



Informatiefolder vanaf 01/01/2020

**Alles wat u moet weten over het aanvragen
van een sociale huurwoning**

1. INLEIDING

Deze folder geeft u meer informatie bij uw aanvraag voor een sociale huurwoning. Het is belangrijk dat u dit goed leest voordat u zich inschrijft. Er staat veel praktische informatie in. Hou deze folder goed bij!

Voldoet u aan de criteria? Vul dan het inschrijvingsformulier volledig in en onderteken het. Kom met het ingevulde formulier en alle extra documenten naar het kantoor van cvba Wonen.

Als u vragen heeft, dan helpen onze medewerkers u graag verder.

Contactgegevens CVBA WONEN

Marcel Mollelaan 17
9060 Zelzate

Telefoon: 09/344.54.59
Fax : 09/344.98.54
E-mail : info@cvbawonen.be

Openingsuren:

maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag
08.30u-11.30u	08.30u-11.30u	08.30u-11.30u	08.30u-11.30u	08.30u-11.30u
Gesloten	13.30u-16.30u	Gesloten	Gesloten	Gesloten

Wenst u op een ander tijdstip te komen, maak dan een afspraak op het nummer 09/344 54 59 of stuur een mail naar info@cvbawonen.be

Waar vindt u het inschrijvingsformulier?

U kunt het inschrijvingsformulier vragen in ons kantoor

U kunt het ook downloaden op www.cvbawonen.be

In deze brochure

- Wat zijn de criteria om u in te schrijven? p.3
- Heeft u voorrang? p.5
- De wachttermijn p.6
- Veranderingen aan uw dossier p.8
- Wanneer nodigt cvba Wonen u uit voor een woning? p.8
- Ons patrimonium p.9

Veel leesplezier!

2. WAT ZIJN DE CRITERIA OM U IN TE SCHRIJVEN?

Bij elke inschrijving stellen we deze belangrijke vragen:

1. Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister?
2. Bent u ouder dan 18 jaar?
3. Voldoet uw inkomen aan de criteria?
4. Voldoet u aan de onroerende bezitsvoorwaarde?

De voorwaarden gelden voor:

- De persoon die zich opgeeft als toekomstig referentiehuurder;
- De persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

We bespreken op de volgende pagina's deze vragen.

2.1 Bent u geregistreerd in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister?

- U bent ingeschreven in het bevolkingsregister.
- U bent ingeschreven in het vreemdelingenregister.
- U bent ingeschreven in het wachtregister? Wij kunnen u **niet** inschrijven.

Welke papieren brengt uzelf of uw partner mee?

- Breng een kopie van uw identiteitskaart mee.

2.2. Bent u ouder dan 18 jaar?

- U kunt zich alleen maar inschrijven als u ouder dan 18 jaar bent.

Uitzondering: Bent u jonger dan 18 jaar?

Dan kunt u zich alleen inschrijven, als u:

- ontvoegd bent. U heeft wettelijk geen ouders of familieleden die voor u zorgen. Dit kan doordat u al gehuwd bent of doordat de jeugdrechter dit beslist heeft;
- al zelfstandig begeleid woont;
- zelfstandig wilt wonen en een erkende dienst of een OCMW u hierin begeleidt.

Kijk op het inschrijvingsformulier welke documenten u dan moet meenemen.

2.3. Is uw inkomen laag genoeg?

Controleer of uw inkomen¹ niet hoger is dan de bedragen in de tabel (geldig voor de inschrijvingen in 2020):

Inschrijving voor woningen in	Alleenstaande persoon zonder personen ten laste	Alleenstaande persoon met handicap zonder personen ten laste	Anderen verhoogd met (+ bedrag) per persoon ten laste
9060 Zelzate	€ 25.317,00	€ 27.438,00	€ 37.974,00 verhoogd met € 2.123,00 per persoon ten laste
9180 Moerbeke-Waas	€ 25.317,00	€ 27.438,00	€ 37.974,00 verhoogd met € 2.123,00 per persoon ten laste
9968 Oosteeklo	€ 25.317,00	€ 27.438,00	€ 37.974,00 verhoogd met € 2.123,00 per persoon ten laste
9940 Evergem	€ 25.317,00	€ 27.438,00	€ 37.974,00 verhoogd met € 2.123,00 per persoon ten laste

