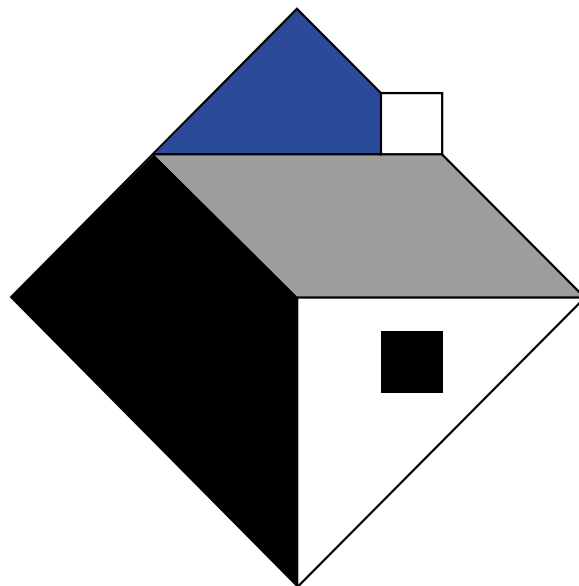
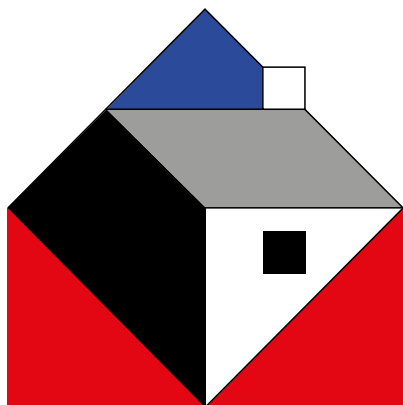

BOUWMAATSCHAPPIJ
DE MANDEL



INFORMATIE
VOOR DE
KANDIDAAT-HUURDER



INHOUDSOPGAVE

1. Voorwoord	3
2. Bij wie kan u terecht	4
3. Woonwinkels, zitdag voorzitter en zitdag Poperinge	5
4. Huurwoningen	6
5. De Mandel algemeen	6
6. Op zoek naar een sociale huurwoning	7
7. Ik ben ingeschreven... Wat nu?	9
8. Sociale koopwoningen	11
9. Procedure voor de aanvraag van een sociale lening	12
10. Veel gestelde vragen en misverstanden	14
II. Waar kan ik terecht met klachten?	16





VOORWOORD

Beste kandidaat-huurder.

Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen mogelijk maken is het hoofddoel van De Mandel en dat zullen wij u zeker bieden. De Mandel legde de laatste jaren de klemtoon op kwaliteitsvolle, nieuwe woningen. De talrijke, aantrekkelijke sociale woningbouwprojecten, dikwijls blikvangers in het straatbeeld, zijn daarvan de beste voorbeelden. Met deze nieuwe bouwprojecten probeert De Mandel de lange wachtlijsten te beperken en te voldoen aan de noden en wensen van iedereen. Zo wordt er gewerkt aan een uitgebreid aanbod met zeer diverse woonvormen. Naast gezinswoningen en seniorenwoningen bouwt De Mandel steeds meer appartementsgebouwen. Zo komen na een nieuw project een groot aantal woningen beschikbaar. Ook het onderhoud van het bestaande patrimonium pakken wij gefaseerd aan, zodat onze woningen niet verouderd geraken.

De wachtlijsten zijn lang voor bepaalde kandidaat-huurders. In sommige gevallen kadert de lange wachttijd in een beperkte woningkeuze. Wij adviseren elke kandidaat-huurder om goed na te denken bij het invullen van de woningfiche¹. Hoe uitgebreider je woningkeuze, hoe sneller wij je een gepaste woning kunnen toewijzen.

Deze brochure biedt u alle praktische informatie over huisvestingsmaatschappij De Mandel, het aanvragen van een woning of een sociale lening en biedt u antwoorden op de meest gestelde vragen.

Stefanie Vandenabeele
Directeur

¹Het formulier waarop je je woningkeuze weergeeft.



2. BIJ WIE KAN JE TERECHT?

Als je vragen hebt over je inschrijving of over je kandidatendossier dan kan je terecht bij Elise en Charlotte tijdens de openingsuren.



Elise Binamé

Inschrijvingen kandidaat-huurders

Telefoon: 051/23 35 22

E-mail: inschrijvingen.huur@demandel.be



Charlotte Breyne

Onthaal, inschrijving kandidaat-huurders

Telefoon: 051/23 35 00

E-mail: inschrijvingen.huur@demandel.be



Kris Vulsteke

Toewijzing woningen

Telefoon: 051/23 35 21

E-mail: kris.vulsteke@demandel.be

3. WOONWINKELS, ZITDAG VOORZITTER EN ZITDAG POPERINGE

De Mandel werkt zeer intensief samen met woonwinkels in haar werkingsgebied. De woonwinkels zijn vertegenwoordigd in het centrum van de gemeente. Elke bewoner van de gemeente kan terecht bij de woonwinkel of het woonloket voor info en advies over de huurwetgeving, voor begeleiding bij complexere woonvragen of voor hulp bij de inschrijving als kandidaat-huurder.

