wanneer ik ingeschreven ben, ontvang ik een inschrijvingsbewijs. Op mijn inschrijvingsbewijs vind ik onder meer mijn kandidaatnummer, inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum terug.

!! Belangrijk !! : Mijn inschrijvingsbewijs is een belangrijk document. Ik zorg dat ik het niet verlies!

4.4. Register der Kandidaat-huurders

Als kandidaat-huurder sta ik ingeschreven in het Register der Kandidaat-Huurders voor een sociale huurwoning van DE ARK. In dit register staan alle actuele en recent geschrapte kandidaten vermeld volgens inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum (chronologische volgorde).

Een digitale, openbare versie van dit register, zonder persoonsgebonden gegevens, kan ik als kandidaat-huurder inkijken. Deze versie wordt bij aanvang van elke maand bijgewerkt en is ter beschikking voor inzage tijdens de openingsuren (Maandag, woensdag en vrijdag van 9u tot 12u en op maandag ook van 15u tot 18u). Ik kan uit dit register mijn plaats op de wachtlijst voor een woning niet afleiden.

4.5. Schrapping kandidatuur

DE ARK schrapt mijn inschrijving in volgende situaties:

1. Ik AANVAARD de woning die DE ARK mij aanbiedt.
2. Ik voldoe bij actualisering van mijn dossier NIET meer aan de INKOMENSVORWAARDE.
3. Ik voldoe NIET aan de TOELATINGSVORWAARDEN op het moment dat DE ARK een woning aanbiedt.
4. DE ARK heeft mijn ingeschreven op basis van ONJUISTE VERKLARINGEN of gegevens. Ik heb deze bewust foutief meegedeeld.
5. Ik heb ZELF aan DE ARK schriftelijk gevraagd om mij te schrappen.
6. Ik WEIGER of REAGEER EEN TWEDE MAAL NIET wanneer DE ARK mij een woning aanbiedt. De woning voldoet aan mijn voorkeur op gebied van ligging, type woning en maximale huurprijs. Tussen het aanbod van de twee woningen is ten minste drie maanden verlopen. DE ARK kan omwille van ernstige redenen beslissen mij niet te schrappen. DE ARK brengt bij het aanbod van de tweede woning ervan op de hoogte dat ik bij weigering of niet reageren geschrapt wordt. Ik heb vijftien kalenderdagen gekregen om te reageren op het aanbod van DE ARK;

Opmerking 1: Tussen het eerste en het tweede aanbod krijg ik minimum drie maanden geen aanbod van DE ARK. Ik kan DE ARK vragen om in deze periode toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen als ik de eerste ben op de wachtlijst. Wanneer ik het aanbod van zulk een woning weiger, word ik geschrapt.

Opmerking 2: Ik kan DE ARK vragen om mij gedurende een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. DE ARK gaat enkel in op deze vraag als mijn reden gegrond is. De reden mag niet zijn dat ik geen woning nodig heb. Als mijn vraag gegrond is, wordt deze niet aanzien als weigering.

7. Ik REAGEER NIET of NIET TIJDIG op de brief en de herinneringsbrief bij de ACTUALISERING. Ik heb minimaal een maand gekregen om te reageren op de brief. Voor de herinneringsbrief heb ik minimaal vijftien kalenderdagen gekregen om te antwoorden;
8. Een brief die DE ARK mij bij actualisering of aanbod van een woning stuurt, keert ONBESTELD terug. De brief is naar het laatst bekende adres gezonden (zoals vermeld in het Rijksregister), tenzij ik aan DE ARK heb gevraagd om op een ander adres aan te schrijven. DE ARK heeft mij dan op dit ander adres aangeschreven.

DE ARK stuurt mij een brief wanneer ik uit het inschrijvingsregister geschrapt ben. DE ARK doet dit niet wanneer de brief onbesteld is teruggekomen of wanneer ik een woning heb aanvaard.

4.6. Niet langer samen kandidaat

Ik ben samen met mijn partner kandidaat voor eens sociale woning. We hebben samen hetzelfde inschrijvingsnummer. We willen echter niet langer samen kandidaat zijn. Wat nu?