¹ Dit is 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.

cvba Wonen kijkt naar het **volledig jaarinkomen van u en uw partner**, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet van u en uw partner betrekking heeft. Dit inkomen noemen wij uw **referentie-inkomen**.

- **Een te hoog inkomen?** Als uw referentie-inkomen te hoog is, kunt u ons uw inkomen van de laatste 3 maanden bezorgen. Wij kijken dan naar uw huidig inkomen.
- **Geen inkomen?**
 - Als geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt, moet u ons uw inkomen van de laatste 3 maanden bezorgen. Dat zijn dezelfde documenten als in het kader hieronder.
- **Meer dan 1 soort inkomen?** Als u meer dan 1 soort inkomen had, dan brengt u de verschillende documenten mee. Zo weten wij wat uw volledig jaarinkomen is.
- **Co-ouderschap of bezoekrecht?** Uw kinderen blijven minstens één nacht bij u overnachten? Kijk voor de bedragen naar de laatste kolom in de tabel hierboven.

Welke papieren brengt u mee?

Hoe was uw situatie in het jaar van uw laatst beschikbare aanslagbiljet?	Welke papieren moet u meebrengen?
U hebt in dat jaar gewerkt.	Meest recente beschikbare aanslagbiljet belastingen inkomsten van dat jaar.
U was dat jaar werkloos.	Overzicht werkloosheidsuitkeringen in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U kreeg een leefloon van het OCMW.	Overzicht (attest) leefloon van het OCMW in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U kreeg uitkeringen van het ziekenfonds of van het ministerie van sociale zaken.	Overzicht van de betalingen van het ziekenfonds of ministerie van sociale zaken in het jaar waarop het meest recente beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft.
U was student.	Attest van uw school van het schooljaar. Als u werkte als job- of werkstudent: meest recente beschikbare aanslagbiljet.
U bent officieel mindervalide.	Attest van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid.
U bent in collectieve schuldbemiddeling, budgetbegeleiding of budgetbeheer?	Een kopie van het vonnis Een kopie van de begeleidingsovereenkomst De bewijzen van uw schuldaflossingen van de laatste 6 maanden.

2.4. Heeft u geen eigendom in binnen- of buitenland?

Dit betekent concreet dat u:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Uitzonderingen: wanneer mag ik wel eigendom bezitten?

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:
 - o Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - o Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
 - o Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven

dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond
 - o Volledig in volle eigendom
 - o Volledig in vruchtgebruik
 - o Met een volledig recht van erfpacht
 - o Met een volledig recht van opstal

heeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden.

Ook hier zal u één jaar na de toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een campingverblijf)
- uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u in deze woning woont
- u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

Welke papieren brengt u mee?

- Vul de **Controle onroerende bezitsvoorwaarde: persoonlijke verklaring op erewoord** in.
- U vindt dit document op pagina 8 van het inschrijvingsformulier.

3. HEEFT U VOORRANG?

Als wij een woning verhuren, kijken we voor wie de woning past (rationele bezetting) en volgen we de chronologische volgorde van de inschrijvingen. Dat wil zeggen: wie bovenaan de lijst staat, komt in principe als eerste aan de beurt. Er zijn wel verschuivingen mogelijk. In verschillende situaties moeten we voorrang geven. De voorrangen zijn vastgelegd door de Vlaamse Overheid. De reglementen over de voorrangsregels staan in het Kaderbesluit Sociale Huur en het Gemeentelijk Toewijzingsreglement van Zelzate.

