

Zich inschrijven voor een woning bij een OVM van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voorwaarden & procedures



Hoe kan u zich inschrijven om een woning bij een OVM te bekomen?

U heeft net de eerste stap gezet om een sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens te bekomen. Zodra u uw volledig dossier bij een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) heeft ingediend, zal u als kandidaat-huurder worden ingeschreven. Hiervoor moet u het formulier "Aanvraag voor een sociale woning/woning voor bescheiden inkomens/woning voor middeninkomens" invullen. Deze informatiebrochure zal u helpen om die aanvraag in te vullen. Wij raden u aan om beide documenten aandachtig te lezen.



REFERENTIEMAATSCHAPPIJ

U dient zich bij één enkele maatschappij van uw keuze in te schrijven. Die maatschappij zal uw inschrijving doorsturen naar de andere maatschappijen die u uit de 16 OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal gekozen hebben (zie lijst p.8). Deze OVM is uw referentiemaatschappij. U kan niet van referentiemaatschappij veranderen, behalve in geval van overmacht.

- Vul het inschrijvingsformulier zorgvuldig in en vergeet niet de gevraagde documenten bij te sluiten (op de laatste pagina van het inschrijvingsformulier). Elke onjuiste aangifte zal tot gevolg hebben dat uw aanvraag wordt geschrapt voor alle OVM's die u heeft gekozen. U kan het formulier downloaden via de website van de BGHM om het af te printen, of u kan het verkrijgen via een OVM of de BGHM.
- Kies zorgvuldig de maatschappijen waarbij u ingeschreven wenst te worden: als u een huurcontract bij één van de OVM's ondertekent, of als u niet reageert op een voorstel voor een woning (behalve in geval van overmacht), zal uw kandidatuur worden geschrapt in alle maatschappijen waarbij u zich had ingeschreven.
- Volg uw inschrijvingsdossier goed op, beantwoord alle vragen van de OVM's binnen de vermelde termijn. Als u uw dossier niet goed opvolgt, wordt uw aanvraag geschrapt.

Indien nodig, aarzel niet om contact op te nemen met de dienst "kandidaat-huurders" van de OVM waarbij u zich wenst in te schrijven.

Voorwaarden voor de toegang tot een woning bij een OVM

1. Eigendomsvoorwaarde

Behalve in uitzonderlijke gevallen mag geen enkel lid van het kandidaat-huurdersgezin eigenaar zijn van een onroerend goed in België of het buitenland. Als de kandidaat een onjuiste aangifte doet, zal zijn aanvraag worden geschrapt, d.w.z. geannuleerd. Als de fraude wordt ontdekt nadat een woning werd toegevoegd, kan het huurcontract worden verbroken.

2. Inkomensvoorwaarde

Het gezinsinkomen bepaalt de wooncategorie (sociale woning / woning voor bescheiden of middeninkomens) waarin de aanvrager wordt geregistreerd.

Sociale woning

Het netto belastbaar inkomen moet lager zijn dan:

- 27.499,10€* voor een alleenstaande kandidaat;
- 30.554,58€* voor een gezin van meer dan één persoon, dat slechts over één inkomen beschikt;
- 34.919,57€* voor een gezin met twee inkomens of meer.



LOGIS-FLORÉAL - WATERMAAL - BOSVOORDE

Deze bedragen worden verhoogd met 2.618,96€ per kind ten laste en met 5.237,91€ per meerderjarige persoon met een handicap. Een kind ten laste met een handicap = 2 kinderen ten laste.

De kandidaat die zijn aanvraag indient tijdens het jaar dat voorafgaat aan zijn opruststelling dient niet te voldoen aan deze inkomensvoorwaarde. Bij sommige maatschappijen mag het inkomen 4.364,99€ hoger zijn dan bovengenoemde maxima.

*De vermelde bedragen zijn de maximum inkomsten voor een kandidaat-huurdersgezin in 2024. Ze worden jaarlijks geïndexeerd.

Woning voor bescheiden inkomens

Het netto belastbaar inkomen moet liggen tussen 100 en 150% van het maximum toegelaten inkomen voorzien voor sociale woningen volgens de samenstelling van het gezin.

