



Sociaal huren/kopen/bouwen

Een overzicht

Thematische informatiebrochure. 1e nummer in een reeks brochures voor de Bredenaars.

Inhoud/Lay-out : Gemeentelijke informatiedienst, tel. 059/33.91.94, fax 059/33.00.36
e-mail : infodienst@bredene.be
Aanpassing : 22/01/2007



Voorwoord

Sedert 2001 heeft een lid van het schepencollege de uitdrukkelijke bevoegdheid “Woon- en huisvestingsbeleid”. Hiermee geeft het gemeentebestuur het belang aan dat het de komende jaren wil hechten aan het huisvestingsbeleid. Huisvestingsbeleid is immers ook een sociaal beleid. Een geschikte woonst, van goede kwaliteit en tegen een betaalbare prijs is dan ook een basisvoorwaarde voor een degelijke levenskwaliteit. Nog te vaak zien we echter dat gezinnen te krap wonen of erger nog gehuisvest zijn in ongezonde en zelfs onveilige omstandigheden. Op diverse bestuursniveaus worden maatregelen genomen om de huisvesting te verbeteren. Ons bestuur wil één en ander coördineren en vooral de Bredenaars informeren over huisvestingspremies, de mogelijkheden om een sociale woning te huren en/of een woning of bouwgrond aan te kopen tegen sociale, betaalbare prijzen. Vandaar de uitgave van deze brochure “Sociaal huren/kopen/bouwen”.

*Yannick Wittevrongel
Gemeentesecretaris*

*Doris Vermoortel
Schepen*

Inhoud

Inhoud van deze brochure.

Deze brochure geeft een overzicht van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om een sociale woning te kunnen huren of een sociale woning of sociaal kavel te kunnen kopen. Uiteraard vindt u in deze brochure ook alle gegevens over de maatschappijen die betrokken zijn bij dit project.

Nieuw project

Woonproject Noord-Ede

In samenwerking met het Bredens gemeentebestuur geven de sociale huisvestingsmaatschappijen uit de regio en de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) gestalte aan de ontwikkeling van het woongebied “Noord-Ede” tussen de Sluizenstraat, de Noord-Edestraat en de Fr. Vinckelaan.

In dit woongebied komen er :

- sociale huurwoningen
- sociale koopwoningen
- sociale kavels



Woning huren

I Een sociale woning huren

In Bredene worden sociale woningen verhuurd door “De Oostendse Haard” en “De Gelukkige Haard”.

Voorwaarden

I. Kan ik ingeschreven worden als kandidaat-huurder?

Om huurder te kunnen worden van een sociale woning moet u zich laten inschrijven als kandidaat-huurder in het register van een sociale-huisvestingsmaatschappij.

U moet wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1) **meerderjarig** zijn;
- 2) een **inkomen** hebben lager dan:

1° 16.984 euro als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste;

2° 18.399 euro als u een alleenstaande gehandicapte bent;

3° 25.476 euro ,

vermeerderd met 1.416 euro per persoon ten laste, in andere gevallen;

Categorie	geen persoon ten laste	1 persoon ten laste	2 personen ten laste	3 personen ten laste	4 personen ten laste
Alleenstaande	16.984				
Alleenstaande met handicap	18.399				
Gezin	25.476	26.308	28.308	29.724	31.140



Inkomen

De in aanmerking te nemen inkomsten zijn de inkomsten van het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin de inschrijving plaatsvindt ofwel het huidige inkomen. In 2007 wordt bijgevolg rekening gehouden met het inkomen van 2004.

Lag uw inkomen gedurende 2004 boven deze grens, maar is uw huidige inkomen van de laatste drie maanden eronder gedaald, dan kunt U toch in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Wanneer de kandidaat-huurder gedurende 2004 geen inkomen had, dient het inko-

men van het eerstvolgend jaar, waarin wel een inkomen genoten werd, voorgelegd.

Inkomen :
 (*) de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten (bv. bestaansminimum OCMW, tegemoetkomingen aan gehandicapten, werkloosheidsuitkeringen, ...) van de kandidaat-huurder en van alle andere personen die met hem dezelfde woning betrekken of zullen betrekken, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die zonder onderbreking bij de kandidaat-huurder hebben inge-

woond en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum.

