

# SOCIALE HUISVESTING IN BUGGENHOUT





---

# VOORWOORD

Beste inwoner,

Iedereen woont graag in een huis dat hij het zijne mag noemen.

Bouwen, kopen of huren is echter heel duur geworden.

Omdat iedereen recht heeft op een woning, worden er op verschillende niveaus maatregelen genomen om dit mogelijk te maken. Dit door premies, huurtoelagen, goedkope leningen en dergelijke meer.

Ondanks de inspanningen van het bestuur kampen wij nog steeds met een grote achterstand op gebied van sociale woningbouw.

Het gemeentebestuur en het OCMW dragen hun steentje bij om al onze inwoners de mogelijkheid te geven in een volwaardige woning te leven.

Dit gebeurt hoofdzakelijk in samenwerking met de bouwmaatschappijen die de financiële lasten dragen.

Onze aandacht gaat naast huurwoningen ook naar sociale kavels en koopwoningen.

In deze brochure geven we een overzicht van de verschillende initiatieven die reeds gerealiseerd zijn en in de toekomst zullen gerealiseerd worden.

Er staat nuttige informatie in, vooral de verschillende contactpersonen zijn belangrijk.

Lees deze brochure volledig want misschien staat er ook iets in voor u, met name de premies en de wijze om ze te bekomen is interessante informatie.

Sinds eind september beschikt onze gemeente over een huisvestingsambtenaar, Jessica Marcel. U kunt bij haar terecht voor alle informatie rond premies, huren en verhuren ... u vindt haar op de technische dienst in het gemeentehuis.

Ik dank de collega's van het schepencollege omdat ze de noodzakelijkheid van deze functie hebben ingezien.

Beste Buggenhoutenaar, met de huisvestingsambtenaar, hebt u er een extra dienstverlening bij.

Op het OCMW kan u terecht op de woondienst.

Dank aan alle leden van het woonoverleg die aan deze brochure hebben meegewerkt.

Lucienne Cassimon

Schepen voor sociale huisvesting

Voorzitter OCMW

## **INHOUDSTAFEL**

De Gemeente en huisvesting

Het OCMW en huisvesting

Het Sociaal Verhuurkantoor

Sociale Woningen

Huurdersbond

## De gemeente en huisvesting



De taak van de gemeente is om beleid te voeren betreffende huisvesting. Dit kan enkel door een goede samenwerking met de verschillende partners die werken rond huisvesting, nl. het agentschap Wonen-Vlaanderen, het OCMW, Woonaksent, de SHM's, ROG en de schepen, mevr. Cassimon. Deze partners worden trimestrieel samengeroepen voor het **lokaal woonoverleg** waar noden besproken worden en oplossingen gezocht worden naar een betere huisvesting in onze gemeente. Als gemeente werken we hieraan door onder meer **kwaliteitsonderzoeken** uit te voeren bij woningen in slechte staat, een **vermoedenlijst** op te stellen van de **leegstaande en verkrotte woningen**.

U bent inwoner van Buggenhout en kan voor het uitvoeren van verbeteringswerken aan uw woning aanspraak maken op tal van **premies**, nl. via uw belastingen, de provincie, de Vlaamse Gemeenschap, de netbeheerder.

Meer informatie over deze premies kan u terugvinden op :  
[www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) of [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

Ook de gemeente heeft een eigen premiestelsel. Zo wordt er een **aanvullende gemeentelijke verbetering- en aanpassingspremie** (VAP) toegekend bovenop de goedgekeurde verbetering- en aanpassingspremie van de Vlaamse Gemeenschap. De VAP bedraagt 25% van de premie van de Vlaamse Gemeenschap met een maximum van 500,00 €.

