

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels als je een sociale woning huurt. Woonzo somt voor jou de belangrijkste veranderingen op.

### **OPSPLITSING TUSSEN HUURDERS EN BIJWONERS**

Vanaf 1 januari 2020 maken we een onderscheid tussen huurders en bijwoners.

#### **WIE IS HUURDER?**

Volgende personen worden **BIJ AANVANG** van de huurovereenkomst als huurder beschouwd:

- de persoon die zich opgaf als referentiehurder;
- en de persoon die hiermee gehuwd is, er wettelijk mee samenwoont of er de feitelijke partner van is én mee in de sociale woning woont.

Volgende personen worden **NA AANVANG** van de huurovereenkomst als huurder beschouwd:

- de persoon waarmee de huurder huwt;
- de persoon waarmee de huurder wettelijk gaat samenwonen.

Let op: Een feitelijke partner die pas na de start van het huurcontract komt inwonen, wordt pas huurder na één jaar bijwonen. Die persoon kan pas huurder worden als jullie op dat moment samen voldoen aan alle voorwaarden.

Huurders moeten voldoen aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden. Bij aanvang van de huurovereenkomst is dit steeds het geval. Anders kan de ondertekening niet doorgaan.

Toetreders moeten voldoen alvorens ze mogen toetreden.

Woon je al samen en voldoe je samen met je nieuwe partner niet aan de voorwaarden, dan zal hij of zij de woning moeten verlaten.

#### **WIE IS BIJWONER?**

Alle andere personen die de sociale huurwoning bewonen, zijn bijwoners.

Bijwoners

- hebben geen rechten of plichten;
- moeten geen huurovereenkomst tekenen;
- moeten niet voldoen aan voorwaarden.

Bijwoners die veel of regelmatig bij jou inwonen tellen in sommige gevallen wel mee voor je huurprijs.

#### **EINDE HUUROVEREENKOMST BIJ OVERLIJDEN**

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan mogen zij nog minstens zes maanden en misschien langer, de woning blijven bewonen. Zij moeten dan wel een nieuwe overeenkomst (een bezettingsovereenkomst) afsluiten met Woonzo.

#### **JOUW HUUROVEREENKOMST**

Huurovereenkomsten zullen vanaf 1 januari 2020 korter en eenvoudiger zijn. Nieuwe huurders krijgen daar een document bij dat extra uitleg geeft over alle rechten en plichten. Ook jij kan dit document raadplegen. Je kan altijd de laatste versie lezen op

[www.woonzo.be/huurder/huurovereenkomst](http://www.woonzo.be/huurder/huurovereenkomst).

### **NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING**

Om jouw huurprijs te berekenen, kijken we naar je inkomen, je gezin en je woning. De Vlaamse Regering wijzigt op 1 januari 2020 de huurprijsberekening.

Voor meer informatie verwijzen wij naar de twee documenten in bijlage:

- Huurprijzen 2020 – nieuwe wetgeving;
- Huurprijzen 2020 – toelichting.

### **HEB JE EEN WONING OF BOUWGROND?**

Vóór 1 januari 2020 mocht je al geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland.

Vanaf 1 januari 2020 worden de eigendomsvoorwaarden strenger. Zo mag je vanaf dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. Je mag ook niet het vruchtgebruik hebben, zelfs niet een paar procent. Ook als je een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoe je niet langer.

Ben je op 1 januari 2020 huurder maar voldoe je niet aan deze nieuwe, verstrengde eigendomsvoorwaarde? Dan geldt er een uitzondering. Je hoeft dan **GEEN actie** te ondernemen.

Ook als je een woning of bouwgrond erfde of geschonken krijgt, dan zijn er uitzonderingen mogelijk. Heb je hierover vragen, contacteer ons dan per mail: [info@woonzo.be](mailto:info@woonzo.be) of telefonisch 012 440 200.

### **VOORRANGSREGELS**

Als je naar een andere woning van Woonzo verhuist, heb je soms recht op een voorrang. Dit is bijvoorbeeld als je gezin te groot is voor je huidige woning. Vanaf 1 januari 2020 kun je alleen met voorrang verhuizen naar een grotere woning als dat komt doordat er door geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon bij kwam in jouw gezin. Je krijgt geen voorrang meer als er iemand komt bijwonen en je woning hierdoor te klein wordt.

### **JOUW WONING LATEN BEZICHTIGEN**

Als je je woning verlaat of moet verlaten, dan moet je toestaan dat we jouw woning laten zien aan kandidaat-huurders of kandidaat-kopers. We spreken met jou af op welke momenten dit kan, maximaal 2 keer 3 uur per week. We mogen ook affiches ophangen aan je woning.

### **HEB JE NOG VRAGEN OVER DEZE VERANDERINGEN?**

Aarzel dan niet om ons te contacteren. Dit kan per mail: [info@woonzo.be](mailto:info@woonzo.be) of telefonisch 012 440 200.