De Mandel zelf is vertegenwoordigd in de Bellewijk van Poperinge.

Elke laatste vrijdag van de maand zit een medewerker van De Mandel in het buurthuis, Korenbloemweg 3 van 15u tot 16u30. Je kan er terecht met al je vragen over De Mandel.

Daniël Vanpoucke, voorzitter van De Mandel, houdt elke donderdag een zitdag voor huurders en kandidaat-huurders op kantoor van De Mandel van 10u30 tot 11u30.

WOONDIENST REGIO ROESELARE (051/262438)



Hooglede	Sociaal Huis, Hogestraat 170 vrijdag van 8u30 tot 12u
Lichtervelde	Sociaal Huis, Statiestraat 80 dinsdag van 13u tot 16u30
Moorslede	Sociaal Huis, Markplaats 18A dinsdag van 8u30 tot 12u
Staden	AC/DC, Ieperstraat 109 donderdag van 9u tot 12u

WOONWINKEL WEST (051/793333)



Diksmuide	Administratief centrum, Heernisse 6 maandag & donderdag van 9u tot 12u
Houthulst	Sociaal Huis, Vijverstraat 30 dinsdag van 8u30 tot 12u30
Kortemark	Sociaal Huis, Hospitaalstraat 33 maandag & donderdag van 8u30 tot 12u

HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (051/321622)



Izegem	Kasteelstraat 13 maandag 9 u tot 12 u dinsdag & donderdag 14u tot 17u
Ledegebem	De Wegwijzer, Rollegemstraat 130 maandag 16u tot 19u donderdag 9u tot 12u

DE WOONWINKEL (050/221233)



Torhout	Sociaal huis, Aartrijkestraat 11a enkel op afspraak
----------------	--

WOONPUNT (059/342270)



Oudenburg	De Grote Poorte, Weststraat 33 donderdag van 8u30 tot 12u
Ichtegem	Administratief centrum Eernegem, Stationsstraat 1 vrijdag van 8u30 tot 12u & 13u30 tot 16u

WOONWINKEL REGIO TIELT (051/428181)



Meulebeke	Gemeentehuis, Markt 1 dinsdag van 8u15 tot 12u
------------------	---

WOONDIENST ZONNEBEKE – LANGEMARK-POELKAPPELE



Langemark-Poelkapelle	(057/490934) Gemeentehuis, Kasteelstraat 1, Langemark maandag tot vrijdag van 9u tot 12u woensdag van 14u tot 16u donderdag van 14u tot 18u30
Zonnebeke (051/480063)	Gemeentehuis, Langemarkstraat 8 maandag tot vrijdag van 9u tot 12u

WOONWINKEL HABITO (057/333300)

