



Sociale woning huren bij een woonmaatschappij

De woonmaatschappij bundelt de activiteiten van de vroegere sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

Ze **verhuren** studio's, woningen en appartementen in het Vlaamse Gewest, aan personen met een bescheiden inkomen.

De keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van je gezinssamenstelling en/of je fysieke toestand.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Meebrengen](#)

[Bedrag](#)

Voorwaarden

- Je bent **18 jaar** of ouder. Lees hier wat je doet als je [toch jonger dan 18 jaar](#) bent.
- Je [gezinsinkomen \(geïndexeerd\)](#) van max. 3 jaar terug (voor aanvragen in 2024) bedraagt niet meer dan
 - 29.515 euro als je een alleenstaande bent zonder personen ten laste
 - 31.987 euro als je een alleenstaande persoon bent met een handicap
 - 44.270 euro in alle andere gevallen, plus 2.475 euro per persoon ten laste.
- Je 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.
- Je moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.
- Je 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 je huurder wordt of bent

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

Procedure

Inschrijving

Om je in te schrijven voor een sociale huurwoning, neem je best eerst telefonisch contact op met [de woonmaatschappij bij jou in de buurt](#).

Vanaf 18 maart 2024 wijzigt de manier van inschrijven. Vanaf dan is er namelijk één digitaal webplatform voor alle inschrijvingsdossiers. [Meer info over de nieuwe inschrijvingsprocedure](#).

Wachttijst

Na je inschrijving kom je op een wachttijst. Afhankelijk van je situatie en het aantal beschikbare woningen kan de wachttijd sterk variëren. Informeer je hierover bij jouw woonmaatschappij.

Toewijzing

Sinds 1 januari 2024 worden de sociale huurwoningen toegewezen door de woonmaatschappij volgens een nieuw toewijzingssysteem. Dit systeem geldt voor de eigen woningen van een woonmaatschappij én voor de ingehuurde woningen op de private markt.

Dit nieuwe toewijzingssysteem houdt rekening met de wachttijd (moment van je inschrijving), de lokale binding, de woonsituatie en bijzondere doelgroepen.

[Meer info over het nieuwe toewijzingssysteem voor sociale woningen](#).

Huurovereenkomst

Zodra je een sociale woning aanvaardt, krijg je een huurovereenkomst van negen jaar aangeboden. De details van de huurovereenkomst hangen samen met welke woning je krijgt: een [eigen woning van de woonmaatschappij](#) of een ingehuurde woning door de woonmaatschappij van een private eigenaar.

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

Meebrengen

Als je langsgaat bij een SHM, neem je best volgende documenten mee:

- je identiteitskaart;
- je aanslagbiljet van de personenbelasting van drie jaar terug;
- documenten van je leefloon of uitkering, bijv. mutualiteit, de RVA, het OCMW;
- een attest van de samenstelling van je gezin (verkrijgbaar bij je gemeente);
- als je of een gezinslid een handicap heeft: een attest van de FOD Sociale zekerheid of de instelling die de invaliditeitsuitkering betaalt;
- eventueel een attest over onteigening, ongeschiktverklaring of onbewoonbaarverklaring van je huidige woning;
- een attest dat jij en je gezinsleden die ouder zijn dan 18 jaar, Nederlands spreken of aan het leren zijn (taalkennisvereiste is een toekomstige huurdersverplichting).

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.

contactinformatie

• **Woonpunt Waas**

Struikheidelaan 2
2070 Zwijndrecht

- o  03 750 95 30
- o  info@woonpuntwaas.be
- o <https://www.woonpuntwaas.be/>

Openingsuren deze week

Vandaag open van 09.00 uur tot 12.00 uur

Morgen open van 09.00 uur tot 12.00 uur

[Alle informatie](#)