Voor meer informatie kan u terecht bij de **huisvestingsambtenaar** :

Jessica Marcel

tel. 052 33 95 29

[jessica.marcel@buggenhout.be](mailto:jessica.marcel@buggenhout.be)

### **Openingsuren ACC**

Maandag : 8u-12u30 en 13u30-17u

Dinsdag : 8u-12u30 en 13u30-19u

Woensdag : 8u-12u30 en 13u30-17u

Donderdag : 8u-12u30

Vrijdag : 8u-12u30

### **Adres**

ACC

Nieuwstraat 2

9255 Buggenhout

[www.buggenhout.be](http://www.buggenhout.be)

## Het OCMW en huisvesting

De sociale dienst van het OCMW beschikt over een eigen **woondienst**. De woondienst heeft de volgende taken :

### **Adviesverstrekking en doorwijzen**

- advies verstrekken over de rechten en plichten van huurders en verhuurders
- bemiddelen bij ernstige huurproblemen tussen huurder en verhuurder, bijv. gerechtelijke uithuiszetting,...
- in geval van juridische problemen doorverwijzen naar de huurdersbond Waasland en de juridische dienst van het OCMW. Elke 1e en 3e donderdag van de maand is er zitdag op de sociale dienst vanaf 17u.
- voorschieten van een huurwaarborg na een sociaal onderzoek
- informatie verlenen over sociale woningen (inschrijvingen, algemene info, samenwerking met huisvestingsmaatschappijen...)
- afspraken maken voor de zitdag van de huisvestingsmaatschappijen (eerste dinsdag van de maand op de sociale dienst)
- de woondienst zorgt ervoor dat een kandidaat-huurder die zich aanbiedt wordt ingeschreven op alle wachtlijsten van het sociaal verhuurkantoor en de huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in Buggenhout



De woondienst geeft geen advies inzake koopwoningen en (sociale) bouwgronden.

### **Beheer eigen patrimonium**

De woondienst heeft 29 woningen in beheer : 26 woningen zijn eigendom van het OCMW, 3 worden gehuurd van de huisvestingsmaatschappijen. De woondienst is verantwoordelijk voor het inschrijven van de kandidaat-huurders, het toewijzen van de woningen, het begeleiden van de huurders en de technische opvolging van deze woningen. De woningen worden toegewezen volgens het puntensysteem van het sociaal verhuurkantoor Woonaksent.

### **Samenwerking met het sociaal verhuurkantoor Woonaksent**

De woondienst werkt zeer nauw samen met het sociaal verhuurkantoor Woonaksent. De woondienst zorgt ondermeer voor de inschrijving van de kandidaat-huurders, het begeleiden van de huurders en de technische opvolging van de woningen die door Woonaksent worden verhuurd in Buggenhout. Meer informatie over Woonaksent vzw vind je verder in deze infobrochure.

### **Lokaal Opvanginitiatief (L.O. I.)**



Het gaat hier over materiële opvang voor vluchtelingen. Het OCMW van Buggenhout startte in 2002 met de opvang van kandidaat politiek vluchtelingen via het lokaal opvanginitiatief. Er is plaats voor 10 personen. De bedoeling is dat de vluchtelingen verblijven in de gemeente en in de woning die hen is toegewezen. Het OCMW heeft 1 woning in eigendom die het hiervoor ter beschikking stelt, 2 in privé-verhuur en 1 appartement via de SHM.

### **Crisisopvang**

Het OCMW beschikt over één studio die dienst doet als crisisopvang. Hier kan een alleenstaande of een alleenstaande met 1 persoon ten laste maximum 48 uur verblijven waarna er wordt doorverwezen naar een onthaalcentrum. Deze opvang wordt gebruikt wanneer personen omwille van omstandigheden dakloos worden (ernstige relatieproblemen, brand ...) en er geen andere alternatieven zijn.



### **Woningen Project Kerkstraat**

Momenteel wordt er hard gewerkt aan de renovatie van 6 woongelegenheden in de Kerkstraat (2 studio's voor alleenstaanden, 2 duplex appartementen, 2 woningen). De huidige wachtlijst zal worden gebruikt om toe te wijzen. Er wordt dus geen nieuwe, aparte wachtlijst gemaakt. Het OCMW beschikt over een intern huurreglement waar instaat wie zich kan inschrijven en hoe een woning wordt toegewezen. We hopen tegen eind januari 2009 de woningen te kunnen afwerken.

### **Contactgegevens Woondienst**

Elke voormiddag zonder afspraak tussen  
08.30u en 12.00u.  
Namiddag op afspraak.