- > Eén van beide partners wil de inschrijving behouden. De andere partner doet daarom afstand van de inschrijving via een invulformulier en een kopie van zijn/haar identiteitskaart.
- > Beide partners willen de inschrijving behouden. Het inschrijvingsnummer wordt ontdekt (opgesplitst). De referentiehurder behoudt de eerste inschrijving, met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum en - nummer. De partner krijgt een nieuwe inschrijving met als inschrijvingsdatum, de datum wanneer hij op de inschrijving werd gezet. Dit kan ook de oorspronkelijke inschrijvingsdatum zijn, als beide personen vanaf de start samen zijn ingeschreven.

4.7. Actualisering

Let op: ELK ONEVEN JAAR actualiseert DE ARK het register. DE ARK schrijft mij, en alle andere kandidaten, verplicht aan om te vragen of ik nog interesse heb om kandidaat te blijven. DE ARK gaat ook na of ik nog voldoe aan de inkomensvoorwaarde.

4.8. Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document. Hierin legt DE ARK een aantal regels vast in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het intern huurreglement is als bijlage bij het inschrijvingsformulier gevoegd. Tevens is het vrij beschikbaar in de wachtzaal bij DE ARK (locatie: Campus Blairon 599, 2300 Turnhout) of op www.arkwonen.be (tab documentatie: Inschrijvingsformulieren HUURWONINGEN). Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of digitaal (PDF-bestand) toegezonden.

5. TOEWIJZINGSREGELS

De toewijzing van een vrijkomende woning of nieuwe woning gebeurt op basis van een DEELLIJST. Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de RATIONELE BEZETTING van de woning
2. de ABSOLUTE of verplichte VOORRANGSREGELS
3. de OPTIONELE of bijkomende VOORRANGSREGELS
4. de CHRONOLOGISCHE VOLGORDE van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

tenzij voor de betreffende woning tot een afwijking wordt beslist.

Op de deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die voor een dergelijk type woning in aanmerking komen én die er ook voor gekozen hebben. Kandidaat-huurders kunnen op meerdere deellijsten voorkomen.

Voor huurders die onderbezet wonen, bestaat er een apart toewijzingssysteem. Lees meer in ons intern huurreglement over voorrangsregels, de bezetting van een woning en het toewijzingssysteem van onderbezette huurders.

5.1. VOORRANGSREGELS

Kort samengevat⁴ hanteert DE ARK volgende voorrangsregels:

5.1.1. Absolute voorrangsregels:

- | | |
|-------------------|---|
| 1° code S: | Ik of één van mijn gezinsleden heb een bepaalde handicap en de woning is SPECIFIEK AANGEPAST aan die bepaalde handicap of ik ben ingeschreven voor een sociale assistentiewoning. |
| 1° bis code U | Ik ben huurder van DE ARK en mijn woning voldoet niet aan de bezettingsnormen. |
| 1° ter code V | Ik ben huurder van DE ARK en heb niet langer nood aan een aangepaste woning (aan fysieke mogelijkheden) of ik woon in een sociaal assistentiewoning zoals bepaald door de Vlaamse Regering, en deze wordt niet langer bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. |
| 1° quater code B: | Ik heb BEROEP gewonnen over een onterechte toewijzing waardoor ik benadeeld ben. |
| 2° code C: | Ik ben GEEN HUURDER van DE ARK en de instantie waar ik huur moet mij HERHUISVESTEN omwille van werken. |
| 3° code D: | Ik ben huurder van DE ARK en mijn huidige woning is niet RATIONEEL BEZET. Ik kies voor een woning die ik wel rationeel bezet. |
| 4° code E: | Mijn GEZINSHERENIGING heeft nog niet plaatsgevonden en ik moet voor een kleinere woning kiezen. |
| 5° code F: | Ik woon in een onroerend goed NIET HOOFDZAKELIJK BESTEMD VOOR WONEN. |
| 6° code G: | Mijn woning is ONBEWOONBAAR of ONGESCHIKT verklaard. |

5.1.2. Optionele voorrangsregels:

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| Code I: | Ik heb prioriteit van GEMEENTE. |
| Code J: | Ik heb prioriteit van WERKGEBIED. |

⁴ Een meer uitgebreide omschrijving en toepassing van de voorrangsregels staat beschreven in het intern huurreglement.