Het minimum is dus gelijk aan het bedrag dat van toepassing is op uw gezin voor een sociale woning + 0,01 cent. Het maximum is gelijk aan het bedrag van toepassing op uw gezin voor een sociale woning maal 1,5.

U kan de bedragen voor 2024 raadplegen op www.bghm.brussels in de rubriek Huurder worden/Toelatingsvoorwaarden.

Woning voor middeninkomens

Het netto belastbaar inkomen moet liggen tussen 150 en 200 % van het maximum toegelaten inkomen voorzien voor sociale woningen volgens de samenstelling van het gezin.

Het minimum is dus gelijk aan het bedrag van toepassing op uw gezin voor een sociale woning maal 1,5 + 0,01 cent. Het maximum is gelijk aan het bedrag van toepassing op uw gezin voor een sociale woning maal 2.

U kan de bedragen voor 2024 raadplegen op www.bghm.brussels in de rubriek Huurder worden/Toelatingsvoorwaarden.

3. Afwezigheid van geschillen

Als u reeds huurder was bij een OVM, moet u al uw verplichtingen vervuld hebben (huur en lasten betaald, woning onderhouden) om u opnieuw bij deze OVM te kunnen inschrijven. Als dit niet zo is, kan uw kandidatuur als onontvankelijk worden beschouwd.

4. Verblijfsvoorwaarde in België

Tenminste één gezinslid dat geen kind ten laste is, moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Als u niet aan deze voorwaarde voldoet, kan u uw anciënniteitsrechten opbouwen door een aanvraag in te dienen bij één of verscheidene OVM's.

Hiervoor dient één van de 5 volgende situaties op u

van toepassing te zijn:

- in het bezit zijn van een inschrijvingsattest;
- een bevel gekregen hebben om het grondgebied te verlaten dat niet vervallen of verlengd is;
- in het bezit zijn van een niet-vervallen aankomstattest (zoals bepaald in bijlage 3 van de wet van 15/12/1980);
- kunnen bewijzen dat bij de Raad van State een beroep werd ingediend tegen een maatregel tot uitwijzing uit het land, die werd genomen op basis van de wet van 15/12/1980;
- in het bezit zijn van een bijzonder verblijfsdocument zoals bedoeld in bijlage 35 afgeleverd krachtens de wet van 15/12/1980.



ÉÉN INSCHRIJVING PER VOLWASSENE

Elke persoon mag slecht in één enkel inschrijvingsdossier in het register van de kandidaat-huurders voorkomen. Er wordt geen rekening gehouden met een tweede inschrijving.

De inschrijvingsprocedure

De inschrijving gebeurt aan de hand van een formulier.

Om u in te schrijven, stuurt u dit formulier en de bijlagen ervan naar de maatschappij die u als referentiemaatschappij heeft gekozen of dient u het **tegen ontvangstbewijs** in bij deze maatschappij. De datum van ontvangst van het volledig ingevulde formulier geldt als ingangsdatum van uw aanvraag. Zorg dus dat u een bewijs van verzending heeft. Stuur uw formulier niet naar de BGHM terug.

U wordt dan op een wachtlijst voor een woningcategorie ingeschreven.

Vergeet niet:

- Het formulier volledig in te vullen en te laten ondertekenen door alle meerderjarige gezinsleden.
- Aan te geven in de tabel op p.5 van het inschrijvingsformulier bij welke OVM's (en indien nodig in welke gemeenten) u als kandidaat wenst te worden ingeschreven. Alle nuttige informatie zal vervolgens worden doorgestuurd naar de andere maatschappijen die u heeft gekozen.
- De maatschappijen waarbij u zich inschrijft, zorgvuldig te kiezen: de ondertekening van een huurcontract bij één van de maatschappijen, of het niet reageren op een voorstel voor een woning (behalve in geval van overmacht) hebben als gevolg dat uw kandidatuur wordt geschrapt in alle maatschappijen waarbij u bent ingeschreven.

- Alle gevraagde documenten af te leveren. Zonder deze documenten zal uw kandidatuur niet worden opgevolgd. U vindt een samenvatting van de gevraagde documenten op de laatste pagina van het inschrijvingsformulier.