#### ***Contactpersonen Woondienst :***

Dorien Mertens : 052 33 96 03  
dorien.mertens@ocmwbuggenhout.be  
Verantwoordelijke : Dirk Lissens 052 33 96 22  
dirk.lissens@ocmwbuggenhout.be



Het werkgebied van Volkswelzijn omvat Dendermonde en Buggenhout.

Reeds gerealiseerde projecten in Buggenhout :

- 8 huurwoningen en 35 koopwoningen met 3 slaapkamers in Jules Andriespark.
- 62 koopwoningen in het Lentepark.
- 15 huurappartementen voor bejaarden en 1 huurwoning voor bejaarden in de Kerkstraat, project "Oude Rijkswachtkazerne".
- 8 huurappartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers in de Pastorijstraat, project "Otten".
- 12 huurappartementen met 1 en 3 slaapkamers in de Hanenstraat, project "Hoge Linde".

Projecten in de steigers :

- 10 huurappartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers in de Collegestraat, in uitvoering.
- 13 huurappartementen in de Vitsstraat, dossier nog in ontwerp, start uitvoering 2009. Inschrijving pas mogelijk vanaf februari 2009.
- 3 à 4 huurappartementen in de Kasteelstraat, dossier nog in ontwerp, start uitvoering 2009. Inschrijving pas mogelijk vanaf februari 2009.
- Sociale kavels en huurwoningen/appartementen in de Varentstraat, project "Pennekes", dossier nog in ontwerp, start uitvoering 2010. Inschrijving pas mogelijk vanaf februari 2009.
- 10 huurwoningen in de Sportveldstraat, project "Sparta", i.s.m. de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij. Dossier nog in ontwerp, start uitvoering 2010. Inschrijving pas mogelijk vanaf februari 2009.

### **Contactgegevens**

CVBA Volkswelzijn  
Serbosstraat 2/16 te 9200 Dendermonde  
Tel. 052 21 68 79, fax 052 21 31 47  
e-mail : [info@volkswelzijn.woonnet.be](mailto:info@volkswelzijn.woonnet.be)

De kantoren zijn geopend van maandag tot vrijdag tussen 9u en 12u. In de namiddag enkel op afspraak. Telefonisch zijn wij te bereiken van maandag tot vrijdag van 8u tot 12u en op maandag, woensdag en vrijdag van 13u tot 16u.

Iedere eerste dinsdag van de maand vanaf 14u wordt er in de kantoren van het OCMW een zitdag gehouden door afwisselend Volkswelzijn en de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw van Zele.

### **Info**

Voorzitter : Theo Janssens  
Directeur : Carine Verhelst, tel. 052 21 68 79

Sociale dienst  
Inschrijvingen : Veerle Pauwels, tel. 052 25 82 17  
Verhuring : Lynn Wellekens, tel. 052 25 82 16

Herstellingen – Technische dienst  
Johan Van de Voorde, tel. 052 21 68 79

Boekhouding  
Christine Moens, tel. 052 25 82 11



## Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw cvba

De Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw is sedert de jaren zestig actief in de gemeente Buggenhout. Door de jaren heen werden op diverse locaties in Buggenhout woningen opgericht door onze vennootschap welke tot op heden nog steeds verhuurd worden.

Reeds gerealiseerde projecten in Buggenhout :

- 30 Koopwoningen Dennendreef, Lindendreef, Groenlaan (1964-1965)
- 26 huurwoningen Dennendreef, Elzendreef Groenlaan en Maalderijstraat (1969-1970)
- 8 Seniorenwoningen Najaarsdroom (1969-1970)
- 35 huurwoningen Jules Andriespark, wijk Opstal (1982)
- 22 huurwoningen Lentepark (Judocus Rogmanstraat, Warande, Pijnaards) (1985)

In totaal werden door de jaren heen 121 woningen gebouwd. Momenteel hebben wij hiervan nog 65 woningen in eigendom, 56 woningen werden verkocht.

Momenteel hebben wij vier projecten gepland in de gemeente Buggenhout. Wij zijn echter nog steeds actief op zoek naar gronden of panden om te slopen zodat wij nog enkele nieuwe projecten zouden kunnen realiseren.