Als u zich op ons kantoor komt inschrijven, kunt u altijd bijkomende vragen stellen. Een medewerker zal u de toewijzingsvoorwaarden verder uitleggen.

Hieronder vindt u de voorrangen, met de belangrijkste bovenaan:

- Voor specifiek aangepaste appartementen krijgen mensen met een fysieke beperking of een van zijn gezinsleden voorrang op voorwaarde dat de beschikbare woning en de daarop gerichte investeringen specifiek aangepast zijn aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.
- Huurders van cvba Wonen die met zo veel mensen in een woning wonen dat de Vlaamse normen voor woningbezetting overschreden zijn.
- Huurders van cvba Wonen die moeten verhuizen omdat ze geen specifiek aangepaste woning voor personen met een handicap of beperking of een sociale assistentiewoning meer nodig hebben.
- Persoon waarvan werd vastgesteld dat hij benadeeld werd: bij toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder of door een onterechte beslissing om de kandidaat-huurder te weigeren of wanneer er binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder geen nieuwe beslissing betekend werd.
- De persoon die nog geen huurder is, maar die moet worden herhuisvest door de uitvoering van een sociaal woonproject of van het sociaal beheerrecht.
- Huurders van cvba Wonen die moeten verhuizen omdat ze te klein wonen als dit het gevolg is van geboorte, adoptie, pleegzorg of geplande en vooraf aangekondigde gezinshereniging
- Kandidaat-huurders moeten bij inschrijving melden of er een gezinshereniging komt of niet. Als ze aan de beurt zijn en de gezinshereniging is nog niet gebeurd, krijgen ze een kleiner appartement.
- De kandidaat-huurders die wonen in:
 - a) Een woning die onbewoonbaar verklaard is volgens de Nieuwe Gemeentewet.
 - b) Een woning die ongeschikt verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode en die minstens drie gebreken van categorie II en III vertoont onder de hoofdruibrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

U krijgt officieel bericht dat uw woning onbewoonbaar of ongeschikt is op datum dat u daar uw hoofdverblijfplaats had. U moet op dat moment al minstens zes maanden in de woning wonen. U moet zich binnen de twee maanden als kandidaat-huurder inschrijven bij cvba Wonen. Deze voorrang voor hetzelfde adres geldt maar 1 keer.

Let op! Als uw woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaard wordt, heeft u **niet** automatisch voorrang voor een sociale woning. Het moet expliciet in het attest vermeld staan dat u voorrang heeft voor het bekomen van een sociale woning. Breng het document mee en cvba Wonen zal bekijken of u in aanmerking komt.

- De kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

In zeer uitzonderlijke situaties kan een kandidaat-huurder voorrang krijgen door omstandigheden van bijzondere sociale aard. U kunt een gesprek met een sociaal assistent vragen om uw situatie toe te lichten.

Hieronder vindt u **de optionele voorrangsregels**:

1. VOORRANG GEMEENTELIJK LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT ZELZATE

Na toepassing van de verplichte voorrangsregels wordt voor de woningen gelegen aan de Westkade en de nog te bouwen woningen aan de Rusthuislaan eerst voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die 65-plussers en rolstoelgebruiker zijn en vervolgens aan 65-plussers.

Voor de woningen gelegen in de Bloemenboslaan en het Kastanjeplein wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die 65-plussers zijn.

2. VOORRANG INWONER WERKGEBIED/GEMEENTE

Na toepassing van de verplichte voorrangsregels wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is .

3. VOORRANG VOOR ANDERE SOCIALE HUURDER

Herhuisvesting omwille van bezettingsprobleem/rationele bezetting

De voorrangsregel betreffende de te herhuisvesten huurders is niet van toepassing voor de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen

4. DE WACHTTERMIJN

Er zijn veel mensen op zoek naar een sociale woning. Daarom zijn de wachttijden lang.