Het gaat om de volgende documenten:

- een attest op naam van de kas voor kinderbijslag of van het OCMW, voor alle kinderen ten laste;
- het inkomensbewijs voor alle meerderjarige gezinsleden die geen kind ten laste zijn;
- het bewijs dat ten minste één van de gezinsleden is ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van een gemeente in België.

Vanaf het moment dat uw referentiemaatschappij uw dossier ontvangt, beschikt ze over vijftig dagen om te beslissen of uw aanvraag geldig is.

Tijdens deze 50 dagen **moet** u binnen de 15 dagen een antwoord geven op iedere vraag om bijkomende inlichtingen. Doet u dit niet, dan wordt uw aanvraag geannuleerd. In dat geval wordt u hiervan schriftelijk verwittigd.

Indien uw dossier wordt aanvaard, stuurt uw referentiemaatschappij u, binnen een termijn van maximum 90 dagen, een ontvangstbewijs toe met alle gegevens betreffende uw kandidatuur. U ontvangt dan een gewestelijk inschrijvingsnummer dat de referentiemaatschappij aan uw gezin heeft toegekend.

Alle informatie die op u betrekking heeft, wordt automatisch toegestuurd aan de andere OVM's van uw keuze, zijnde de "tweedelijnsmaatschappijen". Deze maatschappijen beschikken over een bijkomende maand om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van uw kandidatuur. Indien uw dossier wordt geweigerd, wordt u hiervan door de betreffende maatschappij op de hoogte gebracht.

Als er geen gevolg werd gegeven aan uw kandidatuur of als u vindt dat uw inschrijving onterecht werd geweigerd, kan u klacht indienen. Daarvoor moet u een aangetekende brief sturen naar de zetel van de betrokken maatschappij of een brief tegen ontvangstbewijs afgeven. Deze procedure wordt bepaald in art. 76 van de Brusselse Huisvestingscode.



LEMAIRE - MOLENBEEK

Voorkeurrechten

Op basis van uw situatie kunt u door de reglementering bepaalde voorkeurrechten krijgen. In de tabel onder punt 7 van het inschrijvingsformulier wordt vermeld welke documenten u dient af te leveren om deze voorkeurrechten te ontvangen.

De OVM zal u een woning voorstellen wanneer u vooraan op de wachtlijst staat, d.w.z. wanneer u de kandidaat bent die over het grootste aantal voorkeurrechten beschikt. Er bestaan diverse soorten voorkeurrechten:

5 voorkeurrechten

Vijf voorkeurrechten worden toegekend aan kandidaat-huurders die hun woning moeten verlaten die door de Burgemeester of de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel) ongezond werd verklaard.

2 voorkeurrechten

Twee voorkeurrechten worden toegekend aan kandidaat-huurders die zich in de volgende situaties bevinden:

- De betrokkene kreeg van zijn verhuurder een wettige huuropzeg die niet overeenstemt met een normale beëindiging van het lopende huurcontract.
- De betrokkene is een alleenstaande en heeft ten minste één kind ten laste.
- Het gezin telt tenminste één persoon met een handicap.
- Het gezin wordt bedreigd met een procedure die tot doel heeft dat de kinderen worden geplaatst, hetzij door de jeugdrechter, hetzij

door de directeur van de jeugdbijstand vanwege de kenmerken van de woning.

- Het onverwachte verlies van de woning (bijvoorbeeld: brand, onteigening, ...); lijst van mogelijke situaties te verkrijgen bij de OVM of te vinden op www.bghm.brussels in de rubriek Huurder worden/Opvolging van uw kandidatuur.
- De mutatieaanvraag waaraan onmogelijk gevolg kan worden gegeven of die niet werd ingewilligd binnen een termijn van een jaar.*

*Modellen van attesten op www.bghm.brussels in rubriek Huurder worden/Opvolging van uw kandidatuur.