Het inkomen van de inwonende ascendenten (bloedverwanten in opgaande lijn bv. vader – grootvader) wordt slechts voor de HELFT aangerekend.

Het wordt **NIET AANGEREKEND** voor de familieleden tot de tweede graad (1^{ste} graad : ouders – kind – schoonouders; 2^{de} graad : broer – zuster – schoonbroer – schoonzuster) die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.



Voorwaarden bij toewijzing

2. Aan welke voorwaarden moet ik voldoen op het ogenblik van de toewijzing van een woning?

Op het tijdstip van de eigenlijke toewijzing van een woning moet u voldoen aan dezelfde voorwaarden als die bij uw inschrijving in het register.

Om na te gaan of u voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt gekeken naar de inkomsten van het derde jaar voorafgaand aan de datum van de toewijzing ofwel naar het huidige inkomen.

Bovendien mag u of een lid van uw gezin, op het ogenblik van de toewijzing, **géén woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben** in binnen- of buitenland. Voor de toepassing

van die voorwaarde wordt geen rekening gehouden met een in het Vlaamse Gewest gevestigd campingverblijf.

Van die eigendomsvoorwaarde wordt afgeweken indien :

- uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest en door uzelf bewoond, onteigend is, onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is of onaangepast is;
- u minstens 55 jaar oud bent en de woning zelf bewoont;
- u gehandicapt bent en ingeschreven bent voor een ADL-woning (Activiteiten van het Dagelijks Leven)

Wel moet de eigendoms woning (met uitzondering uiteraard van de onteigende woning) uiterlijk 1 jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning worden verkocht of aan de SHM worden verhuurd.

Bij de toewijzing van een woning moet een **waarborg** worden gestort bij de sociale huisvestingsmaatschappij (het bedrag wordt door de maatschappij vastgesteld met een maximum van 678 euro – maximumbedrag voor het jaar 2004).

Toewijzing

3. Hoe wordt een sociale woning toegewezen?

Sociale woningen worden toegewezen volgens de **chronologische volgorde** van de inschrijvingen in het register met toepassing van **voorrangsregels**.



Huurprijs

4. Hoeveel moet ik betalen?

De te betalen huurprijs van een sociale woning is afhankelijk van een aantal elementen, namelijk van:

- de basishuurprijs van de woning, die jaarlijks kan wijzigen zover deze zich blijft situeren tussen de wettelijke vastgestelde grenzen van 3 % en 9 % van de geactualiseerde kostprijs van de woning. (aanpassing op 1 januari en in de loop van het jaar ingevolge uitgevoerde renovatie- of verbeteringswerken aan de woning);
- de normale huurwaarde van de woning = de huurprijs op de private huurmarkt van een vergelijkbare woning in de omgeving;
- het gezinsinkomen;
- de gezinssamenstelling;
- het aantal personen ten laste (in principe op datum van 1 januari).

De samenstelling van een reële huurprijs (werkelijke huurprijs) is niet zo eenvoudig uit te leggen.

Iedere woning heeft dus een **basishuur-**

prijs (die vastgesteld wordt zoals hierboven).

De basishuurprijs wordt vervolgens vermenigvuldigd met een inkomenscoëfficiënt. Voor het jaar 2004 werd de inkomenscoëfficiënt bevestigd door de toepassing van de volgende formule:

$$I_c = \frac{I + 1.548 \text{ EUR}}{16.250 \text{ EUR}}$$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar (inkomen 2001) verminderd met 1.025 euro voor elk van de eerste twee personen ten laste.

De basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt geeft de **aangepaste huurprijs**.

Van de aangepaste huurprijs worden dan de eventuele huurverminderingen (vanaf 3 personen ten laste) afgetrokken, waarna de reële huurprijs wordt bekomen.

De **verminderingen voor grote gezinnen**, waarvan hiervoor sprake, zijn de volgende:

20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;

30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;

40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;

50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

De **reële huurprijs** mag niet meer zijn dan 1/60 van het in aanmerking genomen jaarinkomen. De huurprijs mag ook **niet hoger zijn dan de normale huurwaarde**.

De huurprijs mag ook **niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs**.

Naast de huurprijs kunnen nog **huurlasten** aangerekend worden, zoals de kosten voor verwarming, gas, water en elektriciteit, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw enz.

