

Watzoekje?

Geef hier je zoekterm in

Geef hier je zoekterm in

# Een sociale woning huren bij een sociale huisvestingsmaatschappij

Een woonmaatschappij verhuurt sociale en betaalbare woningen in Vlaanderen. Ze verhuurt studio's, woningen en appartementen aan personen met een bescheiden inkomen.

Voorwaarden

Procedure

Bedrag

## Voorwaarden

- U bent **18 jaar** of ouder. Lees hier wat u doet als u toch jonger dan 18 jaar bent.
- Uw **gezinsinkomen (geïndexeerd)** van max. 3 jaar terug (voor aanvragen in 2025) bedraagt niet meer dan
  - 30.636 euro als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste
  - 33.202 euro als u een alleenstaande persoon bent met een handicap
  - 45.952 euro in alle andere gevallen, plus 2.569 euro per **persoon ten laste (\*)**.
    - **(\*) een persoon ten laste betekent:**
      - Een kind dat op uw adres is ingeschreven en dat minderjarig is of een kind dat recht geeft op gezinsbijslag.
      - Uw kind dat regelmatig bij u verblijft en minderjarig is of een kind dat recht geeft op gezinsbijslag.
      - Als het kind ook erkend is als ernstig gehandicapt, wordt het gelijkgesteld met twee personen ten laste.
      - Iemand, meerderjarig of minderjarig die erkend is als ernstig gehandicapt.
- U mag **geen woning of bouwgrond** volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, in het binnen- of buitenland, op het ogenblik van de inschrijving.
- U moet ingeschreven zijn in het **bevolkings- of vreemdelingenregister**.
- Uw **vermogen** of de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen mogen een bepaalde grens niet overschrijden (voor nieuwe huurders vanaf januari 2024).

Lees meer info en details over deze voorwaarden

## Verplichtingen als u huurder wordt of bent

- U moet voldoen aan de voorwaarden voor Nederlandse taalkennis.
- Vanaf 1 januari 2023 moet u zich onder bepaalde voorwaarden inschrijven bij de VDAB als u nog niet werkt (als werknemer of zelfstandige).
- Vanaf 1 januari 2024 mag uw vermogen of de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen een bepaalde grens niet overschrijden (voor nieuwe huurders vanaf januari 2024).
- U mag niet te groot wonen bij een sociale verhuurder. De grootte van uw gezin bepaalt de grootte van uw woning. U mag één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners (het aantal huurders wordt gelijkgesteld met één).
- Verandert uw gezinssamenstelling, inkomens- of eigendomssituatie? Informeer dan meteen uw sociale verhuurder.

## Procedure

### Inschrijving

U kunt online inschrijven voor een sociale woning. Dit doet u via het centraal inschrijvingsregister, het online loket voor kandidaat-huurders. Meer info over de online inschrijvingsprocedure. Lukt online niet? Dan kunt u terecht bij uw woonmaatschappij.

### Toekomst: wachtlijst

Na uw inschrijving komt u op een wachtlijst. Afhankelijk van uw situatie en het aantal beschikbare woningen kan de wachttijd sterk variëren. Uw woonmaatschappij informeert u wanneer er een huurwoning voor u vrij is.

### Toewijzing

De woonmaatschappij zal u een woning voorstellen. Dit heet een toewijzing en verloopt via bepaalde regels. Een toewijzing hangt af van uw wachttijd (moment van uw inschrijving), uw lokale binding met de gemeente, uw woonsituatie en of u tot een bepaalde doelgroep behoort.

Meer info over het nieuwe toewijzingsstelsel voor sociale woningen.

# Huurovereenkomst

Zodra u een sociale woning aanvaardt, krijgt u een huurovereenkomst van negen jaar. De details van de huurovereenkomst hangen samen met welke woning u krijgt: een eigen woning van de woonmaatschappij of een ingehuurde woning door de woonmaatschappij van een private eigenaar.

U betaalt als huurder een huurwaarborg aan de verhuurder bij de start van de huurovereenkomst. Dat is verplicht door de regelgeving.

## Bedrag

### Huurprijs

Er zijn twee manieren van huurprijsberekening bij een sociale huurwoning:

- voor **de eigen woning van de woonmaatschappij** (de vroegere woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen)
- voor **een ingehuurde woning van de woonmaatschappij** (de vroegere woningen van de sociale verhuurkantoren).

#### 1. Voor de eigen woningen

De Vlaamse overheid bepaalt de huurprijs van een sociale huurwoning. Huurder en sociale verhuurder kunnen daar niet van afwijken. De huurprijs wordt berekend op basis van

- het inkomen
- de waarde van de woning
- en de gezinsgrootte.

De prijs moet betaalbaar zijn, en is nooit hoger dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Huurders die geen of amper een inkomen hebben betalen de minimale huurprijs.

#### 2. Voor de ingehuurde woningen

Woonmaatschappijen huren ook kwaliteitsvolle woningen en appartementen in op de private huurmarkt. Ze verhuurt die vervolgens voor een redelijke huurprijs verder aan personen met een bescheiden inkomen.

Een woonmaatschappij onderhandelt met de eigenaar van de woning, om een zo laag mogelijke huurprijs te verkrijgen. U betaalt aan de woonmaatschappij dezelfde huurprijs, als de maatschappij aan de eigenaar betaalt. Lees meer over de berekening van de huurprijs van een ingehuurde woning.

Als u op deze manier een woning huurt bij een woonmaatschappij kunt u ook in aanmerking komen voor een huursubsidie. De woonmaatschappij helpt u ook om deze huursubsidie aan te vragen.