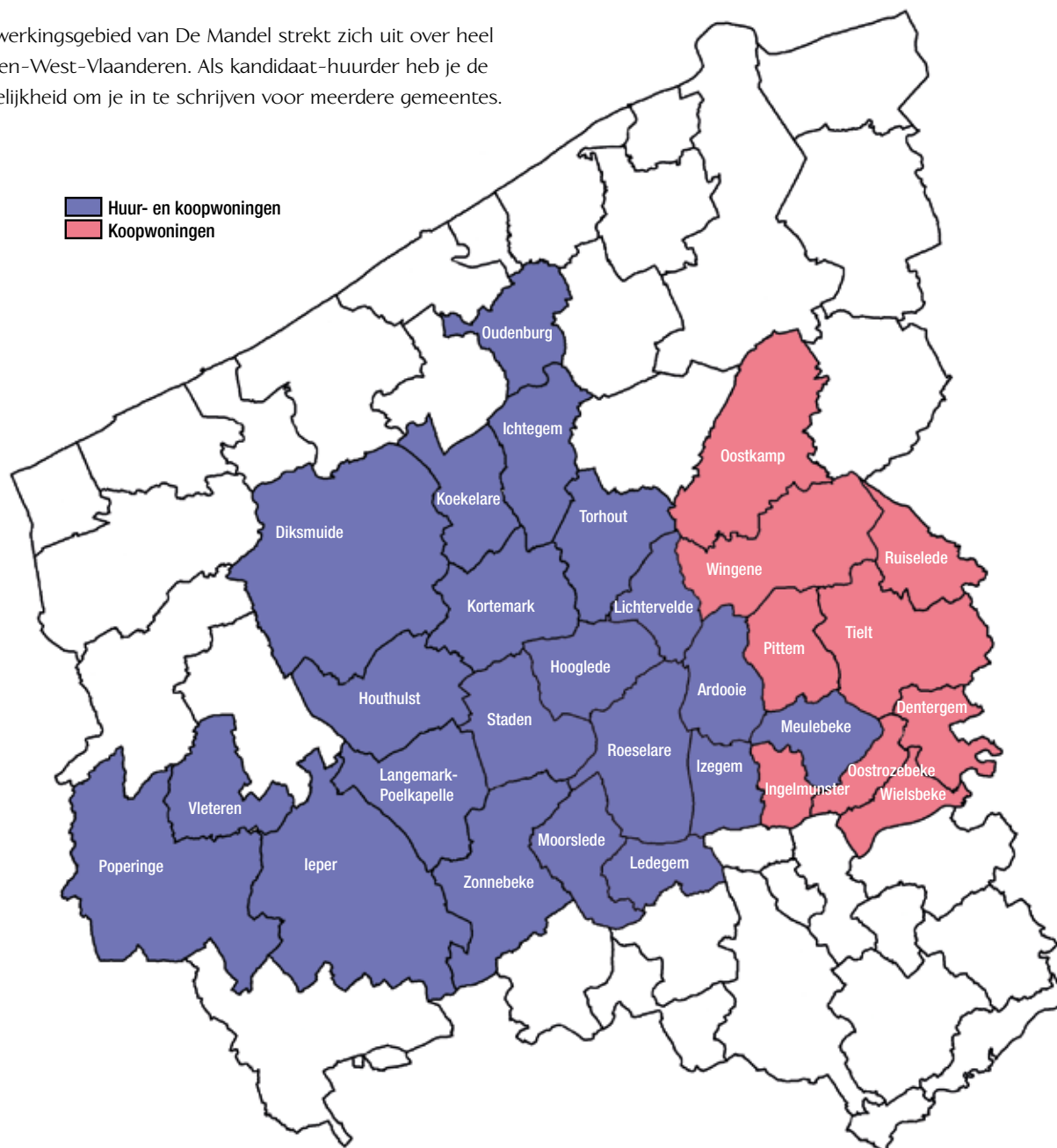


Poperinge	Sociaal Huis, Veurnestraat 22, Poperinge maandag 15u tot 18u15, vrijdag 9u 12u
Vleteren	OCMW, Woestendorp 12 woensdag 9u – 12u



4. HUURWONINGEN

Het werkingsgebied van De Mandel strekt zich uit over heel Midden-West-Vlaanderen. Als kandidaat-huurder heb je de mogelijkheid om je in te schrijven voor meerdere gemeentes.



5. DE MANDEL ALGEMEEN

Sociale huisvesting is bedoeld voor alleenstaanden of gezinnen met een bescheiden inkomen. Een degelijke woning huren of kopen is namelijk verre van goedkoop en ligt voor veel mensen helemaal niet voor de hand. De Mandel biedt kwaliteitsvolle woningen en appartementen te huur en te koop aan tegen een schappelijke prijs. Potentiële kopers van een woning kunnen ook een goedkoop hypothecair krediet aanvragen via De Mandel.

De Mandel werd gesticht op 3 september 1920 en is hiermee één van de oudere sociale huisvestingsmaatschappij-

en. Door een aantal fusies in de jaren 1930, 1950 en 1970 breidde het patrimonium van De Mandel zich geleidelijk uit over Midden-West-Vlaanderen. De laatste fusie dateert van 2005 toen De Mandel de Huisvestingsmaatschappij voor Midden-West-Vlaanderen overnam. Hiermee verruimde zij haar werkveld, met sociale leningen en koopwoningen en zet ze het werk van de HMWV verder in de regio Roeselare-Tielt. Door een lange traditie heeft De Mandel een pak ervaring opgebouwd en kreeg zij de kans om steeds mee te evolueren met de verwachtingen van de tijd.

6. OP ZOEK NAAR EEN SOCIALE HUURWONING

Iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning. Woningen zijn echter duur. Om deze reden helpt de Vlaamse overheid wie het nodig heeft, met sociale huurwoningen. Voor die woningen betaalt u een lagere huurprijs. Die prijs hangt onder andere af van het inkomen, de woning en de gezinssituatie.

KAN IK MIJ INSCHRIJVEN VOOR EEN SOCIALE HUURWONING?

Natuurlijk kan niet iedereen zich zomaar inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Om in aanmerking te komen moet u voldoen aan een aantal voorwaarden.

1. U moet **meerderjarig** zijn.
Uitzondering: een ontvoogd minderjarige of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst.
2. U moet over een domicilieadres of referentieadres beschikken in België.
3. De verblijfsvoorwaarde
Enkel personen die zicht hebben op een duurzaam verblijf en dus ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister hebben recht op een sociale woning. Een inschrijving in het wachtregister is niet voldoende.
4. Eigendomsvoorwaarde
U mag geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik bezitten (ook niet in het buitenland). Noch als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een onroerend goed ingebracht hebben in een vennootschap. Dit geldt voor iedereen die zich samen met u inschrijft voor een sociale woning.
Bij de inschrijving zijn hierop enkele uitzonderingen van toepassing, de voornaamste zijn:
* *bij een echtscheiding houdt de SHM geen rekening met de gemeenschappelijke woning.*
* *u of een gezinslid verwierf kosteloos een woning of perceel bouwgrond.*
* *indien u of een gezinslid een fysieke handicap heeft en woont in een woning die niet aangepast is aan de handicap. Uiteraard moet de woning, waarvoor u inschrijft, aangepast zijn.*
5. Het gezinsinkomen ligt onder een bepaalde grens.
Voor het jaar 2019 zijn de inkomensgrenzen:
 - maximaal € 24.854 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
 - maximaal € 26.934 voor een alleenstaande met een gehandicap
 - maximaal € 37.276 voor alle anderen; per persoon ten laste komt hier € 2.084 bij.