De wachttijd:

- wordt bepaald door de datum van inschrijving.
- wordt bepaald door een voorrang die toegekend kan worden.
- wordt bepaald door hoe uitgebreid uw woningkeuze is.
- begint pas op datum van de dag dat uw inschrijvingsdossier volledig en aanvaard is.

Deze chronologie is nooit definitief: ze kan wijzigen in positieve of negatieve zin en hangt af van verschillende factoren.

Uw keuze:

- U kiest het aantal slaapkamers. U moet voldoende woningen kiezen waarvan het aantal slaapkamers geschikt is voor uw gezinssamenstelling.

Type woning	Minimale bezetting	Maximale bezetting
Studio	1	1
1 slaapkamer	1	2
2 slaapkamers	1	4
3 slaapkamers	2	6
4 slaapkamers	3	8
5 slaapkamers	4	10

Bij de toewijzing van de woongelegenheden wordt er weliswaar rekening gehouden met de rationele bezetting en het intern huurreglement. Conform punt 4.1. van het intern huurreglement "rationele bezetting woongelegenheden" kan aan de kandidaat-huurder op basis van zijn huidige gezinssituatie een woning en/of appartement met x of x+1 slaapkamer toegewezen worden.

Hieronder vindt u een overzicht:

Personen	App. 1 slpk	App. 2 slpk	App. 3 slpk	Huis 1 slpk	Huis 2 slpk	Huis 3 slpk	Huis 4 slpk	Huis 5 slpk
Alleenstaande	X	X		X	X			
Alleenstaande met 1 kind of bezoekrecht		X	X		X	X		
Alleenstaande met 2 kinderen zelfde geslacht of bezoekrecht		X	X		X	X		
Alleenstaande met 2 kinderen ander geslacht of bezoekrecht			X			X	X	
Alleenstaande met 3 kinderen of bezoekrecht			X			X	X	X
Alleenstaande met 4 kinderen / 2x zelfde geslacht of bezoekrecht			X			X	X	X
Alleenstaande met 4 kinderen ander geslacht of bezoekrecht							X	X
Alleenstaande met 5 kinderen of bezoekrecht							X	X
Alleenstaande met 6 kinderen of meer of bezoekrecht								X
Koppel	X	X		X	X			
Twee alleenstaanden – geen partners		X	X		X	X		
Koppel met 1 kind of bezoekrecht		X	X		X	X		
Koppel met 2 kinderen zelfde geslacht of bezoekrecht		X	X		X	X		
Koppel met 2 kinderen ander geslacht of bezoekrecht			X			X	X	
Koppel met 3 kinderen of bezoekrecht			X			X	X	X
Koppel met 4 kinderen / 2x zelfde geslacht of bezoekrecht			X			X	X	X
Koppel met 4 kinderen – ander geslacht of bezoekrecht							X	X
Koppel met 5 kinderen of bezoekrecht							X	X
Koppel met 6 kinderen of meer of bezoekrecht								X

Bij bepaling van het aantal slaapkamers wordt rekening gehouden met ongebooren kind(eren) vanaf 3 maand zwangerschap.

cvba Wonen biedt de kandidaat-huurder de keuzemogelijkheid om een appartement op het gelijkvloers te kiezen voor de gebouwen waar geen lift aanwezig is. Uiteraard zonder afbreuk te doen aan het principe van rationele bezetting.

5. VERANDERINGEN AAN UW DOSSIER

Uw dossier ... :

- is niet volledig (bv. u bezorgt niet alle nodige documenten)? Wij aanvaarden het niet.
- is verwerkt? U ontvangt uw inschrijvingsbewijs en uw inschrijvingsnummer. Het is zeer belangrijk dat u dit goed bijhoudt!

Actualisatie:

- U kunt uw woningkeuze om de 2 jaar (2021, 2023...) aanvullen of veranderen.
- cvba Wonen stuurt u hiervoor documenten op.
- We vragen of u nog altijd een sociale woning wilt huren.
- We controleren of u nog altijd voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- Bij de actualisatie kunt u iets veranderen aan de wijken die u heeft gekozen.
- Aan uw inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum verandert er niets.

