

De **Molse Bouw**Maatschappij voor de Huisvesting nv

Bosveld 152, 2400 Mol

Tel: 014/31 50 70

Fax: 014/31 56 40

E-mail: info@molsebouwmaatschappij.be

INFORMATIE BIJ INSCHRIJVING

Deze informatie mag ik bijhouden

INHOUD:

1. Regels en wetten
2. Inschrijvingsvoorwaarden
3. Inkomen, huidig inkomen en actueel besteedbaar inkomen
4. Gezin en gezinshereniging
5. Post
6. Keuze
7. Inschrijvingsbewijs
8. Register der Kandidaat-Huurders
9. Schrapping kandidatuur
10. Niet langer samen kandidaat
11. Actualisering
12. Intern huurreglement
13. Toewijzingsregels
14. Voorrangregels
15. Dakloos – Begeleid zelfstandig wonen – Geestelijke gezondheidsproblemen
16. Weigering toewijzing
17. Toelatingsvoorwaarden
18. Van kandidaat naar huurder
19. Huurwaarborg
20. Proefperiode
21. Huurprijsberekening
22. Opzeg huurcontract door MBM
23. Verhaal

1. REGELS & WETTEN

MBM past het 'Kaderbesluit Sociale Huur' toe. Dit is het Besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om ingeschreven te worden, moet ik aan volgende voorwaarden voldoen:

2.1 MEERDERJARIGHEIDSVoorWAARDE: Ik ben 18 jaar of ouder.

Wanneer ik begeleid zelfstandig woon, kan MBM van deze voorwaarde afwijken. Een begeleidende brief van een erkende dienst is nodig.

2.2 INKOMENSVoorWAARDE: Mijn inkomen¹, en dat van mijn gezin, is lager dan de inkomensgrens.

Voor 2017 :

▪ Alleenstaande persoon zonder personen ten laste:	24.092 €
▪ Alleenstaande gehandicapte persoon zonder personen ten laste:	26.111 €
▪ Anderen:	36.137 €

▪ Verhoging per persoon ten laste:	2.020 €

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Opmerking: Mijn kinderen zijn niet bij mij gedomicilieerd, maar ze verblijven wel regelmatig bij mij, bijvoorbeeld ten gevolge van co-ouderschap. Ik word niet als "alleenstaande" beschouwd, maar wel als "anderen". Als mijn kinderen personen ten laste zijn, wordt dit ook in rekening gebracht. Ik en de andere ouder ondertekenen een verklaring op een 'regelmatig verblijf van kinderen die niet gedomicilieerd zijn'².

Wanneer mijn inkomen te hoog is:

- Wanneer mijn HUIDIG INKOMEN³ voldoende laag is, kan de MBM mij mogelijk toch inschrijven.
- Wanneer ik in collectieve schuldbemiddeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding ben, kan MBM van deze voorwaarde afwijken. Bij afwijking van de voorwaarde, toetst MBM het ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN⁴ af aan de inkomensgrens.

Opmerking: Ik ben gehuwd of ik woon wettelijk samen, maar ik wens deze relatie te beëindigen. Lees meer onder de opmerking 'echtscheiding'.

¹ Lees hieronder meer: '3. Inkomen, huidig inkomen & actueel besteedbaar inkomen'.

² Dit is een standaard document dat verkrijgbaar is op kantoor.

³ Lees hieronder meer: '3. Inkomen, huidig inkomen & actueel besteedbaar inkomen'.

⁴ Lees hieronder meer: '3. Inkomen, huidig inkomen & actueel besteedbaar inkomen'.

2.3 EIGENDOMSVOORWAARDE: Ik, samen met mijn gezin, heb geen woning of bouwperceel in volle eigendom of volledig vruchtgebruik in België of in het buitenland.