Opmerking:

- Bovenstaande bedragen worden jaarlijks aangepast.
- Het gaat over het geïndexeerd gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen van drie jaar terug.
- Bij een scheiding kijkt men enkel naar het belastbaar inkomen van de persoon die de aanvraag doet.

6. De taalkennisvereiste is een huurdersverplichting. Een huurder moet na één jaar kunnen aantonen dat hij effectief Nederlands kan. Reeds bij inschrijving moet de basisvaardigheid Nederlands vastgesteld worden..



INSCHRIJVING

Welke documenten zijn nodig bij uw inschrijving?

Documenten die u kan verkrijgen via De Mandel of via de website

- Het aanvraagformulier
- De woningfiche
Met dit formulier geeft u uw voorkeur qua typewoning, in welke gemeente, wijk of straat op. Het is ZEER BELANGRIJK dat u deze fiche erg nauwkeurig invult, zodat u de juiste keuze maakt rekening houdend met uw gezinsgrootte.

Documenten die u zelf moet meebrengen

- Een kopie van het aanslagbiljet in de personenbelasting met uw inkomen van 3 jaar terug; vb. voor 2019 – aanslagjaar 2017 met inkomen van 2016.
- Een kopie van uw identiteitskaart of geldige verblijfsdocumenten.
- Als u 66% invalide bent: een kopie van het attest van invaliditeit (verkrijgbaar bij uw mutualiteit of bij de bevoegde federale instantie of via www.handiweb.be).
- Document waarbij de basisvaardigheid Nederlands kan vastgesteld worden.
- Indien u nog niet officieel gescheiden bent, maar uw huwelijk is wel onherstelbaar ontworcht, dan moet u hiervan de nodige documenten voorleggen.

Een ontvangstbewijs bevestigt uw inschrijving

Zodra alle documenten in orde zijn en u voldoet aan de voorwaarden, dan kunnen wij u inschrijven in het register. Hierna ontvangt u een bewijs van inschrijving. Lees deze brief goed na en bewaar deze!

Op dit ontvangstbewijs vindt u o.a.:

- Uw inschrijvingsnummer
- Datum van inschrijving

GOED OM WETEN

- De inschrijving is gratis.
- Alle documenten zijn opgesteld in het Nederlands. Het personeel staat u in het Nederlands te woord. Anderstaligen die het Nederlands onvoldoende machtig zijn, laten zich best vergezellen door iemand die wel vlot Nederlands spreekt.
- Op de website van De Mandel (www.demandel.be) kunt u uw plaats op de wachtlijst in het register van de kandidaat-huurders opvragen.
- Op het ogenblik van uw inschrijving kunt u vragen om uw aanvraag te bezorgen aan andere sociale huisvestingsmaatschappijen in uw gemeente of streek. Zo krijgt u een grotere keuze aan woningen en is de kans groter op een snellere toewijzing.
- U kunt zich ook inschrijven bij het sociaal verhuurkantoor. Sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurmarkt om ze vervolgens te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen. Informeer bij uw gemeente naar de contactgegevens van het sociaal verhuurkantoor.
- Bij inschrijving moet De Mandel kunnen vaststellen dat u over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikt. Indien u op dat moment nog geen of onvoldoende Nederlands spreekt, stuurt De Mandel uw gegevens door naar de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid. Sinds 1/11/2017 geldt er een taalkennisverplichting voor nieuwe huurders. Nieuwe huurders moeten na 1 jaar aantonen dat zij effectief over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.



7. IK BEN INGESCHREVEN... WAT NU?

Wat u moet weten als u bent ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

WANNEER KOMT U AAN DE BEURT?

Het kan soms een tijd duren vooraleer De Mandel u een sociale woning toewijst. Sommige mensen moeten ook langer wachten dan anderen.

Het is immers niet alleen de volgorde van inschrijving die de toewijzing bepaalt. Er zijn ook nog enkele toewijzingsregels, die de volgorde kunnen veranderen.



1. Rationele bezetting

U zult pas een woning krijgen als er één vrij is die overeenkomt met de grootte van uw gezin. De Mandel zal een alleenstaande geen woning toewijzen met 3 slaapkamers. Let dus wel op, dat u de juiste keuze maakt bij het invullen van de woningfiche. Vb. een alleenstaande schrijft zich best in voor een woning met maximaal 2 slaapkamers.

2. Voorrangregels

Sommige mensen krijgen voorrang, omdat ze in een moeilijke situatie zitten. Dit geldt voor:

- personen met een fysiek beperking (als de woning aangepast is).
- personen die opnieuw gehuisvest moeten worden, omdat ze hun sociale woning moeten verlaten wegens renovatie of sloop; of omdat hun woning wordt onteigend.
- personen die nu een onaangepaste (bvb. te kleine of te grote) sociale woning huren.
- personen die aangemeld worden door een erkende dienst (vb. OCMW, CAW,...) kunnen een versnelde toewijzing vragen omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard.