5.1.3. Lokaal toewijzingsreglement:

Sommige gemeenten hebben specifieke toewijzingsregels opgesteld. Deze toewijzingsregels worden vastgelegd in een lokaal toewijzingsreglement. In het intern huurreglement kan ik nalezen of er in een bepaalde gemeente een lokaal toewijzingsreglement van kracht is.

5.2. WEIGERING TOEWIJZING

DE ARK kan mij de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren. Dit kan wanneer DE ARK kan aantonen dat ik een woning van een sociale verhuurder huur of heb gehuurd en dat ik mijn verplichtingen als huurder ernstig of blijvend niet ben nagekomen.

Als mijn ernstige nalatigheid wanbetaling is, kan DE ARK mij een woning weigeren wanneer ik mijn schulden aan de sociale verhuurder niet heb afgelost. Wanneer ik in budgetbeheer of budgetbegeleiding ben, kan DE ARK mij de toewijzing van een woning alleen weigeren als ik op dat moment nog geen 75% van mijn schulden aan de sociale verhuurder heb afbetaald. Wanneer ik in collectieve schuldbemiddeling ben en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan DE ARK mij de toewijzing niet weigeren.

Uitzonderlijk kan DE ARK mij een woning weigeren wanneer ik een ernstige bedreiging vorm voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van een toewijzing te weigeren kan DE ARK mij opleggen om begeleidende maatregelen te aanvaarden.

6. TOELATINGSVOORWAARDEN

Om een contract te ondertekenen voor een sociale woning, moet ik aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

Let op: Wanneer ik als partner kom bijwonen in een sociale huurwoning, moet ik aan de toetredingsvoorwaarden voldoen. Als ik feitelijke partner ben, moet ik pas na 1 jaar voldoen aan deze voorwaarden. Deze zijn gelijk aan de toelatingsvoorwaarden (of inschrijvingsvoorwaarden).

Let op: Wanneer ik bij mijn inschrijving niet aan de eigendomsvoorwaarde moest voldoen (omwille van een uitzonderingsregel) moet ik binnen het jaar na dat DE ARK mij een woning heeft toegewezen:

- Ofwel mijn woning vervreemden, binnen één jaar na toewijzing;
- Ofwel mijn woning voor ten minste negen jaar ter beschikking stellen van DE ARK.

7. VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER

Door mij kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning, kom ik op een wachtlijst te staan. Wanneer er een woning vrij komt, en ik ben de eerste op de wachtlijst, wijst DE ARK mij deze woning toe.

Als ik het aanbod aanvaard, teken(en) ik (en mijn partner) een huurcontract. Dit contract is opgemaakt volgens de TYPEOVEREENKOMST die in bijlage is opgenomen bij het Kaderbesluit Sociale Huur.

Als ik huurder wordt, wordt mijn kandidatuur geschrapt.

Er zijn verschillende categorieën huurders:

- Categorie A: Referentiehurder (wie zich bij inschrijving had opgegeven als referentiepersoon) en de wettelijke of feitelijke partner bij aanvang van het contract. Deze huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, ondertekent het contract en heeft woonrecht (mag blijven wonen als de referentiehurder de woning verlaat).
- Categorie B: Wettelijke of feitelijke (na 1 jaar samenwonen) partner die na aanvang van het contract komt bijwonen. Deze persoon moet voldoen aan de toetredingsvoorwaarde, ondertekent het contract en heeft woonrecht.

Alle andere bewoners zijn geen huurder.

7.1. Huurwaarborg

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder.

Ik stort de huurwaarborg IN HANDEN VAN DE ARK. Mijn waarborg wordt dus niet op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

De huurwaarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een beperking van 1001,00 euro (in 2020). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten.

Ik kan deze waarborg:

- > In 1 keer storten aan DE ARK
- > In schijven betalen bij DE ARK: er is een administratieve kost van 13,00 euro en een eerste schijf (gelijk aan de 1^e maand huur) die voor de sleuteloverdracht moet betaald worden. Het overige bedrag wordt verdeeld over 18 maanden.
- > Via het OCMW een garantiebrief vragen.

7.2. Contract

Nieuwe huurders vanaf maart 2017 ondertekenen een huurcontract van bepaalde duur. Dit contract start met een termijn van 9 jaar, daarna kan dit verlengt worden met periodes van 3 jaar. De verlening kan pas doorgaan als je als huurder nog voldoet aan de inkomstenvoorwaarde (van dat jaar) en aan de bezettingsgraad van je woning. Als je niet meer voldoet aan een van deze voorwaarden, zal DE ARK je hierover een brief sturen en zal je contract ten einde lopen.

