

PRAKTISCHE GIDS EEN WONING VINDEN IN JETTE EN OMSTREKEN

Openbare huisvesting & huisvestingshulp





INLEIDING



Het zoeken naar een niet te dure en kwaliteitsvolle woning is vaak een lang en moeilijk proces dat veel energie vergt. De overheden worden geconfronteerd met een verhoogd aantal aanvragen waar ze geen positief gevolg kunnen aan geven. Daardoor zijn de wachtlijsten lang en kan de toewijzing van een woning enige tijd vragen.

Met deze brochure willen we u helpen om een publieke woning te vinden in Jette en omstreken en u de bestaande steunmaatregelen voorstellen als u een woning op de privémarkt zoekt (of moet zoeken).



Hervé Doyen
Burgemeester



Brigitte De Pauw
OCMW-voorzitter



Nathalie De Swaef
Schepen van Huisvesting



Claire Vandevivere
Schepen van Sociale zaken

INHOUDSTAFEL

5

Openbare huisvesting

8

Financiële hulp om een privéwoning te betalen

10

Hulp bij het zoeken naar een woning

10

Hulp bij de inrichting van de woning en bij de verhuis

11

Tips & tricks



OPENBARE HUISVESTING

Wat is een openbare woning?

Openbare woningen behoren meestal tot een overheid. Er bestaan 5 netwerken van openbare huisvesting.

1. Gemeentelijke woningen (gemeentelijke eigendom) beheerd door de gemeenten.
2. Sociale woningen beheerd door de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) en gecontroleerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
3. Privéwoningen beheerd en verhuurd door de Sociale Woningbureaus (SW's).
4. Woningen beheerd door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's).
5. Woningen beheerd door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde voor de 5 netwerken. Om op een openbare woning aanspraak te kunnen maken moet de aanvrager een inkomen hebben dat een bepaald plafond niet overschrijdt en mag hij geen vastgoed bezitten in België of in het buitenland. De toewijzing gebeurt op basis van voorrangspunten en van de volgorde op de wachtlijst.

Op basis van uw situatie krijgt u voorrangspunten zoals in de reglementering bepaald. Als u bovenaan de lijst staat, zal u een woning voorgesteld krijgen. De voorrangspunten zijn een combinatie van punten gelinkt aan de datum van uw aanvraag en uw persoonlijke situatie.

Hoe kan u zich inschrijven voor een openbare woning?

De openbare woningen worden aan strikte toewijzingsregels onderworpen waarvan het naleven van de chronologische volgorde van inschrijving de voornaamste is. Dit zorgt ervoor dat niet elke situatie afzonderlijk moet bekeken worden, om een gelijke behandeling van de aanvragen te garanderen.

• De gemeentelijke woningen in Jette

Inschrijvingen wachtlijst woningen Heropening vanaf 3 mei 2018

Het gemeentebestuur beheert zowat 170 woningen. De inschrijvingen voor kandidaat-huurders heropent vanaf 3 mei 2018. Als u zich inschrijft als kandidaat-huurder, komt

u terecht op de wachtlijst en zal u gecontacteerd worden van zodra er een woning vrijkomt die overeenstemt met uw gezinssituatie. Ter info, de wachtlijst telt momenteel 210 personen.

U kan het inschrijvingsformulier bekomen

- op de gemeentelijke website www.jette.be
- bij de dienst Gemeentelijk patrimonium / Huisvesting – Léon Theodorstraat 108 (dinsdag van 9u tot 12u, donderdag van 14u tot 16u)
- aan het onthaal van Het Gemeentehuis Wemmelsesteenweg 100 of Léon Theodorstraat 108

Op basis van uw situatie krijgt u voorrangspunten zoals in de reglementering bepaald. Als u bovenaan de lijst staat, zal u een woning voorgesteld krijgen. De voorrangspunten zijn een combinatie van punten gelinkt aan de datum van uw aanvraag en uw persoonlijke situatie.

De huurprijs van de woningen tegen een 'sociaal tarief' wordt bepaald op basis van het inkomen en de middelen nodig om de woning te bouwen of te renoveren. De huurprijs van de 'middelgrote woningen' wordt bepaald in functie van de afmetingen van de woning en wordt vastgelegd op basis van de terugbetaling van de gedane werken.

• De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's)

In Jette gaat het voornamelijk over Lojega (Voormalige Jetse Haard):

Esseghem 3

Jules Lahayestraat 282 – 1090 Jette

02/478.38.35

Onthaal van maandag tot vrijdag van 8.30u tot 11.45u

Comensia bezit ook enkele woningen in Jette:

Site Lavoisier

de Koninckstraat 40/24 – 1080 Molenbeek - 02/511.18.14

Onthaal op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 9u tot 12u en op donderdag van 14u tot 16u

De toelatingsvoorwaarden kunnen geraadpleegd worden op de website van de BGHM: www.bghm.be.

