



Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen

Stationsstraat 58 – 9900 Eeklo

Tel. 09/376 90 40

E-mail: kandidaat@mbvsw.be

Website: www.mbv-sociaalwonen.be

INLICHTINGEN VOOR KANDIDAAT-HUURDERS VAN EEN SOCIALE WONING :

HET HUREN VAN EEN SOCIALE WONING / SOCIAAL APPARTEMENT VOORWAARDEN EN REGELS

Informatie bij de inschrijvingen van kandidaat-huurders:

Wanneer ?

Corona-regeling: TOT NADER ORDER WORDT DEZE REGELING GEHANTEERD!

Inschrijvingen worden per post of digitaal verstuurd/ontvangen. Vragen m.b.t. de inschrijving worden telefonisch behandeld. Afspraken aan het loket worden enkel gemaakt als het op één van de bovenvermelde manieren niet lukt. Voorlopig worden er geen zittingen gehouden.

Gewone regeling:

Iedere maandag-, dinsdag- en donderdagvoormiddag tussen 9 en 11 uur.

Iedere 1^{ste} en 3^{de} vrijdag van de maand tussen 9 en 11 uur in de Stationsstraat 58 te Eeklo.

Zitdag sociaal huis Maldegem, Lazarusbron 1, 9990 Maldegem:

→ iedere 4^{de} woensdag van de maand tussen 9 en 11 uur;

Zitdag gemeentehuis Zomergem, Markt 1, 9930 Lievegem (Zomergem):

→ iedere 1^{ste} woensdag van de maand tussen 9 uur en 11 uur;

Zitdag sociaal huis Evergem, Sleidinge-Dorp 54, 9940 Sleidinge

→ iedere 2^{de} donderdag van de maand tussen 9u en 11 uur

Mee te brengen kopieën

- identiteitskaart(en) van de aanvrager(s) (voor- en achterzijde);
- bij erkenning van invaliditeit via een ziekenfonds: attest van invaliditeit van ten minste 66 % of 9-punten voor volwassenen en 6-punten voor een kind;
- wettelijke afspraken/vonnissen waarin omgangsregeling kinderen vermeld wordt;

Inleiding

Wie een sociale woning wenst te huren, moet aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Verder vindt u de inschrijvingsvoorwaarden alsook, samengevat, de regels voor de toewijzing van de woningen.

Opmaakdatum: 11/01/2021

Algemene inschrijvingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder dient te voldoen aan de volgende inschrijvingsvoorwaarden:

- hij moet de volle **leeftijd** van 18-jaar bereikt hebben. Een persoon die de volle leeftijd van 18-jaar nog niet heeft bereikt, komt enkel in aanmerking als hij ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen, met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW;
- hij moet ingeschreven zijn in het **bevolkings- of vreemdelingenregister**. Een kandidaat-huurder waarvoor er nog een asielaanvraag lopende is, kan niet ingeschreven worden omdat hij geen zicht heeft op een duurzaam verblijfsrecht (wachtregister);
- hij moet voldoen aan de **inkomensvoorwaarde**. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het referentie inkomen. Het referentie-inkomen is de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling. Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2021 zal rekening gehouden worden met de inkomsten van 2018 of 2019 indien er een aanslagbiljet hiervoor beschikbaar is. Binnen één gezin kunnen verschillende jaren van inkomsten van toepassing zijn.

Inkomensgrenzen 2021 (let op! het referentie-inkomen wordt geïndexeerd naar het huidig inkomen)

Categorie	persoon ten laste (PTL) (basisbedragen te verhogen met 2.143 euro / PTL)	1 ptl	2 ptl	3 ptl	4 ptl
Alleenstaande zonder PTL	€ 25.557				
Alleenstaande gehandicapte	€ 27.698				
Anderen	€ 38.335	€ 40.478	€ 42.621	€ 44.764	€ 46.907

- de volgende voorwaarden inzake **onroerend bezit** in binnen- en buitenland zijn van toepassing:
 - De kandidaat-huurder mag geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, hebben;
 - De kandidaat-huurder mag geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben;
 - De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
 - De kandidaat-huurder mag geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven, hebben;
 - De kandidaat-huurder mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht.