De eigendomsvoorwaarde geldt niet als:

- De woning gelegen is binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan;
- De woning maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en de ontruiming van de woning is noodzakelijk;
- De woning in eigendom onaangepast is voor een persoon met een handicap;
- De woning van een persoon is met een handicap die kandideert voor een ADL-woning (Let op: MBM beschikt niet over ADL-woningen);
- De woning in eigendom is gelegen in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet toegelaten is;
- De woning die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie of in het kader van het sociaal beheersrecht
- De woning eigendom is van een kandidaat die als persoon het beheer hierover is verloren ten gevolge van een faillietverklaring.

2.4 TAALBEREIDHEIDSVORWAARDE: Ik spreek Nederlands of ik ben bereid om Nederlands te leren.

2.5 INBURGERINGSVOORWAARDE: Ik heb een inburgeringstraject gevolgd of ik ben bereid dit te volgen.

2.6 VOORWAARDE VAN INGESCHREVEN ZIJN IN DE BELGISCHE REGISTERS: Ik ben ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van België.

Opmerking: **Echtscheiding:** Bij inschrijving moet de persoon die zich wenst in te schrijven aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is, om de andere echtgenoot niet mee in rekening te brengen. Bij toewijzing wordt er wel vereist dat de echtscheidingsprocedure is ingeleid, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

3. INKOMEN, HUIDIG INKOMEN & ACTUEEL BESTEEDBAAR INKOMEN

Inkomen:

Mijn (gezins)inkomen is het totaal van alle belastbare en niet belastbare (vervangings)inkomsten van mij en mijn gezin. Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur wordt standaard gerekend met het inkomen van drie jaar terug. Om het inkomen te bepalen, wordt er voor alle leden van het gezin gewerkt met inkomsten uit dezelfde periode.

Het inkomen van mijn ongehuwde kinderen, die altijd bij mij hebben ingewoond en die jonger zijn dan 25 jaar, wordt niet meegerekend.

Het inkomen van inwonende ouders of grootouders wordt maar voor de helft meegeteld. Wanneer mijn (groot)ouders 65 jaar zijn of ouder, wordt hun inkomen niet meegerekend.

Het inkomen van familieleden in eerste of tweede graad (bijvoorbeeld, ouders, broers, zussen, kinderen, ...) wordt niet verrekend als ze +66% invalide zijn of 65 jaar of ouder.

Als MBM rekent op basis van een niet recent inkomen (MBM is dit standaard verplicht), dan wordt het inkomen geïndexeerd. Als dit geïndexeerde (gezins)inkomen kleiner is dan het (gezins)leefloon, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon.

Geen inkomen:

Als ik drie jaar terug geen inkomen had, vraagt MBM het inkomen van het eerst volgende jaar waarin ik wel inkomen had.

Te hoog inkomen:

Mijn inkomen van drie jaar terug, is te hoog. Maar mijn huidig inkomen is lager en valt onder de inkomensgrens. MBM kan me inschrijven op basis van mijn huidig inkomen.

Huidig inkomen:

Mijn huidig (gezins)inkomen is het totaal van al mijn inkomsten (belastbaar en niet belastbaar) van de voorbije drie maanden.

Bijvoorbeeld: Ik doe mijn aanvraag in april 2017. Mijn huidig inkomen zijn de inkomsten van januari, februari en maart 2017.

Persoon ten laste:

Een persoon ten laste is:

- een persoon die jonger is dan 18 jaar, of waarvoor kinderbijslag of wezentoeslag wordt betaald, en die gedomicilieerd is bij mij;
- een minderjarig kind of een kind waarvoor kinderbijslag of wezentoeslag wordt betaald, en dat niet gedomicilieerd is bij zijn ouder, maar er wel regelmatig verblijft. Ik en de andere ouder ondertekenen een verklaring op een 'regelmatig verblijf van kinderen die niet gedomicilieerd zijn'⁵.
- een persoon die erkend is als ernstig gehandicapt (+66% invalide) of die erkend was op moment van pensionering.

Actueel besteedbaar inkomen:

Mijn actueel besteedbaar inkomen is mijn gezinsinkomen dat ik echt kan besteden. MBM bekijkt dit over een periode van zes maanden.