Ieder jaar op 1 januari worden de huurprijzen herberekend.

Waar inschrijven

Inschrijven ?

CV "De Oostendse Haard"
Nieuwpoortsesteenweg 205
8400 Oostende
Tel. 059/70.29.54
e-mail : info@oostendsehaard.woonnet.be

Voor inschrijvingen bij "De Oostendse Haard" kunt u terecht bij het gemeentelijke woonbureau in het gemeentehuis, Centrumplein 1 (tel. 059/33.91.76 – e-mail : huisvesting@bredene.be). Je kan uiteraard ook rechtstreeks contact nemen met de maatschappij zelf.

HCV "De Gelukkige Haard"
Seringenstraat 2
8400 Oostende
Tel. 059/70.53.26
e-mail : info@dgh.woonnet.be

Inschrijvingen bij "de Gelukkige Haard" gebeuren uitsluitend op het kantoor in de Seringenstraat 2 te Oostende en dit elke werkdag van 9 tot 11 uur en de maandag van 18u30 tot 20 uur.

Wat nodig ?

Wat mee te brengen bij inschrijving ?

- Identiteitskaart
- Sis-kaart
- aanslagbiljet betreffende uw inkomen 2004 (aanslagjaar 2005) of inkomensattesten (werkloosheidsvergoeding, ziekteuitkering, ...) betreffende het jaar 2004 of het huidig inkomen.
- attest "samenstelling van gezin" – gratis te verkrijgen bij de dienst huisvesting
- getuigschrift van woonst met historiek van adres – gratis te verkrijgen bij de dienst huisvesting

Kosteloos

Inschrijving is kosteloos !

De inschrijving als kandidaat-huurder is volledig **gratis**. Bij "De Gelukkige Haard" bestaat de mogelijkheid om in te schrijven voor aandelen van deze maatschappij. Bij inschrijving dient dan een bedrag van 93,75 EUR betaald. Dit is evenwel niet verplicht. Het niet inschrijven voor aandelen heeft geen enkele invloed op de rangschikking van de kandidaat-huurder.

Woning kopen

Voorwaarden

Inschrijven ?

(*) de sociale huisvestingsmaatschappij "Eigen Haard is Goud Waard" is een coöperatieve vennootschap ontstaan uit de fusie van "Eigen Haard is Goud Waard" te Gistel en "Onze Landelijke woning" (klein landeigendom) te Oostende.

Om in te schrijven

II. Een sociale woning of sociaal kavel kopen ?

In het project "Noord-Ede" zullen een groot aantal sociale woningen en sociale kavels met een gemiddelde oppervlakte van 500 m² te koop worden aangeboden door "Onze Landelijke Woning", "De Gelukkige Haard" en de "West-Vlaamse Intercommunales".

Inkomstenvoorwaarden ?

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale woning of sociaal kavel dient eveneens aan inkomstenvoorwaarden voldaan : (inkomen 2004 - aanslagjaar 2005) tot 30 juni '07 en vanaf 1 juli '07 (inkomen 2005 aanslagjaar 2006).

Minimuminkomen : 7.290 EUR

Maximuminkomen * :

Alleenstaande	29.160 EUR
Gezin	43.740 EUR
Per bijkomend persoon ten laste	2.910 EUR

* Voor een aantal kavels die te koop zullen worden aangeboden door de WVI, zijn deze maximumgrenzen niet van toepassing.

Andere voorwaarden

- een bouwverplichting binnen de 5 jaar
- persoonlijke bewoningsplicht van de erop gebouwde woning gedurende 20 jaar
- geen andere woning in bezit of vruchtgebruik hebben. Hierop zijn er enkele uitzonderingen.
- verbod tot verkoop of verhuur van de woning.
- per project waarvoor men inschrijft, dient men 24,79 EUR te betalen (alle fasen sociale woningen Bredene worden beschouwd als 1 project - alle fasen sociale kavels Bredene worden beschouwd als 1 project).