- 6 appartementen Hanenstraat
- Renovatie 5 appartementen Varentstraat en opbouw 4 appartementen Broekstraat (Opstal)
- 8 appartementen Ravenstraat
- 8 appartementen Hanenstraat 111

### **Contactgegevens**

Algemeen

Gewestelijke Maatschappij Woningbouw cvba

Acacialaan 49W13 te 9240 Zele

Tel. 052 45 62 00 - fax 052 45 13 94

info@gmvwzele.woonnet.be

### **Info**

Voorzitter :

Alfons Rupus, tel. 052 45 62 00

Zitdag elke dinsdag voormiddag op ons kantoor tussen 11u en 12u.

Directeur :

Glen Christiaens, tel. 052 45 62 00

glen.christiaens@gmvwzele.woonnet.be

Inschrijvingen :

Filip De Ridder, tel. 052 45 62 01

Maandelijkse zitdag te Buggenhout elke eerste dinsdag van de maand.

filip.deridder@gmvwzele.woonnet.be

Herstellingen :

Kathleen Hoogewys, tel. 052 45 62 04

kathleen.hoogewys@gmvwzele.woonnet.be

Alle andere aangelegenheden ivm verhuringen :

Annelies De Wilde, tel. 052 45 62 02

annelies.dewilde@gmvwzele.woonnet.be

## Een oude woning aankopen en renoveren ?

## Uw eigen woning renoveren ? Een nieuwe woning bouwen ?

Misschien voldoet u aan de gestelde voorwaarden en komt u in aanmerking voor een sociale hypotheculaire lening. Momenteel schommelt de rentevoet tussen 1,88% en 4,71% afhankelijk van uw laatst gekend belastbaar inkomen en uw gezinssamenstelling. Daarenboven kan u bijkomend een beroep doen op de bestaande premies en bedraagt het ereloon voor de notaris minder dan het gebruikelijke.

Een voorbeeld ter verduidelijking.

Een gezin met 2 kinderen met een belastbaar inkomen van €28.000,- wenst een oude woning (minstens 30 jaar oud) aan te kopen voor €143.000,- en deze te renoveren voor €25.000,-.

De rentevoet van de lening ten belope van €168.000,- op 25 jaar bedraagt de 1e 5 jaar : 3,0% (€794,- / maand)

Elke 5 jaar wordt de lening herzien in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling. Maximaal kan de intrest 4,71% (referentierentevoet op 01/09/2007) bedragen in de toekomst en dan nog enkel wanneer bij dezelfde gezinssamenstelling het inkomen hoger zou zijn dan €49.470,-

Hieronder vindt u een summier overzicht van de voorwaarden :

### PERSOONLIJKE VOORWAARDEN

1/ (gezamenlijk) Netto belastbaar inkomen volgens het laatst ontvangen aanslagbiljet in de personenbelasting

minimum-inkomen €7.270,-

maximum-inkomen alleenstaande €29.100,-

maximum-inkomen samenwonenden €43.650,- met €2.910,- verhoging per persoon ten laste

### 2/ Bezitsvoorwaarde

Geen andere woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik bezitten, mits een aantal uitzonderingen bepaald in het Besluit van de Vlaamse Gemeenschap dd. 29/09/2006.

### LENINGSBEDRAGEN

#### Renovatie eigen woning

Min. : €13.000,- ; Max. : €75.000,-

#### Aankoop met renovatie (woning ouder dan 30 jaar)

Aankoopprijs woning maximaal tussen €140.000,- voor alleenstaanden en €169.000,- voor gezinnen met 5 kinderen

Minimumbedrag werken woning : €25.000,-

Minimumbedrag werken appartement : €15.000,-

Leningsbedrag = maximaal toegestane aankoopprijs + minimum renovatiebedrag

#### Nieuwbouw

Max. : 125.000,-€



Wenst u hieromtrent vrijblijvend verdere informatie, dan kan u zich richten tot de :

**Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro. Dendermonde**

Begijnhoflaan 24 - 9200 Dendermonde

Tel. 052 22 23 54

U kan ook langskomen tijdens de openingsuren :

Maandag : 9-11 ; 14-16

Woensdag : 9-11

Vrijdag : 9-11 ; 14-16

## WOONAKSENT vzw

Het Sociaal VerhuurKantoor (SVK) Woonaksent huurt ééngesinswoningen, appartementen en studio's op de private huurmarkt om deze, na eventuele opfrissingswerken, onder te verhuren aan huurders met een laag inkomen.