- personen die een woning bewonen die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werd. De kandidaat moet zich ten laatste 2 maanden na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring inschrijven.
- personen die zich inschrijven voor een sociale woning in de gemeente waar ze, in de voorbije 6 jaar, al 3 jaar woonden, krijgen voorrang op mensen die van een andere gemeente komen.
- personen die door een sociale huisvestingsmaatschappij werden benadeeld. Deze benadeelden werden in het gelijk gesteld door de toezichthouder.

Opmerking: als u moet verhuizen, wegens een echtscheiding of omdat uw huurcontract afloopt, geeft dat geen recht op voorrang.

3. Gezinshereniging

Als uw familie in het buitenland woont moet u dat melden bij uw inschrijving. De Mandel zal u een woning toewijzen die groot genoeg is voor het hele gezin. Vóór de hereniging zal De Mandel u een kleinere woning aanbieden. Zodra het gezin herenigd is, heeft u recht op een woning met een aangepaste grootte. Alle gezinsleden moeten wel voldoen aan de voorwaarden.

HOE KAN IK WETEN WAT MIJN HUIDIGE PLAATS IS OP DE WACHTLIJST?

Wachten duurt altijd lang en het is logisch dat u graag wilt weten in hoeverre uw huuraanvraag ondertussen is opgeschoven. Het inschrijvingsregister wordt wekelijks aangepast aan de gegevens uit onze databank.

Bij het controleren van de wachtlijst op onze website moet u er rekening mee houden dat uw plaats slechts een benadering is en nooit helemaal correct.

De nodige informatie over uw plaats op de wachtlijst kan op uw vraag verkregen worden

- op kantoor of op een zitdag
- via de website van De Mandel www.demandel.be

Om redenen van privacy moet u codewoorden invoeren. Deze codes zorgen ervoor dat anderen uw gegevens niet kunnen opvragen. Op de website vindt u hiervoor de nodige richtlijnen.

Opmerking:

Op de afdruk staat uw plaats vermeld volgens de datum van inschrijving voor alle woningen die u op uw woningfiche aankruiste.



ACTUALISATIE OF TWEEJAARLIJKSE NAZICHT

De Mandel is wettelijk verplicht om de gegevens van hun kandidaat-huurders tweejaarlijks te actualiseren / controleren. Hiervan zal u een brief ontvangen van De Mandel. Het is belangrijk dat u uw gegevens controleert en tijdig reageert.

Opmerking: Het is zeer belangrijk dat u adreswijzigingen onmiddellijk doorgeeft aan De Mandel, zodat u alle brieven op het juiste adres ontvangt.

Geef ook tijdig veranderingen in de gezinssamenstelling door, zodat De Mandel bij de toewijzing rekening kan houden met de juiste gezinssituatie.

WAT ALS U EEN AANGEBODEN SOCIALE WONING NIET WILT?

Als de aangeboden woning u niet bevalt, dan kunt u die weigeren. Maar let op: dat mag u maar één keer doen! Als u een tweede keer weigert, vervalt uw inschrijving. (Ook niet antwoorden op een aanbod telt als een weigering.)

Opmerking: Wanneer u een huurpremie ontvangt mag u geen aangeboden woning weigeren. Als u toch weigert, vervalt uw huurpremie. Het is dus belangrijk dat u bij inschrijving een goede keuze maakt!

WANNEER WORD IK ALS KANDIDAAT-HURDER GESCHRAPT VAN DE LIJST?

- 1) Op uw specifieke vraag.
- 2) Als u huurder wordt van De Mandel.
- 3) Als u tweemaal een woning weigert en tussen deze twee aanbiedingen is een periode van drie maanden verlopen. Let op: ook niet reageren op een aanbod geldt als een weigering.
- 4) Als u niet of niet tijdig reageert op de brief en eventuele herinneringsbrief met betrekking tot de actualisatie.

HOE WEET U WANNEER U IN AANMERKING KOMT?

De Mandel selecteert de kandidaten op de lijst volgens de toewijzingsregels.

10 kandidaat-huurders krijgen een aanbodbrief

De eerste tien kandidaten op de lijst worden aangeschreven met de vraag of ze geïnteresseerd zijn in de vrijgekomen woning. Als u als eerste in de rij staat en u wil de woning huren, dan is die zeker voor u. Als u tweede of derde staat, kan De Mandel de woning pas aanbieden na

een weigering van de kandidaten voor u.

Alle aangeschreven kandidaten moeten binnen de 15 dagen bevestigen met een antwoordformulier of ze al dan niet interesse hebben. Binnen deze termijn kan u de woning bezichtigen.

De woning wordt definitief toegewezen

Op basis van de teruggekeerde antwoorden wordt de eerste in rij die interesse toonde uitgenodigd voor contractbespreking. Op dat ogenblik controleren we de toelatingsvoorwaarden.

HUUR VAN EEN WONING

Als u de woning huurt, moet u een standaard huurcontract tekenen. Dat is een contract van bepaalde duur voor 9 jaar. In het contract staan de huurprijs en ook de rechten en plichten van huurder en verhuurder opgesomd. Bij de huurprijs komen vaak nog huurlasten (vb. brandverzekering, onderhoud van gemene delen,...). Bij het ondertekenen van het huurcontract moet u een waarborg betalen - meestal twee maanden basishuur of ten hoogste € 983 (bedrag geldig in 2019) - die u eventueel gespreid kunt betalen.