Wanneer schrappt cvba Wonen u uit het inschrijvingsregister?

- U accepteert een sociale woning van cvba Wonen.
 - U voldoet bij de 2-jaarlijkse actualisatie niet meer aan de inkomensvoorwaarde.
 - U voldoet bij een aanbod van een woning, als u dit aanvaardt, niet meer aan de toelatingsvoorwaarden.
 - U geeft bewust onjuiste of onvolledige informatie of verklaringen aan cvba Wonen.
 - U vraagt zelf met een brief om uw aanvraag te annuleren.
 - U reageert niet als cvba Wonen u een 2^{de} woning aanbiedt of u reageert niet op de herinneringsbrief bij actualisering van het register.
 - U weigert een tweede woning. Deze woning komt overeen met uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs.
- Let op!** U krijgt minimaal 15 kalenderdagen om op een aanbod schriftelijk te reageren, we kijken hierbij naar de postdatum. We stellen pas een tweede woning voor na 3 maanden, als de woning voldoet aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs. cvba Wonen legt u alleen vroeger een nieuw aanbod voor als u dit expliciet vraagt.
- Bij het onbestelbaar terugkeren van een brief bij actualisatie van het register of bij het aanbod van een woning.

Uw adres of gezinssamenstelling is veranderd?

Breng cvba Wonen altijd **binnen de maand** op de hoogte van deze wijziging! Dit is belangrijk voor uw dossier.

Waarom?

- Uw veranderde situatie kan invloed hebben op uw woningkeuze (bijvoorbeeld: de grootte van de woning die u nodig heeft).
- Als we uw adres niet kennen, kunt u een toewijzing van een woning mislopen. Een uitnodiging voor een woning gebeurt namelijk altijd per brief.

Als u dit wilt, kunnen we op het ogenblik van de inschrijving, uw aanvraag voor een sociale woning doorsturen naar de andere sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en sociale verhuurders.

6. WANNEER NODIGT cvba Wonen U UIT VOOR EEN WONING?

Wanneer wordt u uitgenodigd?

- U krijgt een uitnodiging als u bovenaan de lijst van kandidaat-huurders staat en er een woning vrijkomt.
- De uitnodiging gebeurt altijd per brief.
- Bent u verhuisd nadat u zich heeft ingeschreven? Bezorg ons dan binnen de maand na uw verhuis uw nieuw adres.

Kunt u een woning weigeren?

- U kreeg een uitnodiging voor een geschikt aanbod? U kunt een woning 1x weigeren. Opgelet: als u een huurpremie geniet, kunt u deze verliezen.
- U kreeg een 2^{de} geschikt aanbod? Bij een 2^{de} weigering schrappen wij u van de wachtlijst.

Belangrijk: U moet uw weigering altijd grondig motiveren. cvba Wonen oordeelt via uw motivatie of uw beslissing als een weigering telt. U kunt cvba Wonen ook vragen om een tijdje geen aanbod te krijgen, als u hiervoor een goede reden heeft (bv. een langdurige ziekenhuisopname).

7. ONS PATRIMONIUM

Alle postcodes	Appartementen			Huizen				
	1	2	3	1	2	3	4	5
Aantal slaapkamers								
Aantal woningen	48	174	31	50	125	582	70	8
9060 Zelzate	30	177	27		90	457	62	
9940 Evergem					6			
9968 Oosteeklo		4	4					
9180 Moerbeke-Waas	17	20	1		26	108	9	8
9180 Moerbeke-Waas (woningen OCMW in beheer)					2		1	
9060 Zelzate (woningen OCMW in beheer)	10			50				

www.cvbawonen.be

Informatiefolder

Alles wat u moet weten over het aanvragen van een sociale huurwoning bij cvba Wonen

Versie – 06/01/2020

v.u.: Patricia De Meyer