Maatschappijen :

- "Eigen Haard is Goud Waard" Sociale huisvestingsmaatschappij
Huur- en Koopwoningen - kavels - leningen
Clarahoeve, Stuiverstraat 401 - Oostende
tel. 059/80.40.39 - Fax. 059/51.01.17
e-mail : info@ehgw.woonnet.be
www.socialehuisvesting.be
- West-Vlaamse Intercommunale (WVI), Baron Ruzettelaan 35 - 8310 Brugge-Assebroek - tel. 050/36.71.71 - e-mail : WVI@WVI.be
Contactpersoon : André Ingelbrecht (a.ingelbrecht@wvi.be) 050/36.71.55
- De Gelukkige Haard, Seringenstraat 2 - 8400 Oostende
tel. 059/70.53.26 - e-mail : info@dgh.woonnet.be

Mee te brengen documenten ?

- Identiteitskaart
- aanslagbiljet betreffende het inkomen van het jaar 2004 (aanslagjaar 2005)

Sociale leningen

III Goedkoop lenen

Sociale kredietverleners staan binnen specifieke voorwaarden leningen toe om een eigen woning of appartement te bouwen, kopen of verbouwen.

De voorwaarden die de leningsmaatschappijen moeten toepas-

sen verschillen sterk en kunnen betrekking hebben op o.m. de waarde van de woning, het eigendomsbezit, de minimum en maximum oppervlakte van de grond en van de woning en op het inkomen van de kre-

dietaanvragers. Dergelijke leningen tegen een lagere rentevoet zijn te verkrijgen voor zowel nieuwbouw als voor de aankoop en de verbouwing van bestaande panden of appartementen.

De sociaalkredietverleners in de regio Oostende zijn :

- **Eigen Haard**, Kanunnik Dr. L. Colensstraat 10 (hoek Vindictive-laan) - tel. 059/70.78.63

Openingstijden : elke woensdag- en vrijdagavond van 18.00 tot 19.00 uur en na telefonische afspraak

- **NV Woning en Gezin**, Kanunnik Dr. L. Colensstraat 1, tel. 059/55.25.76.

Openingstijden : elke maandag en donderdag van 09.00 tot 17.00 uur - andere dagen : op afspraak (vrijdag kantoor gesloten)

Financieringsmaatschappijen

Vlaams Woningfonds van de grote gezinnen

Voor de financiering van nieuwbouw, de aankoop van een woning of het uitvoeren van verbouwingwerken aan woningen binnen het Vlaams Gewest van gezinnen die ten minste 1 kind te laste hebben kent het Vlaams Woningfonds u sociale leningen toe.

De aanvragers mogen geen andere woning in eigendom bezitten. Het netto belastbaar inkomen mag niet boven € 46.250 liggen voor een

gezin met twee kinderen ten laste - €48.970 met drie kinderen ten laste - € 51.960 met 4 kinderen ten laste (deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd). Hoe lager uw netto belastbaar inkomen, hoe voordeliger de rentevoet zal zijn.

Adres: Provinciale dienst West-Vlaanderen, Vlamingstraat 59 – 8000 Brugge –
Tel: 050/33.31.62
Fax: 050/34.60.24

e-mail: ddlw-vl@vlaamswoningfonds.be

Voor meer informatie: www.vlaamswoningfonds.be of gratis telefoonnummer 0800-16287

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor sociaal wonen.

Een hypothecaire lening afsluiten bij de VMSW (De Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen)

Bij de VMSW variëren de rentevoeten momenteel van 1,6% tot 3,82%!

Wenst u een sociale woning te kopen in het Vlaamse gewest, een woning te kopen

en te renoveren, uw eigen woning te renoveren, of een woning te bouwen? Dan kan de VMSW u aanzienlijke financiële steun bieden door u een goedkope lening aan te bieden. U dient wel aan enkele voorwaarden te voldoen. Op de site www.vmsw.be vindt u een overzicht van de mogelijkheden en beperkingen.

De hoofdzetel:

Koloniënstraat 40
1000 Brussel
02/5054545

Email: info@vhm.be

Website:
www.vmsw.be

Colofon

Deze brochure is een uitgave in de reeks thematische informatiebrochures van het gemeentebestuur Bredene.

Concept/Lay-out :

gemeentelijke informatiedienst

Verantwoordelijke uitgever :

College van Burgemeester en Schepenen, p.a. Doris Vermoortel, schepen, Centrumplein 1—Bredene.

Bezoek onze website :

www.bredene.be