Eigenaars-verhuurders genieten van enkele stevige voordelen :

- een stipte betaling van de maandelijkse huur, ook als de woning niet onderverhuurd is of als de onderhuurder niet betaalt
- een correct verzekerde woning tegen brand-, water- en stormschade
- toezicht op het onderhoud van de woning door regelmatige huisbezoeken
- geen administratieve beslommingen : het SVK zorgt voor de opmaak van het huurcontract, de plaatsbeschrijving, de registratie, ...
- een premie van € 350 van de gemeente Buggenhout als de woning voor negen jaar verhuurd wordt aan het SVK
- financiële voordelen in geval er renovatiewerken nodig zijn in de verhuurde woning (Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie, gemeentelijke verbeterings- en aanpassingspremie, renovatiepremie, fiscaal voordelen, ...)

Het SVK vraagt geen commissieloon wel een eerlijke huurprijs.



Kandidaat-huurders kunnen zich inschrijven via de Woondienst van het OCMW Buggenhout of op het secretariaat van Woonaksent.

Woningen worden toegewezen op basis van een puntensysteem: hoe slechter de huisvesting en hoe lager het inkomen, hoe hoger de punten en hoe meer kans men maakt op een woning. Een SVK verschilt hierin van de huisvestingsmaatschappijen die toewijzen volgens chronologische inschrijvingsdatum.

Woonaksent werkt nauw samen met de woondienst van het OCMW Buggenhout. Ondermeer de inschrijvingen, de huurbegeleiding en de technische opvolging van de woningen worden uitgevoerd door de woondienst

Het SVK Woonaksent huurt en verhuurt momenteel 21 woningen in Buggenhout (16 ééngesinswoningen en 5 appartementen). Het SVK Woonaksent is nog steeds op zoek naar bijkomende woningen

Voor vrijblijvende informatie, kan je contact opnemen met

Woonaksent vzw, Gentsesteenweg 1, 9200 Dendermonde  
Tel. 052 3785 73 e-mail : [info@woonaksent.be](mailto:info@woonaksent.be), internet : [www.woonaksent.be](http://www.woonaksent.be)  
Openingsuren : zonder afspraak elke maandagvoormiddag van 9u tot 12u,  
met afspraak elke werkdag van 9u tot 17u

Contactpersonen: Wouter Vermeiren — coördinator  
Inke Carrein — stafmedewerker



Als inwoner van Buggenhout kan u vrijblijvend terecht voor informatie rond huren en verhuren. De gemeente en het OCMW werken samen met Huurdersbond Waasland.

### **De huurdersbond biedt u**

huuradvies bij concrete problemen met bijv. de opzeg, waarborg, herstellingen, index, bevattelijke informatie omtrent rechten en plichten als huurder; vorming voor groepen en verenigingen.

De huurdersbond komt op voor uw belangen als huurder zowel voor privé - als sociale huur en voor wie het extra moeilijk heeft op de huurmarkt.

De huurdersbonden streven naar de realisatie van het recht op wonen.

Dit is het recht te kunnen beschikken over een degelijke woning naar keuze, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en er ongestoord te kunnen blijven wonen zolang men dit wenst.

Het OCMW van Buggenhout en de huisvestingsdiensten op de gemeente beschikken over blanco lidkaarten waardoor u bij problemen als huurder gratis beroep kan doen op hulp en advies.

### **Info en spreekuren**

Huurdersbond Waasland vzw  
Parklaan 14 bus 2  
9100 Sint-Niklaas  
Tel. 03 766 16 44

- spreekuren in Sint-Niklaas : dinsdag van 18 uur tot 19.30 uur tijdens de kantooruren na telefonische afspraak
- spreekuren in Dendermonde : Administratief Centrum, Franz Courtensstraat 11 - elke maandag van 9.30 uur tot 11.30 uur Stadhuis, Grote Markt, elke 2e en 4e dinsdag van de maand van 18.30-19.30 uur