Anders gezegd, is mijn actueel besteedbaar inkomen het verschil tussen:

- al mijn gezinsinkomens (belastbare en niet-belastbare inkomens), en
- de vrijgestelde inkomens, de schulden en het onderhoudsgeld die ik heb betaald in die periode van zes maanden.

De vrijgestelde inkomens zijn dezelfde als de vrijgestelde bestaansmiddelen in het kader van het recht op maatschappelijke integratie (bijvoorbeeld, gezinsbijslag, onderhoudsgeld, ...).

Mijn afbetaalde schulden zijn deze die betaald zijn binnen de context van mijn collectieve schuldenregeling of mijn budgetbeheer of budgetbegeleiding bij het OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling (erkend door de Vlaamse Gemeenschap).

⁵ Dit is een standaard document dat verkrijgbaar is op kantoor.

Het onderhoudsgeld toon ik aan met een vonnis van de rechtbank of een notariële akte en de betalingsbewijzen.

4. GEZIN & GEZINSHERENIGING

Gezin:

De leden van mijn gezin zijn alle personen die samen met mij mee naar de sociale woning verhuizen.

Ik ben ongehuwd of niet wettelijk samenwonend en ik wil me inschrijven. Maar op dit moment woon ik samen met gezinsleden die duidelijk niet mee naar de sociale woning gaan. De MBM neemt deze gezinsleden niet in aanmerking om de inschrijvingsvoorwaarden af te toetsen.

Gezinshereniging:

Als ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen, moet ik dat melden aan MBM. Ik bezorg aan MBM de persoonsgegevens van alle personen voor wie ik gezinshereniging heb aangevraagd of ga aanvragen.

Deze stappen doorloop ik:

1. Ik schrijf mij in voor een woning die groot genoeg is om met mijn herenigd gezin te bewonen.
2. Wanneer ik de eerste op de wachtlijst ben, krijg ik een woning, groot genoeg voor mijn herenigd gezin, aangeboden.
3. Ik maak een keuze voor woningen die zijn aangepast aan mijn huidige gezinssamenstelling.
4. Nu kom ik in aanmerking voor de voorrangregel van gezinshereniging.

5. POST

Standaard stuurt MBM brieven voor mij naar het adres waar ik officieel woon. Dit is het laatst gekende adres in het Rijksregister.

Ik kan MBM uitdrukkelijk vragen brieven voor mij naar een ander adres te sturen. MBM zal mijn brieven naar dit adres blijven sturen totdat ik MBM schriftelijk vraag dit niet meer te doen. Ik kan MBM dan vragen mij op een ander adres aan te schrijven of brieven te sturen naar het adres waar ik officieel woon.

Let op: Als mijn adres waar ik woon wijzigt, meld ik dit binnen de maand aan de MBM.

Wanneer ik huurder ben, stuurt MBM mijn brieven naar het adres van de woning die ik huur (tenzij ik een voorlopig bewindvoerder heb en MBM hiervan op de hoogte is).

6. KEUZE

Goed nadenken over de woningen die ik kies, is belangrijk. Een keuze maken kan allerlei gevolgen hebben, bijvoorbeeld een kortere of langere wachttijd, een weigering van een aanbod van een woning (met eventuele schrapping van mijn kandidatuur tot gevolg), het goed voelen in de woning wanneer ik er woon,

Het is ook belangrijk dat ik een realistische keuze maak. Als ik geen realistische keuze maak, dan krijg ik misschien nooit een woning aangeboden of is de kans heel klein dat ik een woning krijg aangeboden. Minder realistische keuzes zijn, bijvoorbeeld:

- Als ik enkel kies voor woningen die onaangepast zijn aan mijn gezinssamenstelling;
- Als ik een maximale huurprijs op geef die zeer laag is (en mijn gezinsinkomen is niet 'zeer' laag). In '17. Huurprijsberekening' wordt de berekening van de huurprijs verder uitgelegd. Lees daar meer over de maximale huurprijs.

Mijn keuze mag niet leiden tot een te beperkte keuze! De MBM weigert mijn voorkeur wanneer ik voor een te beperkt aandeel van het patrimonium kies of als mijn keuze ertoe leidt dat een toewijzing onmogelijk wordt.