1 voorkeurrecht

1 voorkeurrecht wordt toegekend aan de kandidaat-huurders die zich in de volgende situaties bevinden:

- Het gezinslid dat ouder is dan 60 jaar (één voorkeurrecht per betrokkene).
- Het gezin met minstens twee kinderen ten laste en met minstens één persoon jonger dan 35 jaar die niet ten laste is.
- De krijgsgévangene, de oorlogsinvalide of de weduwe of weduwnaar ervan (één voorkeurrecht per betrokkene).
- Het gezin dat een huurtoelage of een herhuisvestingstoelage geniet omdat het sinds ten minste 9 jaar een al dan niet verbeterbare ongezonde woning betreft.
- Het gezin met één of meer kinderen die niet ouder zijn dan 6 jaar en aan loodvergiftiging lijden. Een model van het doktersattest vindt u op www.bghm.brussels in de rubriek Huurder worden/Opvolging van uw kandidatuur.

Bijkomende voorkeurrechten per anciënniteitsjaar

- Na 1 jaar wachttijd ontvangt u een bijkomend voorkeurrecht.
- Vanaf het tweede jaar na uw aanvraag ontvangt u jaarlijks 2 bijkomende voorkeurrechten.

Absolute voorrang

- Voor de kandidaat-huurder die werd benadeeld in het kader van de toewijzing van een woning bij de betrokken OVM (in voorkomend geval, na een beslissing ingevolge een op basis van art. 76 van de Brusselse Huisvestingscode ingediende klacht).

VERANDERINGEN COMMUNICEREN

Zodra u bent ingeschreven en tot op het moment dat u een woning wordt toegewezen, moet u uw referentiemaatschappij binnen de 2 maanden zelf op de hoogte brengen indien uw adres wijzigt en indien u personen aan uw kandidatuur wil toevoegen of eruit wil schrappen, door haar hun naam, voornaam en rijksregisternummer mee te delen. Indien u dit vergeet te doen, wordt uw kandidatuur bij alle OVM's geschrapt.



Opvolging van het dossier

Elke 2 jaar (even jaren) worden sommige kandidaturen hernieuwd. Als uw kandidatuur hierbij hoort, zal u een brief ontvangen. U moet de instructies uit deze brief van uw referentiemaatschappij opvolgen.

Indien een onjuiste aangifte werd ingediend, wordt uw kandidatuur geschrapt bij alle Brusselse OVM's waarbij u zich heeft ingeschreven.

Opgelet: Bij schrapping moet u 6 maanden wachten vooraleer u opnieuw een aanvraag bij gelijk welke OVM kan indienen.

Op ieder moment kan u OVM's en gemeenten toevoegen of schrappen uit uw aanvraag, behalve indien er voor u een toewijzingsprocedure voor een woning aan de gang is.



BIEBUYCK - NEDER-OVER-HEEMBEEK

De wachtermijn

Veel mensen hebben problemen om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een woning te vinden die binnen hun financiële mogelijkheden valt. De wachtlijsten zijn dan ook zeer lang. De kandidaturen worden gerangschikt volgens een welbepaalde orde.

Uw plaats in de rangschikking hangt onder andere af van de datum van uw inschrijving en van de voorkeurrechten waarop u wettelijk recht heeft. Voorkeurrechten genieten, betekent niet dat u bovenaan de lijst staat.

Uw wachtermijn hangt ook af van:

- het aantal woningen dat is aangepast aan uw gezinssamenstelling en de beschikbaarheid hiervan. Aangezien er minder grote woningen (met meer dan drie slaapkamers) zijn, zijn de wachttijden hiervoor ook langer;
- het percentage van de mutaties die voorrang hebben op de externe kandidaten;
- het aantal huurders die de OVM moet herhuisvesten omwille van renovatiewerken aan hun woning.

Bijgevolg veranderen de lijsten van de maatschappijen voortdurend.

De toewijzing van een woning

Als u zich bovenaan de lijst van kandidaat-huurders bevindt, zal de OVM met u contact opnemen om u een woning voor te stellen die is aangepast aan de samenstelling van uw gezin.

Let wel: Het is mogelijk dat sommige maatschappijen u uitnodigen voor een aan de toewijzing voorafgaand contact, de "voortoe wijzing" genoemd. Co-operatieve maatschappijen kunnen u dan vragen om een handvest van vennoten te ondertekenen. Indien u niet reageert op deze uitnodiging, zal uw aanvraag in de betrokken maatschappij worden geschrapt. Als deze OVM bovendien uw referentiemaatschappij is, wordt uw aanvraag in de hele sector geschrapt.