Let op: zeg nooit uw oude huurcontract op, vooraleer u het huurcontract van uw sociale woning hebt getekend!

HOEVEEL ZAL UW SOCIALE WONING MAANDELIJKS KOSTEN?

De huurprijs is voor elke huurder verschillend, zelfs voor eenzelfde woning. De prijs hangt af van verschillende factoren, zoals uw inkomen, uw gezinsgrootte, aantal personen ten laste, invaliditeit en natuurlijk ook de marktwaarde van de woning zelf. De minimale huurprijs ligt wel steeds tussen € 123 en € 246 (bedragen geldig in 2019). De maximale huurprijs is gelijk aan de basishuur van de woning.



8. SOCIALE KOOPWONINGEN

De Mandel biedt binnen haar werkingsgebied ook sociale koopwoningen aan tegen gunstige voorwaarden aan mensen met een bescheiden inkomen. Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning moet u zich inschrijven in het register van kandidaat-kopers. Bij de inschrijving vraagt De Mandel uw laatste aanslagbiljet om na te gaan of u voldoet aan de inkomensvoorwaarde. Daarnaast controleert De Mandel of u geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom heeft. Hierbij mag u ook geen onroerend goed ingebracht hebben in een vennootschap als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder. De prijs van een sociale koopwoning is uiteraard afhankelijk van de ligging, de oppervlakte, de grootte, enz. Zodra u in aanmerking komt voor een sociale koopwoning, nodigt De Mandel u uit naar een opendeurdag. Als u interesse toont voor de koopwoning, kan u bij De Mandel terecht voor de verdere administratieve afhandeling betreffende de aankoop van de woning en eventueel de aanvraag voor een sociale lening.

WIE KAN EEN SOCIALE KOOPWONING KOPEN?

Hieronder vindt u de voorwaarden die gelden voor 2019.

- U moet meerderjarig zijn.
- Het inkomen is minimaal € 9.546 en ligt onder een bepaalde grens.
 - ◆ Maximum € 38.146 voor een alleenstaande zonder personen ten laste (voor Roeselare € 39.962);
 - ◆ Maximum € 41.955 voor een alleenstaande persoon met een handicap zonder personen ten laste (voor Roeselare € 43.952);
 - ◆ Maximum € 57.213 in alle andere gevallen eventueel verhoogd met € 3.809 per persoon ten laste (voor Roeselare € 59.936 verhoogd met € 3.991).

Let op! Deze bedragen gelden voor 2019 en worden jaarlijks aangepast.

- De kandidaat-koper of één van zijn gezinsleden mag geen woning of perceel, dat bestemd is voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig vruchtgebruik bezitten.

Hierop bestaan enkele uitzonderingen. De voornaamste zijn:

- ◆ De kandidaat-koper is minstens 55 jaar.
- ◆ Bij een echtscheiding houdt De Mandel geen rekening met de gemeenschappelijke eigendom. Als de kandidaat-koper bij het vonnis van de echtscheiding de woning of het perceel verwerft, wordt hij geschrapt uit het register en krijgt hij het inschrijvingsgeld terug.
- ◆ Als de woning onbewoonbaar verklaard is.
- ◆ De kandidaat-koper koopt een sociale koopwoning in Roeselare.

HOE KAN IK MIJ INSCHRIJVEN?

- U vult het inschrijvingsformulier in. Dit formulier kan u opvragen via de website van De Mandel of op kantoor.
- U brengt een kopie mee van het laatst gekende aanslagbiljet met uw inkomen en een kopie van uw identiteitskaart.
- U schrijft een bedrag van € 50 over per gemeente, waarvoor u zich inschrijft.
Dit bedrag krijgt u terug gestort, als u niet langer kandidaat wil zijn of als u een sociale woning aankoopt.

Als u voldoet aan de voorwaarden en als De Mandel de inschrijvingsdocumenten, het belastbare inkomen en het inschrijvingsgeld ontvangen heeft, kunnen wij u inschrijven in het register.



Bij verdere vragen over de inschrijving voor een sociale koopwoning, kan u terecht bij:

Tanja Vandeputte:
 Inschrijvingen Koop
 Telefoon: 051/23 35 23
 E-mail: tanja.vandeputte@demandel.be



9. PROCEDURE VOOR DE AANVRAAG VAN EEN SOCIALE LENING

Wenst u een woning te kopen of uw eigen woning te renoveren? Dan kan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) u aanzienlijke financiële steun bieden door u een goedkope lening aan te bieden via De Mandel.

Neem een kijkje op de website van de VMSW www.vmsw.be voor meer informatie over de voorwaarden of neem contact op met De Mandel:



Lizy Dierckens

Telefoon: 051/23 35 27

E-mail: lizy.dierckens@demandel.be

(niet aanwezig op vrijdag)



Ineke Perdu

Telefoon: 051/23 35 25

E-mail: ineke.perdu@demandel.be

Voor informatie en proefberekeningen kunt u terecht bij de **Dienst Verhuring en Verkoop**. Lizy en Ineke zullen u steeds vriendelijk te woord staan.

WAT MOET U DOEN ALS U EEN SOCIALE LENING WILT AANGAAN VIA DE MANDEL?