7. INSCHRIJVINGSBEWIJS

Wanneer ik ingeschreven ben, ontvang ik een inschrijvingsbewijs. Op mijn inschrijvingsbewijs vind ik onder meer mijn kandidaatnummer, inschrijvingsnummer en inschrijvingsdatum terug.

!! Belangrijk !! : Mijn inschrijvingsbewijs is een belangrijk document. Ik zorg dat ik het niet verlies!

8. REGISTER DER KANDIDAAT-HUURDERS

Als kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning van de MBM kan ik informatie opvragen over mijn dossier.

Let op: Ter bescherming van mijn privacy **kan ik enkel informatie over mijn dossier opvragen via mijn kandidaatnummer of inschrijvingsnummer**. Wanneer ik niet meer over dit nummer beschik, dan ben ik verplicht bij de MBM langs te komen met mijn identiteitskaart alvorens ik mijn dossier kan bespreken.

Ik ben kandidaat-huurder wanneer ik:

- Ingeschreven ben in het inschrijvingsregister;
- Meerderjarig ben en samen met de aanvrager van een huurwoning in de toekomst naar de woning verhuis;

Het register der kandidaat-huurders ligt ter inzage bij MBM ma-woe-vrijdagvoormiddag tussen 09u en 12u.

9. SCHRAPPING KANDIDATUUR

Ik word uit het register geschrapt als:

1. Ik aanvaard de sociale woning die MBM mij aanbiedt;
2. Ik voldoe niet aan de toelatingsvoorwaarden, op het moment dat de MBM een woning aanbiedt;
3. Ik voldoe bij actualisering niet meer aan de inkomensvoorwaarde;
4. Ik reageer niet of niet tijdig op de brief en herinneringsbrief bij de actualisering van het register. Voor de eerste brief heb ik minimum een maand gekregen om te reageren (vanaf postdatum); voor de herinneringsbrief minimum vijftien dagen (vanaf postdatum);

5. MBM heeft mij ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens die door de kandidaat-huurder te kwade trouw werden afgelegd of gegeven;
6. Ik vraag schriftelijk aan MBM mij te schrappen;
7. Ik weiger een tweede maal of ik reageer een tweede maal niet op een aanbod van MBM voor een sociale woning. De aangeboden woning voldoet aan mijn keuze op gebied van ligging, type woning en maximale huurprijs. MBM heeft mij minimum vijftien kalenderdagen (vanaf postdatum) gegeven om te reageren. MBM heeft mij uitdrukkelijk op de hoogte gebracht dat ik bij deze tweede weigering of niet-reageren wordt geschrapt. Omwille van zwaarwichtige redenen kan MBM beslissen mijn kandidatuur niet te schrappen. Tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden;

Opmerking 1: Tussen het eerste en het tweede aanbod krijg ik minimum drie maanden geen aanbod van de MBM. Ik kan de MBM vragen om in deze periode toch bepaalde woningen aangeboden te krijgen als ik de eerste ben op de wachtlijst. Wanneer ik het aanbod van zulk een woning weiger, word ik geschrapt.

Opmerking 2: Ik de MBM vragen om mij gedurende een bepaalde tijd geen woning aan te bieden. De MBM gaan enkel in op deze vraag als mijn reden gegrond is. De reden mag niet zijn dat ik geen woning nodig heb. Als mijn vraag gegrond is, wordt deze niet aanzien als weigering.

8. De brief, die MBM mij bij de actualisering of bij aanbod van een woning heeft gestuurd, is onbesteld teruggekomen. Deze brief is verzonden naar het laatst gekende adres (zoals vermeld in het Rijksregister) of naar een ander adres, zoals ik MBM uitdrukkelijk gevraagd heb.

MBM stuurt mij een brief wanneer ik uit het inschrijvingsregister geschrapt ben. MBM doet dit niet wanneer de brief onbesteld is teruggekomen of wanneer ik een woning heb aanvaard.

Deze redenen tot schrapping uit het register kan ik ook nalezen in het intern toewijzingsreglement.