Weigering van een woning

- **Sociale woning of woning voor bescheiden inkomens:** Wanneer u de voorgestelde woning weigert om een reden die niet aanvaardbaar is voor de OVM, wordt uw kandidatuur geschrapt bij alle OVM's. Bij schrapping moet u zes maanden wachten alvorens u bij eender welke OVM opnieuw een aanvraag kan indienen.

- **Woning voor middeninkomens:** U kan de voorgestelde woning weigeren ongeacht de reden van zijn weigering. Bij weigering van de woning, zal uw kandidatuur niet geschrapt worden.

Let wel: In dringende en uitzonderlijke omstandigheden kan de OVM volgens de reglementering afwijken van de rangschikking op de wachtlijst voor een sociale woning, mits het akkoord van de sociaal afgevaardigde. De maatschappij kan hiertoe in geen enkel geval worden verplicht.

GEEN REACTIE

Indien u niet reageert binnen de reglementaire termijn na een voorstel en/of toewijzing van een woning, wordt uw kandidatuur bij alle OVM's geschrapt, behalve wanneer de OVM uw verantwoording aanvaardt. Bij schrapping moet u 6 maanden wachten voor u een nieuwe aanvraag kan indienen.

Het huurcontract

De huurcontracten gelden voor een bepaalde duur (9 jaar, verlengbaar per periode van 3 jaar na controle van de evolutie van de inkomens en gezinssamenstelling). Gezinnen met een persoon ouder dan 65 jaar en/of met een handicap van minstens 66% krijgen een huurcontract van onbepaalde duur.

De huurprijs

Sociale woningen

De berekening van de huurprijs hangt af van de basisuurprijs, het gezinsinkomen en de samenstelling van het gezin. Het kan worden herzien op basis van de evolutie van de inkomens.

Woningen voor bescheiden en middeninkomens

De huurprijs is een vast bedrag, is niet afhankelijk van het gezinsinkomen en kan niet worden herzien op basis van de evolutie van de inkomens.

Voor woningen voor bescheiden inkomens is de huur gelijk aan het bedrag dat sociale verhuurkantoren vragen aan huurders met een te hoog inkomen voor sociale huisvesting. Deze bedragen staan op www.bghm.brussels in de rubriek Huurder zijn/Huurprijs en huurlasten.

De huur voor woningen voor middeninkomens ligt in principe tussen de huur voor woningen voor bescheiden inkomens en 6,5% van de kostprijs van de woning. Deze kostprijs vertegenwoordigt de waarde van de woning.

Laatste aanbevelingen

- Het formulier moet worden opgestuurd naar een OVM. De adressen van de OVM's staan op pagina 8. **Stuur uw formulier niet naar de BGHM.**
- Vul de vragenlijst zorgvuldig in. Op basis van de inlichtingen die erin worden verstrekt, kan uw aanvraag in de juiste richting worden gestuurd. Desgewenst kunnen de type-huurcontracten ter beschikking worden gesteld.
- Voor alle bijkomende inlichtingen staat het personeel van de openbare vastgoedmaatschappijen te uwer beschikking. U leeft misschien in moeilijke omstandigheden, maar toch willen we u uitdrukkelijk vragen niet agressief op te treden tegenover dit personeel. Het is namelijk niet verantwoordelijk voor uw situatie. **Met dank voor uw begrip.**
- Aarzel niet om u rechtstreeks tot een bepaalde maatschappij te wenden indien u specifieke vragen heeft voor deze maatschappij.



Woordenlijst

BGHM

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

DPO

Data Protection Officer. Persoon verantwoordelijk voor het beschermen van persoonsgegevens.

Echtgenoot

Man of vrouw.

Erfpacht

Recht voor een bepaalde duur op het volledige genot van een onroerend goed dat toebehoort aan iemand anders, tegen betaling van een som (mogelijkheid om er te wonen, huur te innen en grote transformaties uit te voeren).

Geschil

Niet-naleving van de verplichtingen van het huurcontract.