Sinds november 2017 is de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde, gewijzigd naar een huurdersverplichting. Wanneer de kandidaat bij toewijzing niet voldoet aan de taalkennisvereiste, krijgt hij nog 1 jaar tijd om dit in orde te maken. Wanneer de verplichting na 1 jaar niet nagekomen wordt, zal het dossier doorgestuurd worden naar de toezichthouder. Zij kunnen hiervoor een boete opleggen.

7.3. HUURPRIJSBEREKENING

Mijn huurprijs is ongeveer gelijk aan $1/55^e$ van mijn gezinsinkomen. Als je inkomen hoger is dan de inkomstengrens, kan er ook $1/54^e$ - $1/53^e$ of $1/52^e$ van je inkomen genomen worden. Soms is er sprake van een patrimoniumkorting, een gezinskorting en een energiecorrectie.

Daarnaast is er sprake van een minimum huurprijs en een maximum huurprijs.

Ik betaal nooit minder dan de minimum huurprijs. Deze is afhankelijk van de woning. Maar ik betaal ook nooit meer dan de maximum huurprijs. Een richtprijs voor deze maximum huur per maand is per type woning en per complex aangegeven in de bijlage bij het intern huurreglement.

Het is dus niet zo dat ik standaard deze aangegeven richtprijs betaal. Dat hangt af van mijn gezinsinkomen.

7.4. Opzeg door DE ARK

DE ARK kan tussentijds mijn huurcontract opzeggen omwille van volgende redenen:

- > Ik en/of mijn gezinsleden (van categorie A of B) voldoen niet meer aan de eigendomsvoorwaarde.
- > Ik leef mijn huurdersverplichtingen niet na.
- > Ik heb onjuiste verklaringen afgelegd. Hierdoor heb ik onterecht voordelen genoten of onterecht een sociaal huurcontract ondertekend.

8. VERHAAL

8.1. Beoordeling van de toezichthouder:

Als ik me als (toekomstig) kandidaat-huurder benadeeld voel door een beslissing van DE ARK, kan ik altijd een beoordeling vragen van de toezichthouder. Dit gebeurt via een aangetekende brief. In de brief vermeld ik duidelijk waarom de beslissing van DE ARK onterecht is en ik motiveer dit goed.

Voor volgende beslissingen van DE ARK kan ik bijvoorbeeld een beoordeling vragen:

- > DE ARK heeft onterecht een woning toegewezen aan een andere kandidaat-huurder.
- > DE ARK heeft mij onterecht geen afwijking toegestaan:
- > DE ARK heeft mij onterecht uit het Register der Kandidaat-Huurders voor een sociale huurwoning van DE ARK geschrapt.
- > DE ARK heeft mij onterecht een toewijzing van een woning geweigerd.
- > DE ARK heeft mij onterecht niet als kandidaat-huurder ingeschreven of heeft mij onterecht geweigerd om tot een huurovereenkomst toe te treden.
- > DE ARK heeft mijn voorkeur onterecht geweigerd.

Let op: Als ik een beoordeling van de toezichthouder wens, moet ik dit doen binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van DE ARK. Enkel wanneer DE ARK onterecht een woning heeft toegewezen aan een andere kandidaat-huurder, heb ik een jaar om een beoordeling te vragen.

Ik richt mijn brief per postadres aan: Toezicht RWO
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

8.2. RWO Inspectie

Missie: Toezien op de naleving van de reglementering in zake (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen die beantwoorden aan de woonkwaliteitsnormen, de monumenten en landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed en preventief of correctief optreden bij inbreuken.

Adres: Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel

Telefoon: 02/ 553 22 00

Fax: 02/553 22 35

E-mail: toezichtshm@rwo.vlaanderen.be

8.3. Klacht

Ik heb een andere klacht.

Ik probeer dit in de eerste plaats met DE ARK uit te klaren. Via de correcte dienst of via de klachtenbehandelaar (klacht@arkwonen.be).

Als dit niet lukt, dan kan ik eventueel contact opnemen met de ombudsman op het nummer 1700.