10. NIET LANGER SAMEN KANDIDAAT

Ik ben samen met mijn partner kandidaat voor eens sociale woning. We hebben samen hetzelfde inschrijvingsnummer. We willen echter niet langer samen kandidaat zijn. Wat nu?

- a. Eén van de twee wenst kandidaat te blijven: de andere persoon doet schriftelijk afstand van deze inschrijving.
- b. We willen beiden deze inschrijving behouden. De persoon die zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder behoudt het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een nieuw inschrijvingsnummer dat gevormd is door dezelfde datum als inschrijving als de oorspronkelijke inschrijving en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven.

11. ACTUALISERING

Elk oneven jaar actualiseert MBM het register. MBM schrijft mij, en alle andere kandidaten, verplicht aan om te vragen of ik nog interesse heb om kandidaat te blijven. MBM gaat ook na of ik nog voldoe aan de inkomensvoorwaarden.

12. INTERN HUURREGLEMENT

Het intern huurreglement is een openbaar document waarin MBM een aantal regels vastlegt in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het intern huurreglement ligt ter inzage op ons kantoor en wordt gepubliceerd op onze website. Op eenvoudig verzoek (per telefoon of via e-mail) wordt het op papier of per e-mail toegezonden.

13. TOEWIJZINGSREGELS

De toewijzing van een vrijkomende woning of nieuwe woning gebeurt op basis van een DEELLIJST. Bij toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. de RATIONELE BEZETTING van de woning
2. de VERPLICHTE VOORRANGSREGELS
3. de BIJKOMENDE VOORRANGSREGELS
4. de CHRONOLOGISCHE VOLGORDE van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister

tenzij voor de betreffende woning tot een afwijking wordt beslist.

Op de deellijst komen slechts de kandidaat-huurders voor die voor een dergelijk type woning in aanmerking komen én die er ook voor gekozen hebben. Kandidaat-huurders kunnen op meerdere deellijsten voorkomen.

Lees meer over bezetting van een woning en de voorrangsregels in het intern huurreglement.

14. VOORRANGSREGELS

Volgende voorrangsregels is de MBM verplicht om toe te passen (vastgelegd in het Kaderbesluit Sociale Huur⁶)

Code A: De kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;

⁶ Zie punt 1. Regels en wetten

- Code B: de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale woning van de verhuurder die niet voldoet aan de minimumnormen voor bezetting van de Vlaamse Wooncode (art. 5, § 1, derde lid);
- Code C: de kandidaat-huurder die verplicht moet verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser;
- Code D: de kandidaat-huurder die in het gelijk werd gesteld door de toezichthouder, naar aanleiding van volgende beslissingen:
 - de beslissing van de verhuurder om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder;
 - de beslissing van de verhuurder om de toewijzing van een woning te weigeren aan de kandidaat-huurder.
- Code E: die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, door de sociale verhuurder moet worden gehuisvest;
- Code F: die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- Code G: van wie de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woongelegenheden die aangepast is aan de gezinshereniging zou kunnen worden toegewezen. Hij krijgt een woongelegenheden toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast;
- Code H: die in de gemeente waar de toe te wijzen woongelegenheden gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop de wooninspecteur dat in een proces-verbaal werd vastgesteld;
- Code I: die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :
 - a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;
- Code J: de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan.
- Code K de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Verder past de MBM ook volgende voorrangregels toe (optionele voorrangregels)

Code L: de kandidaat-huurder die prioriteit van de gemeente heeft (ik woon van de laatste zes jaar minstens drie jaar in de gemeente Mol of Balen, of ik woon in totaal 20 jaar in Mol);

Code M: de kandidaat-huurder met prioriteit van werkgebied.

Lokaal toewijzingsreglement:

Zowel Mol als Balen heeft een gemeentelijk toewijzingsreglement waarin opgenomen is dat voor bepaalde woningen voorrang wordt gegeven aan 65+ers.

Lees meer over de voorrangsregels en lokale toewijzingsreglementen in het intern huurreglement.