Gezinsinkomen

De netto belastbare inkomsten en studiebeurzen van alle gezinsleden die geen kind ten laste zijn. Deze inkomsten worden vermeerderd of verminderd met de alimentaties.

Kind ten laste

Kind waarvoor een lid van het gezin kinderbijslag ontvangt.

OVM

Openbare vastgoedmaatschappij.

Samenwonende

Persoon die woont onder hetzelfde dak als een andere persoon.

Schrappen

De aanvraag annuleren, opheffen.

Sociaal afgevaardigde

Door de BGHM aangeworven persoon die belast is met de controle op de naleving van de wetgeving (met name de inschrijvings- en toewijzingsregels).

Verhuurder

Eigenaar.

Voorlopige bewindvoerder

Persoon die belast is door de rechter om maatregelen en beslissingen te nemen betreffende een persoon die niet langer zijn/haar situatie zelf kan beheren.

Vruchtgebruik van een goed

Recht om een goed te gebruiken (wonen) en er inkomsten van te innen (huur).



Kies een van de volgende maatschappijen als uw referentiemaatschappij

NV "ANDERLECHTSE HAARD"

Birminghamstraat 221
1070 BRUSSEL
Tel. 02/556.77.30

CV "AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE"

Herdersstaflaan 93
1160 BRUSSEL
Tel. 02/435.23.50

CV "LE LOGIS-FLORÉAL"

Georges Benoidtlaan 22
1170 BRUSSEL
Tel. 02/672.31.42

CV "DE BRUSSELSE WONING"

Kardinaal Mercierstraat 37
1000 BRUSSEL
Tel. 02/435.28.01

CV "LAKENSE HAARD"

Dikke Beuklaan 5A
1020 BRUSSEL
Tel. 02/479.00.48
02/479.22.42

CV "COMENSIA"

Jules Besmestraat 124
1081 BRUSSEL
Tel. 02/511.18.14

NV "LOG'IRIS"

Site Etterbeek
Hippolyte Rolinpromenade 1
1040 BRUSSEL
Tel. 02/738.07.41

NV "LOG'IRIS"

Site Koekelberg
Schmitzstraat 7
1081 BRUSSEL
Tel. 02/414.12.82

CV "BINHÔME"

Emile Clausstraat 63
1180 BRUSSEL
Tel. 02/486.69.00

CV "LOJEGA"

Rusatiralaan 6
1083 BRUSSEL
Tel. 02/426.23.94

CV "MOLENBEEKSE WONINGEN"

Sint-Jan-Baptistvoorplein 27
1080 BRUSSEL
Tel. 02/414.03.72

CV "ZUIDERHAARD"

Bronstraat 18
1060 BRUSSEL
Tel. 02/563.27.27

CV "WONINGEN VAN BRUSSEL DUIZEND TWEE HONDERD TIEN"

Amédée Lynenstraat 21
1210 BRUSSEL
Tel. 02/217.95.57

CV "DE SCHAARBEEKSE HAARD"

Trooststraat 70
1030 BRUSSEL
Tel. 02/240.80.40

CV "DE MODERNE WONING"

Sint-Lambertusberg 2
1200 BRUSSEL
Tel. 02/770.38.30

CV "EVERECITY"

A. Vermeylenlaan 58/1
1140 BRUSSEL
Tel. 02/430.65.00

CV "ABC (Alliantie van de Brusselse Coöperatieven)"

de Sévignéstraat 16
1070 BRUSSEL
Tel. 02/435.24.30

* Een huurderscoöperatieve is een openbare vastgoedmaatschappij waarvan men lid moet zijn alvorens men er huurder kan worden; de huurder betaalt een redelijke financiële bijdrage en kan dan actiever deelnemen aan het beleid van de maatschappij. Alle vennoten hebben er stemrecht tijdens de algemene vergadering en benoemen er de bestuurders, die vooral uit huurders bestaan.

Deze bijdrage mag u in geen geval vóór de toewijzing van de woning worden gevraagd.



slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Guldenvlieslaan 72 | 1060 Brussel | www.bghm.brussels | T +32 2 533 19 11 | bghm@bghm.brussels