



Gemeente
Glabbeek

Sociaal Wonen in Glabbeek Project De Melkroos

Een sociale woning huren

- U mag u altijd bij een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM inschrijven om een woning te huren.
- Zelfs als de woningen nog niet gebouwd zijn, zoals nu bij de het project de Melkroos.
- U mag ook altijd de gemeente waar u wilt wonen opgeven bij de SHM.
- De maatschappij die de Melkroos zal bouwen is SWaL (Sociaal Wonen in het arrondissement Leuven)

MAAR: Om een sociale woning te kunnen huren moet u aan een aantal **voorwaarden** voldoen

1. De voorwaarden

- ◆ U kunt alleen inschrijven als u 18 jaar of ouder bent.
- ◆ U moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister.
- ◆ U mag geen eigendom hebben. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk.(zie verder)
- ◆ Er zijn inkomensvoorwaarden.(zie verder)

2. De voorwaarden voor Allochtonen

- ◆ U moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.
- ◆ U moet een inburgeringstraject volgen als u uit een land buiten de Europese Unie komt,
EN nog geen 12 maanden in België woont
EN tussen de 18 jaar en 65 jaar bent

3. De voorwaarden: inkomen

- ◆ U wilt u in 2014 inschrijven? Dan telt uw inkomen van 2011 en wordt het geïndexeerd naar vandaag.
- ◆ Dit inkomen mag in 2014 niet hoger zijn dan:
 - 23.269 euro als u een alleenstaande bent zonder personen ten laste;
 - 25.219 euro als u een alleenstaande gehandicapte bent;
 - 34.902 euro in alle andere gevallen, plus 1.951 euro per persoon ten laste
- ◆ U kunt ook inschrijven als:
 - Uw inkomen in 2011 hoger was dan de maximumgrens, maar sindsdien veel lager is.
 - U in 2011 geen inkomen had maar het jaar erna wel.
 - U geen inkomen had tussen 2011 en vandaag.

4. De voorwaarden: eigendom

- ◆ U kunt inschrijven, als u geen woning of bouwgrond in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebt. Dit gaat ook over een woning of bouwgrond in het buitenland.
- ◆ Uitzonderingen :
 - ◆ Uw woning wordt onteigend. U kunt er dus niet blijven wonen.
 - ◆ Uw woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en wordt ontruimd. Dit gebeurde maximaal twee maanden geleden, voordat u wilt inschrijven voor een sociale woning.
 - ◆ U heeft een fysieke handicap en uw woning is hier niet op aangepast.
 - ◆ U heeft een handicap en bent ingeschreven voor een ADL-woning (Activiteiten van het Dagelijks Leven).
 - ◆ Uw woning ligt in een zone waar wonen niet toegelaten is (dit kan in heel België zijn).
 - ◆ U verliest het beheer van uw woning (beheersrecht), door een faillissement of omdat een instantie uw woning verkrijgt.

5. De huurprijs: algemene berekening

- ◆ Uw maandhuur 2014 = $1/55 \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$
- ◆ Wat betekent dit:
 - ◆ We kijken naar uw inkomen van drie jaar geleden. In 2014 geldt uw inkomen van 2011. Dit inkomen van 2011 wordt verhoogd of aangepast (geïndexeerd) naar juni 2013. Dit getal delen we dan door 55. Een voorbeeld: uw inkomen in 2011 was 12.000 euro.
 - ◆ Dit inkomen wordt geïndexeerd - $12.000 \text{ euro} \times (121,01/116,43)$ – en gedeeld door 55.
 - ◆ U zal maximaal 226,76 euro huur per maand betalen.
 - ◆ Dit bedrag wordt verminderd met de patrimoniumkorting en de gezinskorting.
 - ◆ Wanneer u geen inkomen heeft, wordt dit gelijkgesteld met het leefloon.