15. DAKLOOS – BEGELEID ZELFSTANDIG WONEN – GEESTELIJKE GEZONDHEIDSPROBLEMEN

DAKLOOS

Volgens het Kaderbesluit Sociale Huur is een dakloze een persoon die geen dak boven zijn hoofd heeft om onder te wonen. Hij kan ook niet op eigen kracht zorgen voor de middelen om een verblijfplaats te hebben. Het is mogelijk dat hij tijdelijk in een opvangtehuis verblijft, in afwachting van een woongelegenheid.

Het OCMW en CAW kan ten behoeve van een dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen.

BEGELEID ZELFSTANDIG WONEN

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

GEESTELIJKE GEZONDHEIDSPROBLEMEN

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

MBM kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat begeleidende maatregelen aangeboden worden door de aanvragers.

Een versnelde toewijzing kan alleen als er een woning vrijkomt die voldoet aan de rationele bezetting.

16. WEIGERING TOEWIJZING

De MBM kan mij de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren. Dit kan wanneer de MBM kan aantonen dat ik een woning van een sociale verhuurder huur of heb gehuurd en dat ik mijn verplichtingen als huurder ernstig of blijvend niet ben nagekomen.

Als mijn ernstige nalatigheid wanbetaling is, kan de MBM mij een woning weigeren wanneer ik mijn schulden aan de sociale verhuurder niet heb afgelost. Wanneer ik in budgetbeheer of –begeleiding ben, kan de MBM mij de toewijzing van een woning alleen weigeren als ik op dat moment nog geen

75% van mijn schulden aan de sociale verhuurder heb afbetaald. Wanneer ik in collectieve schuldenregeling ben en er een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld, kan de MBM mij de toewijzing niet weigeren.

Uitzonderlijk kan de MBM mij een woning weigeren wanneer ik een ernstige bedreiging vorm voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van een toewijzing te weigeren kan de MBM mij opleggen om begeleidende maatregelen te aanvaarden.

17. TOELATINGSVOORWAARDEN

Om een contract te ondertekenen voor een sociale woning, moet ik aan de toelatingsvoorwaarden voldoen. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

Opmerking: **Echtscheiding**: Bij toewijzing van een woning moet de echtscheiding zijn ingeleid. Een wettelijke samenwoning moet bij toewijzing beëindigd zijn. Slechts in uitzonderlijke omstandigheden kan MBM hiervan afwijken.

18. VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER

Door mij kandidaat te stellen voor een sociale woning, kom ik op een wachtlijst te staan. Wanneer er een woning vrij komt, en ik ben de eerste op de wachtlijst, wijst MBM mij deze woning toe.

Als ik het aanbod aanvaard, teken(en) ik (en mijn partner) een contract. Dit contract is opgemaakt volgens de typeovereenkomst die in bijlage is opgenomen bij het Kaderbesluit Sociale Huur.

Referentiehurder

Na ondertekening van het contract ben ik referentiehurder als ik mij als aanvrager van een sociale huurwoning op het aanvraagformulier heb aangegeven.

Categorieën huurders:

Er zijn verschillende categorieën van huurders:

- Categorie A: referentiehurder + wettelijke of feitelijke partner bij aanvang van huurcontract
- Categorie B: wettelijke of feitelijke partner (na 1 jaar samenwonen) die na aanvang huurcontract komt bijwonen
- Categorie C: alle andere personen die duurzaam in de woning verblijven
 - 1) Personen andere dan A bij aanvang huurcontract
 - 2) Personen andere dan B die na aanvang huurcontract komen bijwonen.

Let op: Op moment van toetreding tot het contract moeten deze personen (feitelijke partners, meerderjarige kinderen of andere meerderjarige personen) voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, behalve aan de inkomensvoorwaarde.

19. HUURWAARBORG

De huurwaarborg geldt als garantie voor het naleven van de huurdersverplichtingen door de huurder. De huurwaarborg bedraagt maximaal twee maanden de basishuurprijs, met een beperking van 953 euro (2017). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De waarborg wordt verhoogd met de in loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten.