U maakt een afspraak bij De Mandel voor meer informatie, het nazien van de voorwaarden en het maken van een proefberekening.

INSCHRIJVING

- ◆ Inschrijvingsfiche
- ◆ € 100 dossierkosten
- ◆ Kopie laatste aanslagbiljet in de personenbelasting (voor 2019: inkomen 2017 – aanslagjaar 2018)
- ◆ Kopie identiteitskaarten voor- en achterkant
- ◆ Inkomsten **laatste 6 maanden**: kopie loonfiches, vervangingsinkomen, ...
Indien zelfstandige: meest recente fiscale aanslag of indien niet beschikbaar attest van de boekhouder maandelijks netto-inkomen laatste zes maanden.

TECHNISCH DOSSIER

- ◆ Plan van de woning: grondplan met indeling en afmetingen (mag zelf getekend worden)
(toestand vóór en na de werken indien de indeling wijzigt)
- ◆ Bestek – enkel indien renovatie van toepassing is
- ◆ Kopie compromis
- ◆ Foto van de voorgevel
- ◆ Uittreksel uit de kadastrale legger (opvragen bij notaris)

Een externe schatter, aangesteld door de VMSW, maakt een afspraak met u om de woning te inspecteren.

ADMINISTRATIEF DOSSIER

- ◆ Keuze notaris + overzicht kosten notaris
- ◆ Bewijs eigen middelen
- ◆ Brandverzekering
- ◆ Schuldsaldoverzekering via VMSW (=Cardif) of andere verzekeraars
- ◆ Andere financieringen: autolening, persoonlijke lening ...
- ◆ Kinderbijslag, onderhoudsgeld: rekeninguittreksels v/d **laatste 6 maanden**





10. VEEL GESTELDE VRAGEN EN MISVERSTANDEN

KAN IK MIJN HUURWONING KOPEN?

Nieuwe huurders kunnen niet langer hun huurwoning kopen. Bepaalde huurders hebben nog tot en met 31 december 2021 het recht om de woning die ze huren te kopen. Ze hebben dit recht als zijn op 24 april 2017 voldeden aan alle onderstaande voorwaarden:

- reeds vijf jaar ononderbroken de huurwoning bewonen;
- de huurwoning moet reeds 15 jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld zijn;
- de huurder heeft geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Huurwoningen van De Mandel, die nog geen 15 jaar oud zijn, worden niet verkocht.

Bij het aankopen van een woning moet u wel rekening houden met bepaalde kosten die u vooraf moet betalen:

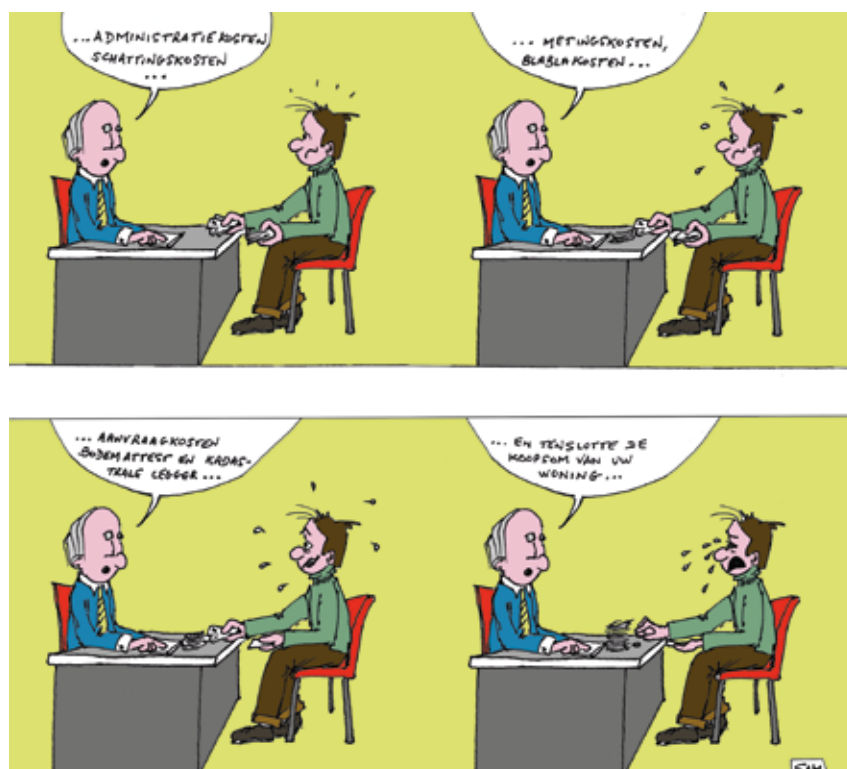
1. Administratiekosten: € 50
2. Schattingskosten: € 283

Als de opmetingsgegevens ontbreken, worden aanvullende opmetingen uitgevoerd voor de schatting plaatsvindt. De huurder moet de kosten daarvan betalen aan De Mandel. Als de huurder de door hem gehuurde woning toch niet wil aankopen tegen de geschatte waarde, blijft de voorafbetaalde vergoeding voor de opmeting verworven voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

De kosten voor afpaling, opmeting en administratie bedragen maximum € 956 (bedrag geldig voor 2019).