6. De huurprijs: extra kortingen

- ◆ **Patrimoniumkorting:** indien u een verouderde woning zou huren kan hiervoor korting gegeven worden. Omdat de Melkroos echter allemaal nieuwe woningen zijn met een E-peil van 40 zal dit hier niet gelden.
- ◆ **Gezinskorting:** Het aantal personen ten laste bepaalt ook een korting op uw huurprijs. Kinderen of gezinsleden met een handicap (minstens 66%) zijn personen ten laste.
- ◆ U betaalt elke maand 18 euro minder voor elke persoon ten laste. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Voorbeeld: Uw huurprijs is berekend op 226,76 euro per maand. U heeft twee kinderen: 2 x 18 euro per persoon ten laste. Als u twee kinderen heeft, betaalt u in ons voorbeeld dan 190,76 euro (226,76 euro min 36 (=18*2) euro).

- ◆ Uw huurprijs wordt (in principe) één keer per jaar aangepast aan uw veranderde gezinssamenstelling.

7. Toewijzing

- ◆ De chronologie van de inschrijvingen telt, dit betekent dat de persoon die eerst inschreef, eerst kan toetreden tot een sociale woning die voor zijn gezin past. De raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) of een delegatie, die de raad van bestuur aanstelde, wijst de sociale woningen toe.
- ◆ Sommige kandidaten kunnen sneller een woning krijgen, omdat ze een voorrang genieten. (Zie ook volgende slide).
- ◆ Specifiek voor **Glabbek** geldt alvast de gemeentelijke voorrangsregel:
 - ◆ Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Glabbek wonen;
 - ◆ Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die 10 jaar aaneensluitend inwoner van de gemeente Glabbek zijn of geweest zijn;
 - ◆ Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner van de gemeente Glabbek zijn of geweest zijn;
 - ◆ **LET OP: deze regels gelden pas na de andere voorrangsregels**

8. Voorrangsregels toewijzing

- ◆ Naast de gemeentelijke regels kunnen volgende mensen ook voorrang krijgen:
 1. uw sociale woning wordt gerenoveerd en u dient te verhuizen
 2. een dakloze die een OCMW aan de SHM voordraagt;
 - of een persoon die begeleidt zelfstandig wil wonen via een erkende dienst
 - of een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wil wonen en door een erkende organisatie wordt voorgedragen
 3. mensen met een fysieke handicap of beperking, als de woning specifiek aan deze handicap is aangepast
 4. een kandidaat-huurder voor een sociale assistentiewoning, die vrijkomt

5. een huurder van een sociale woning die overbewoond is
6. een huurder van een sociale woning die in een aangepaste woning woont zonder dat er nog een invalide persoon in het gezin is
7. een persoon die door de toezichthouder in het gelijk werd gesteld
8. mensen die wettelijk herhuisvest moeten worden
9. een huurder van wie de gezinssamenstelling veranderd is en die een grotere of kleinere woning aanvraagt bij zijn SHM
10. kandidaat-huurders waarvan de verwachte gezinshereniging nog niet heeft plaats gevonden en hierdoor een aangepaste woning nodig hebben
11. mensen die in een roerend of onroerend goed wonen, dat volgens een proces-verbaal niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen
12. mensen die in een woning wonen, die officieel ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard
13. mensen die nog wonen in een woning, op de datum dat die onteigend wordt.
14. ontvoogde minderjarige kandidaat-huurders

Een sociale woning kopen

1. Voorwaarden

- ◆ Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning of kavel moet u als kandidaat-koper:
 - Meerderjarig zijn
 - Ingeschreven zijn in een inschrijvingsregister
 - Voldoen aan volgende eigendomsvoorwaarde:
 - Op de referentiedatum mag u of één van uw gezinsleden, behoudens enkele uitzonderingen (zie www.vmsw.be):
 - geen woning of een bouwgrond 100% in volle eigendom of 100% in vruchtgebruik hebben;
 - geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin u of één van uw gezinsleden een woning of een bouwgrond hebben ingebracht.