20. PROEFPERIODE

Wanneer ik een sociaal huurcontract onderteken, doorloop ik eerst een proefperiode van twee jaar. Tijdens de proefperiode evalueert de MBM mij.

21. HUURPRIJSBEREKENING

Mijn huurprijs is (ongeveer) gelijk aan 1/55^e van mijn gezinsinkomen (mits een aantal correcties⁷). Daarnaast is er sprake van een minimum huurprijs en een maximum huurprijs.

Ik betaal nooit minder dan de minimum huurprijs. Deze is gelegen tussen 100,00 € en 200,00 €, afhankelijk van de woning. Maar ik betaal ook nooit meer dan de maximum huurprijs. Een richtprijs voor deze maximum huur per maand is per type woning en per complex aangegeven in de bijlage bij het intern huurreglement.

Het is dus niet zo dat ik standaard deze aangegeven richtprijs betaal. Dat hangt af van mijn gezinsinkomen.

22. OPZEG HUURCONTRACT DOOR DE MBM

Ik onderteken een huurcontract van onbepaalde duur. De MBM kan echter mijn huurcontract opzeggen omwille van volgende redenen:

- Ik en mijn gezinsleden verwerven een woning of een bouwperceel in volle eigendom of volledig vruchtgebruik.
- Ik leef mijn huurdersverplichtingen niet na.
- Ik heb onjuiste verklaringen afgelegd. Hierdoor heb ik onterecht voordelen genoten of onterecht een sociaal huurcontract ondertekend.

⁷ De gezinskorting, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie, de onroerende voorheffing en de vergoeding voor onderbezette woning corrigeren lichtjes het principe dat de huurprijs gelijk is aan 1/55^e van het gezinsinkomen.

23. VERHAAL

Toezichthouder:

Als ik mij als kandidaat-huurder benadeeld acht door een beslissing van MBM, kan ik een aangetekende en gemotiveerde brief aan de toezichthouder richten. Ik vraag de toezichthouder om een beoordeling van de beslissing. Dit is mogelijk voor volgende beslissingen:

- de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder
- de beslissing om geen versnelde toewijzing toe te staan
- de beslissing om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren : op de inkomensvoorwaarde voor een persoon die in collectieve schuldenregeling, budgetbeheer of budgetbegeleiding is
- de beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register
- de beslissing om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder te weigeren
- de beslissing om een persoon die zich wil inschrijven, niet in te schrijven
- de beslissing om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden
- de beslissing om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren
- de beslissing om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand betreffende de Vlaamse huurpremie
- de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen

Ik schrijf de toezichthouder binnen de dertig dagen aan na de melding van de beslissing. Wanneer ik mij benadeeld acht door de toewijzing van een woning, heb ik 1 jaar de tijd om aan de toezichthouder een beoordeling te vragen. Een beslissing wordt mij schriftelijk gemeld. Indien van toepassing wordt een kopie van deze beslissing eveneens aan het ondersteunende OCMW gericht.

RWO⁸ Inspectie:

Missie: Toezien op de naleving van de reglementering in zake (sociale) huisvesting, ruimtelijke ordening, de verhuring van kamers en woningen die beantwoorden aan de woonkwaliteitsnormen, de monumenten en landschappen, het archeologisch patrimonium en het varend erfgoed en preventief of correctief optreden bij inbreuken.

- Adres: Agentschap Inspectie RWO – Afdeling Toezicht
Koning Albert II-laan 19 bus 22
1000 Brussel
- Telefoon: 02/ 553 22 00
- Fax: 02/553 22 35
- E-mail: toezicht@rwo.vlaanderen.be

Klacht:

Ik heb een andere klacht. Ik probeer dit in de eerste plaats met de MBM uit te klaren. Als dit niet lukt, dan kan ik eventueel contact opnemen met de ombudsman op het nummer 1700.

Info bij inschrijvingsformulier, 1 januari 2016

⁸ 'Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed' ziet er onder meer op toe dat de reglementering in zaken sociale huisvesting wordt nageleefd.