Deze som kan niet gerecupereerd worden als de koop niet doorgaat.

Meer info hierover kunt u verkrijgen bij Tanja Vandeputte op het nummer 051 23 35 23.



EEN LANGE ARM?

Volgens heel wat mensen heb je een lange arm nodig als je iets gedaan wilt krijgen. Omdat politieke figuren vertrouwen inboezemen, gebeurt het wel eens dat kandidaat-huurders bij hen te rade gaan. Het is niet uitgesloten dat deze mensen aanvullende informatie kunnen geven die nuttig is voor uw dossier. Als het om nieuwe elementen gaat waarvan De Mandel niet op de hoogte was, dan kan zo'n tussenkomst interessant zijn. Maar een dergelijke inbreng betekent niet dat uw dossier hierdoor voorrang krijgt. De Mandel streeft naar een gelijke behandeling voor iedereen.



VREEMDELINGEN KRIJGEN ALWEER VOORRANG!

Je hoort maar al te vaak zeggen dat vreemdelingen altijd voorrang krijgen op de sociale woonmarkt. De laatste jaren hebben we inderdaad te maken met een groeiend aantal nieuwkomers. Zo kunnen ook vreemdelingen, die legaal in België verblijven, genieten van dezelfde overheidsmaatregelen die op de sociale noden van vandaag een antwoord proberen te bieden. Juist omdat er zoveel nood is aan goede en betaalbare woningen, zien mensen elkaar vaak als concurrenten. Niemand krijgt een voorkeursbehandeling op basis van nationaliteit, ras, geslacht, huidskleur, geloof... Er zijn geen specifieke voorrangregels voor vreemdelingen/allochtonen. Iedereen krijgt namelijk dezelfde rechten als het over een toewijzing van een sociale woning gaat.

WAAROM GA IK ACHTERUIT OP DE WACHTLIJST?

Wachten duurt lang, zeker als het moeilijk wordt om in uw huidige woning te blijven. Men kan dikwijls niet begrijpen dat, terwijl men zelf al vele jaren op de wachtlijst staat, een woning aan iemand anders wordt toegekend. Een beperkt aantal mensen krijgt inderdaad voorrang, omdat zij zich in een specifieke situatie bevinden.

Om te voldoen aan de huidige comfortnormen renoveert De Mandel systematisch haar oudste woningen. Door deze renovatie moeten mensen soms opnieuw gehuisvest worden. Deze mensen krijgen voorrang op andere wachtenden. Ook mensen die zich inschrijven voor een sociale woning in de gemeente waar ze al 3 jaar woonden, krijgen voorrang op mensen die van een andere gemeente komen. Of een gezin dat herenigd wordt en daardoor in een te kleine woning woont, krijgt voorrang om te verhuizen naar een grotere woning van De Mandel. Sommige kandidaten breiden hun woningkeuze ook uit, waardoor ze voor andere kandidaat-huurders springen. (Zie de voorrangregels)

MIJN HUIDIGE WONING WORDT VERKOCHT, KRIJG IK VOORRANG?

Het leven zit vol verrassingen, ook onaangename verrassingen. Zo kan de eigenaar van uw huidige woning beslissen om de woning die u huurt te verkopen. In dergelijke situatie kan u zich informeren voor een inschrijving bij De Mandel. Spijtig genoeg kan De Mandel geen voorrang verlenen aan mensen die zich in zo'n situatie bevinden. De kans is dus klein dat u op korte termijn in een sociale huurwoning kan trekken.

INSCHRIJVING BIJ DE MANDEL GRATIS OF NIET?

De inschrijving voor kandidaat-huurders is volledig gratis. Zo wil De Mandel de drempel verlagen voor iedereen die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Voor kandidaat-kopers ligt het iets anders. Iedereen die zich wil inschrijven in het register van kandidaat-kopers moet administratiekosten betalen. Per hoofdgemeente dient een kandidaat-koper een bedrag van 50 euro te betalen. Als een kandidaat-koper zich inschrijft in 2 gemeentes, bijvoorbeeld Roeselare en Hooglede, dan zal hij 100 euro administratiekosten betalen. Zodra u een woning gekocht heeft, krijgt u de administratiekosten terug.



11. WAAR KAN IK TERECHT MET KLACHTEN?

Voor inlichtingen kunt u steeds terecht op het hoofdkantoor van De Mandel of op de zitdagen van De Mandel. Indien u niet tevreden bent over de dienstverlening bij uw aanvraag, dan kunt u een klacht indienen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht .

HOE DIENT U EEN KLACHT IN?

U dient uw klacht in per aangetekende brief, zo heeft u een geldig bewijs in handen van het feit dat u een klacht hebt ingediend. Deze brief richt u aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen:

Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

Of per e-mail: toezicht.wonen@vlaanderen.be

De toezichthouder zal uw schrijven beoordelen. Binnen dertig dagen bezorgt de toezichthouder een antwoord aan De Mandel en de betrokkene. Daarop moet De Mandel – tevens binnen dertig dagen – de betrokkene en de toezichthouder op de hoogte brengen van de nieuwe gemotiveerde beslissing.