- ◆ Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning of kavel moet u als kandidaat-koper:
 - ◆ Voldoen aan de volgende inkomensvoorwaarde:
 - ◆ Op de referentiedatum, mag uw inkomen niet hoger zijn dan (bedragen van toepassing in 2014):

Persoonlijke situatie	Aankoop in Vlaanderen
Alleenstaande zonder persoon ten laste	35.717 euro
Alleenstaande met ernstige handicap zonder persoon ten laste	39.283 euro
Alle andere gevallen Per persoon ten laste te verhogen met	53.569 euro 3.567 euro

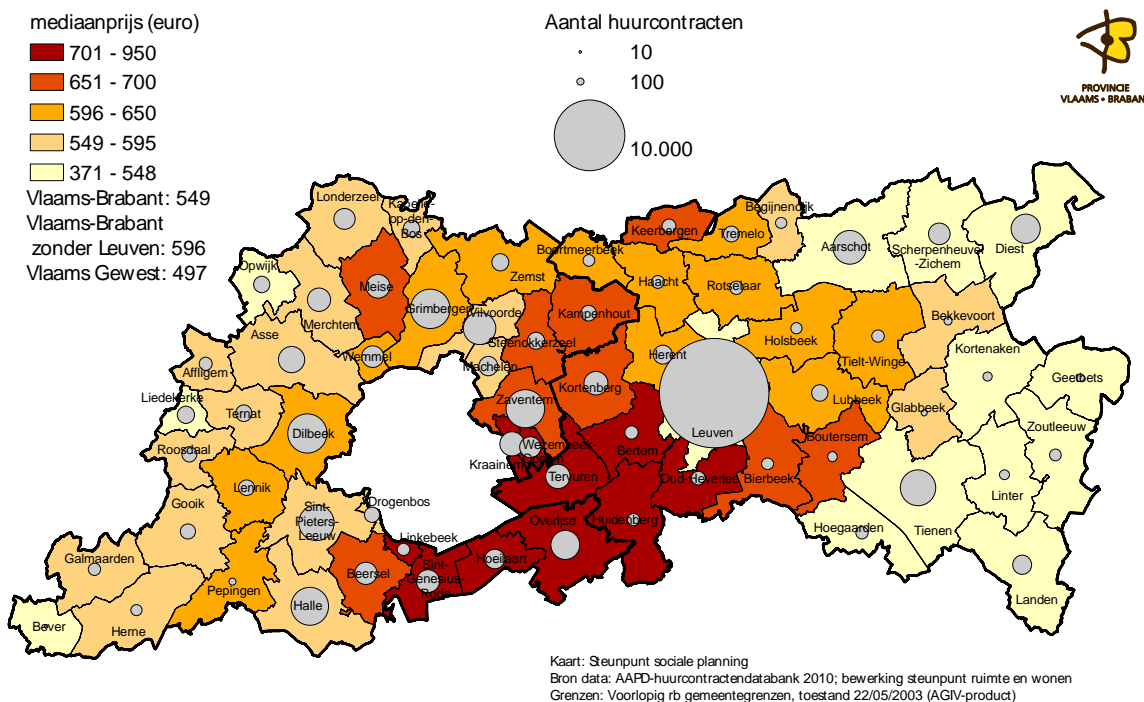
2. Inschrijving

- ◆ Als u aan alle voorwaarden (inzake inkomen, bezit en meerderjarigheid) voldoet, kan u zich laten inschrijven bij de SWaL.
 - ◆ *De registers zijn permanent geopend en niet gebonden aan de publicatie van een concreet project. Eens een inschrijvingsregister geopend is, kan u zich laten inschrijven, ook wanneer er nog geen concrete bouwplannen of grondvoorraden zijn op bepaalde locaties binnen het werkgebied van de SHM.*
- ◆ De aanvragen tot het kopen van een sociale koopwoning of kavel worden per register chronologisch ingeschreven. Bij de inschrijving krijgt u een inschrijvingsnummer per register toegekend.
- ◆ Meer info: www.swal.be of www.vmsw.be

Een sociale woning huren: de voordelen

1. De huurprijs

- De gemiddelde huurprijs in Glabbeek lag in 2010 tussen 549 en 595 € euro. Inmiddels zijn de prijzen nog gestegen en spreken we van een gemiddelde tussen de 599 en 650 €.