Een aantal uitzonderingen op de voorwaarde onroerend bezit zijn van kracht. In de meeste gevallen gaat het om een tijdelijke uitzondering. Één jaar na de toewijs van een sociale woning moet de huurder zich in regel stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde.

In de volgende gevallen wordt er geen rekening gehouden met de eigendomsvoorwaarde:

- Op basis van het kosteloos karakter van de verwerving (bv. Erfenis of schenking);
- Op basis van de woningkwaliteit (onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring);
- Op basis van onverdeeldheid (bij echtscheiding, wettelijke samenwoning ...) op voorwaarde dat de (ex) partner de sociale huurwoning niet mee gaat bewonen;
- Indien de woning niet aangepast is aan de fysieke handicap van de kandidaat-huurder. Ouderen zonder specifieke handicap komen niet in aanmerking voor deze uitzondering;
- Bij inschrijving voor een ADL-woning (indien de kandidaat-huurder of zijn gezinslid een handicap heeft) wordt met de eigen woning geen rekening gehouden;
- Op basis van een woning gelegen in een ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet is toegelaten;
- Op basis van een faillissement;
- Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode m.b.t. de ontruiming van een woning en herhuisvesting in het kader van de woningkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie of in het kader van sociaal beheersrecht.

De persoon die zich wil inschrijven dient een verklaring op eer te ondertekenen betreffende het al dan niet hebben van eigendom in het buitenland.

Indien u aan de bovenstaande voorwaarden voldoet, kan u ingeschreven worden. Bij de inschrijving kunt u uw voorkeur aanduiden inzake het type en de ligging van de woningen en de maximale huurprijs.

De volgende personen worden niet beschouwd als gezinsleden:

- de echtgenoot(e) wettelijke of feitelijke partner van de persoon die zich wil inschrijven op voorwaarde dat hij de sociale huurwoning niet met die persoon gaat betrekken;
- één of meer andere personen dan de persoon, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

Bij de inschrijving meldt de persoon die zich wil inschrijven wie als toekomstige referentiehurder wordt aangewezen.

Verplichtingen van de kandidaat-huurder

Door uw inschrijving geeft u de Meetjeslandse Bouwmaatschappij de toestemming om, bij bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen, alle nodige verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van de inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving. Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen één maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder. (art. 10 BVR 12/10/07)

Bij de tweejaarlijkse actualisatie in de oneven jaren (volgende in 2023) wordt nagegaan of u nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. U wordt door ons uitgenodigd om, binnen de gestelde periode, de nodige documenten binnen te brengen en gewenste wijzigingen door te geven.

Wij verzoeken u schriftelijk te reageren op ieder aanbod van een woning en om ingeval van weigering deze te motiveren.

Let op: eerste weigering = verlies recht op huurpremie. De kandidaat-huurder maakt dus best bewuste keuzes. Dit telt ook indien u wenst dat onze bouwmaatschappij uw inschrijving doorstuurt naar andere sociale huisvestingsmaatschappijen.

Schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister

U wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- als u een woning die u door de Meetjeslandse Bouwmaatschappij aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- als bij de actualisering blijkt dat u niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde;
- als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat u niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat u onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven;
- als u de Meetjeslandse Bouwmaatschappij daar schriftelijk om verzoekt;
- bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren van uzelf als u een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning u uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod uw kandidatuur geschrapt zal worden. U krijgt telkens een termijn van minimaal 15-kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;
- als u niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij bij actualisering van het register op voorwaarde dat u minimaal één maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15-kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

Toewijzingsregels

De kandidaat-huurder kan de sociale woning pas betrekken als ze op het ogenblik van toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De kandidaat-huurder dient ons een getuigschrift of diploma voor te leggen ten laatste 1-jaar na de verhuring van een sociale woning. Indien een kandidaat-huurder verplicht moet inburgeren, dient een inburgeringsattest voorgelegd te worden bij toewijs van een sociale woning. Indien u aan alle voorwaarden voldoet, kan u een woning worden toegewezen die aangepast is aan uw gezinssituatie en die inzake ligging, type en huurprijs beantwoordt aan de keuze die u bij uw inschrijving gemaakt hebt.

Bij een toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- de voorkeur van de kandidaat-huurders;
- de rationele bezetting van de woning;
- de absolute voorrangsregels;
- de optionele voorrangsregels;
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij geeft bovendien voorrang aan de kandidaat-huurder

- die in de periode van 6-jaar vóór de toewijzing, minstens 3-jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

Binnen de groep kandidaat-huurders met gelijke prioriteit geldt de chronologische volgorde: de langst ingeschreven kandidaat krijgt voorrang ten opzichte van een recenter ingeschreven kandidaat.

Huurders die onderbezet wonen worden ingeschreven in het register volgens een systeem van vrijwillige en niet-vrijwillige inschrijvingen. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één. Als de huurder tweemaal een valabel aanbod weigert, zal in het geval de huurder een huurovereenkomst heeft van onbepaalde duur, een onderbezettingsvergoeding worden aangerekend van 32 euro per slaapkamer die volgens de definitie van onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Heeft de huurder een huurovereenkomst van negen jaar, dan zal de huurovereenkomst niet verlengd worden als de huurder op het einde van de huurperiode of één van de verlengde periodes nog steeds onderbezet woont.

Voor inschrijvingen en toewijzingen in 2021 zal rekening worden gehouden met het laatst gekende aanslagbiljet, hetzij inkomsten 2018 (aanslagjaar 2019) of inkomsten 2019 (aanslagjaar 2020). Beschikt géén van de kandidaat-huurders over een aanslagbiljet, of is de som van het referentie-inkomen van de kandidaat-huurders gelijk aan 0, dan wordt het huidig inkomen (drie maanden die voorafgaan aan het toetsingsmoment) genomen.

Als personen ten laste worden beschouwd:

- a) Het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of dat door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;
- b) Het kind van de referentiepersoon dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is bij de referentiepersoon, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon en dat minderjarig is of waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald, of dat door de minister na voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd;
- c) Volwassenen met een invaliditeit van 9-punten of min 1/3 verdienvermogen of kinderen met een invaliditeit van 6-punten (FOD) of volwassenen met een invaliditeit van +66% bij een ziekenfonds. In het laatste geval dient de kandidaat-huurder zelf een attest voor te leggen.

Register

De M.B.V. houdt een register bij waarin de verschillende aanvragen worden ingeschreven volgens de datum van hun indiening, met vermelding van hun eventuele prioriteiten. In het register worden ook de toewijzingen en de schrappingen vermeld, die in het lopende en in het voorbije kalenderjaar werden gedaan.

De kandidaat-huurder kan bij iedere actualisering van het inschrijvingsregister in een oneven jaar, zijn voorkeuren wijzigen zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurder kan de voorkeuren, op ieder moment wijzigen, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum, als hij hiervoor gegronde redenen heeft, die nog niet konden worden gemeld bij inschrijving of bij de laatste actualisering.

Gegronde redenen zijn:

1° een wijziging in de gezinssamenstelling, die tot gevolg heeft dat de kandidaat-huurder een ander type woning nodig heeft;

2° een wijziging van de situatie die een invloed heeft op de prioriteiten van toepassing in het toewijzingssysteem;

De voorkeuren kunnen ook uitgebreid worden naar woningen die voor het eerst voor verhuring worden aangeboden, zonder dat dit een invloed heeft op zijn inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum.

Tussentijdse schrappingen van voorkeuren zijn mogelijk, maar tussentijdse toevoegingen van voorkeuren zijn niet mogelijk (enkel bij actualisatie).

Toelatingsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden.

Het intern toewijsreglement ligt ter inzage van alle kandidaat-huurders.

De woning wordt pas ter beschikking gesteld van de nieuwe huurder nadat de huurwaarborg gestort wordt in handen van de verhuurder. De huurwaarborg bedraagt tweemaal de basishuurprijs (met een maximum van 1.010 euro voor het jaar 2021). Indien er gekozen wordt voor een afbetalingssysteem, wordt er éénmalig een administratieve kost van 13 euro aangerekend.

De maatschappij zorgt er eveneens voor dat de huurovereenkomst geregistreerd wordt.

Algemene info.

Het register van kandidaturen, zonder persoonsgebonden gegevens, en het intern huurreglement liggen ter inzage van alle kandidaat-huurders elke maandag van 9.00 uur tot 11.00 uur op ons bureel: Stationsstraat 58 te Eeklo.