- De gemiddelde huurprijs in Glabbeek is dus minimaal 600 €.
- De Sociale huurprijs is, indien men als alleenstaande een inkomen heeft van bv. € 15.000 : maximum 283,55 euro *
- U betaalt dus voor huur van uw sociale woning meer dan 50 % minder dan op de gewone huurmarkt.

- * **Berekening:** Uw inkomen in 2011 was 15.000 euro.
- Dit inkomen wordt geïndexeerd - 15.000 euro x (121,01/116,43) – en gedeeld door 55.
- U zal dan maximaal 283,55 euro huur per maand betalen.

2. De vaste kosten

- De vaste kosten zullen in de nieuwe woningen beduidend lager zijn aangezien deze woningen een E-peil van 40 zullen hebben.
- Dit betekent aanzienlijk minder kosten voor het verbruik van verwarming.
- De woningen zijn immers volgens de laatste normen geïsoleerd en voorzien van energiezuinige apparaten zoals bv. hoogrendementsketels of zonneboilers

3. E-peil 40

- Kostenvergelijking met een gewone woning, energieverbruik van een gemiddeld gezin in Kwh/jaar (2013)*:

Toepassing	Gemiddeld verbruik in woning 120m ²	Verbruik in woning met E-peil 40
Verwarming	18.000 KWh	3600 KWh
Warm water (gas)	2.000 KWh	1000KWh (= met zonneboiler)
Koken (gas)	300 KWh	300KWh
Elektriciteit	4.000 KWh	4000KWh
TOTAAL	24.300 KWh	7.900KWh
Kostprijs	€ 2098	€ 1174

Bij vragen over een sociale woning huren kan u terecht bij:

- **Burgemeester Peter Reekmans**, tel. 016/77.29.20 (kantoor gemeentehuis), 0473/56.25.68 (GSM), peter.reekmans@glabbeek.be
 - Zitdagen (gemeentehuis)
 - Maandag: 18 - 20 uur
 - Dinsdag: 10 - 12 uur
 - Zaterdag: 10 - 12 uur (zitdag schepenen)
 - En op afspraak.
- **Schepen Johnny Reweghs**, tel. 0475/26.38.30 , voorzitter@ocmw.glabbeek.be
 - Zitdagen (gemeentehuis)
 - Maandag: 18 - 20 uur (ocmw)
 - Dinsdag: 9 - 12 uur
 - Woensdag: 9 - 12 uur
 - Donderdag: 9 - 12 uur
 - Zaterdag: 10 - 12 uur (zitdag schepenen)
 - En op afspraak.
- **Schepen Kris Vanwinkelen**, tel. 016/77.29.30, 0496/55.30.59 , kris.vanwinkelen@glabbeek.be
 - Zitdagen (gemeentehuis)
 - Maandag: 18 - 20 uur
 - Vrijdag: 9 - 12 uur
 - Zaterdag: 10 - 12 uur (zitdag schepenen)
 - En op afspraak.



- **Wooninfopunt: Wendy Van den Eynde**, iedere maandagvoormiddag in het gemeentehuis of op afspraak, Tel. 0495 54 62 91 , wendy.vandeneinde@hartjehageland.be

- **SWaL: Sociaal Wonen arro Leuven**, Wijgmaalsesteenweg 18, 3020 Herent , info@swleuven.be Tel. +32-16-31 62 00



- **sociaal wonen mogelijk maken** : Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel.
T 02 505 45 45 , info@vmsw.be