Art. 30 van het BVR van 12/10/07 biedt de mogelijkheid om indien u zich benadeeld acht door de beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief, binnen een termijn van dertig dagen na melding van de betwiste beslissing, een beoordeling te vragen aan de toezichthouder: Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, 1000 Brussel. Daarnaast beschikt u ook over het klachtrecht gebaseerd op basis van het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van het klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen.

Doorsturen kandidaturen

Conform art. 7 en 11 van het KSH dd. 12.10.07 vindt u bij deze de adressen en algemene info van de naburige sociale bouwmaatschappijen en het Sociaal Verhuurkantoor. U kan de maatschappij ook verzoeken om uw kandidatuur door te sturen naar de maatschappijen aanpalend aan het werkgebied van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij.

Let op! eerste weigering = verlies huurpremie.

<p>Volkshaard</p> <p>Ravensteinstraat 12 9000 Gent Tel: 09/ 223 50 45 info@volkshaard.be</p> <p>Werkgebied: Aalter (Bellem, Poucke), Deinze, Destelbergen/Heusden, Evergem (Sleidinge, Ertvelde), Gavere/Asper, Gent (Gentbrugge, Ledeborg, Mariakerke, Oostakker, Sint-Amandsberg, Wondelgem, Zwijnaarde), Kaprijke/Lembeke, Lochristi (Beervelde, Zaffelare, Zeveneken), Lovendegem, Maldegem (Adegem, Donk), Melle, Nazareth (Eke), Nevele (Hansbeke, Landegem, Merendree), Sint-Laureins (Waterland-Oudemans), Olsene, Sint-Martens-Latem, Wachtebeke, Zulte</p>	<p>Habitare+</p> <p>Stationsstraat 29 9800 Deinze Tel: 09/ 386 37 01 info@habitareplus.be</p> <p>Werkgebied: Merelbeke (Bottelare, Schelrode), Deinze (Petegem-aan-de-Leie, Vinkt, Astene, Nevele, Merendree), Oosterzele (Scheldewindeke, Landskouter, Balegem), Deurle, De Pinte, Gent (Sint-Denijs-Westrem, Drongen, Ledeborg), Zulte (Olsene, Machelen), Sint-Martens-Latem.</p>
<p>De Gentse Haard</p> <p>Leiekaai 340 9000 Gent Tel: 09/ 216 75 75 verhuur@degentsehaard.be</p> <p>Werkgebied: Gent, Drongen, Gentbrugge, Mariakerke, Oostakker, Sint-Amandsberg, Destelbergen</p>	<p>Cvba Wonen</p> <p>Marcel Mollelaan 17 9060 Zelzate Tel: 09/ 344 54 59 info@cvbawonen.be</p> <p>Werkgebied: Assenede (Oosteeklo), Evergem (Sleidinge), Moerbeke-Waas, Zelzate</p>
<p>Woningent</p> <p>Kikvorsstraat 113 9000 Gent Tel: 09/ 235 99 60 verhuur@woningent.be</p> <p>Werkgebied: Gent (binnenstad, Oostakker, Sint-Amandsberg, Gentbrugge, Ledeborg)</p>	<p>Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland</p> <p>Moeie 16A 9900 Eeklo Tel: 09/ 376 71 01 info@svkmeetjesland.be</p> <p>Werkgebied: Aalter, Knesselare, Maldegem, Eeklo, Sint-Laureins, Assenede, Zelzate, Wachtebeke</p>
<p>Vivendo cvba</p> <p>Magdalenastraat 20 bus 1 8200 Sint-Andries 050/ 44 61 10 info@vivendo.be</p> <p>werkgebied: Brugge, De Haan, Blankenberge, Zuienkerke, Knokke-Heist, Damme, Jabbeke, Ichtegem, Torhout, Zedelgem, Oostkamp, Wingene, Beernem, Ruiselede</p>	<p>SVK Sovekans</p> <p>Krommestraat 12 8000 Brugge Tel: 050/34 87 00 info@sovekans.be</p> <p>werkgebied: Brugge, Blankenberge, Beernem, Damme, Oostkamp, De Haan, Zuienkerke, Zedelgem</p>