Via een eenmalige procedure (1 formulier) kan u zich inschrijven bij verschillende OVM's van uw keuze. De OVM waar u zich inschrijft zal zorgen voor de verdere inschrijving bij de andere maatschappijen van uw keuze.

OPENBARE HUISVESTING

Volg uw dossier goed op, beantwoord elke vraag naar informatie vanuit de OVM's en deel elke adreswijziging mee. Een slechte opvolging van uw dossier zal tot schrapping leiden.

Op basis van uw situatie krijgt u voorrangspunten zoals in de reglementering bepaald. Als u bovenaan de lijst staat, zal u een woning voorgesteld worden. De voorrangspunten zijn een combinatie van punten gelinkt met de datum van uw aanvraag en uw persoonlijke situatie. www.bghm.be.

• De Sociale Woningbureaus (SW's)

Sociale Woningbureaus spelen een bemiddelingsrol tussen de privé-eigenaars en de huurders. Ze trachten voor een lagere huurprijs te zorgen dan de huurprijs op de privémarkt, voor gelijkaardige, comfortabele woningen.

SW Jette

*Residentie Esseghem 2 – Jules Lahayestraat 288 – 1090 Jette
02/421.70.90 - ais-jette@skynet.be*

Onthaal : woensdag van 9 u tot 12 u en donderdag van 13.30 u tot 16 u

De SW Jette is een gemeentelijk initiatief, gesubsidiëerd door het Gewest. De toelatingsvoorwaarden kunnen geraadpleegd worden op de website van de BGHM www.bghm.be.

Op basis van uw situatie krijgt u voorrangspunten zoals in de reglementering bepaald. Als u bovenaan de lijst staat, zal u een woning voorgesteld worden. De voorrangspunten zijn een combinatie van punten gelinkt met de datum van uw aanvraag en uw persoonlijke situatie.

• Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Zomerstraat 73 – 1050 Brussel - 02/504.32.11

Onthaal : van maandag tot vrijdag van 8.30 u tot 12 u en van 12.45 u tot 16 u

Het Woningfonds verhuurt appartementen aan gezinnen met een laag inkomen. De toelatingsvoorwaarden kunnen geraadpleegd worden op de website van het Woningfonds www.woningfonds.be. De toewijzing gebeurt ook op basis van voorrangspunten.

Voor personen die op de privémarkt een woning huren geeft het Woningfonds steun voor de huurwaarborg met een renteloze lening voor een bedrag van maximum 90% van de huurwaarborg. U vindt hierover meer info in het hoofdstuk over privéwoningen.

Het Woningfonds is ook actief bij de aankoop van woningen. Haar hoofdactiviteit bestaat erin om hypothecaire kredieten aan te bieden aan gezinnen met middellage of lage inkomens die een woning willen kopen. Daarbij bouwt en renoveert het Woningfonds woningen om ze nadien te verkopen. In dit geval gelden ook voorwaarden op het vlak van inkomens en eigendom.

• Specifieke gevallen: transit- of noodwoningen

Sociale transitwoningen

Twee transitwoningen zijn voorbehouden voor daklozen in de breedste zin van het woord, bekend bij het OCMW, die op een bepaald moment in hun leven plots persoonlijke of sociale problemen meemaken. Het kan gaan over alleenstaanden, koppels, gezinnen (eenoudergezinnen of niet) met kinderen.

In samenwerking met de vereniging FAMI-HOME, biedt het OCMW een specifieke begeleiding aan die de huurder toelaat om (opnieuw) autonoom te worden en een begeleiding om een nieuwe woning te zoeken. De transitwoning mag gedurende 6 maanden gebruikt worden en deze periode mag tweemaal verlengd worden.

Transitwoningen voor senioren

Twee transitwoningen zijn voorbehouden voor personen ouder dan 65, bekend bij de sociale dienst van het OCMW, die in een woning wonen die niet aangepast is aan hun noden. Die transitwoningen dienen om de overgangperiode naar het verzorgingstehuis te overbruggen. Gelegen in de buurt van het Iriscentrum van het OCMW laten die woningen hun bewoners toe om autonoom te blijven leven en tegelijkertijd te genieten van de diensten van het OCMW: thuishulp, maaltijden en animaties in het Iriscentrum, nauwe opvolging door de sociale dienst van het OCMW.

OPENBARE HUISVESTING

Vzw Accueil Montfort

De vzw Accueil Montfort is een opvangtehuis voor 34 vrouwen tussen 18 en 50 jaar die geen woning hebben omwille van financiële, sociale, familiale en/of psychologische redenen en die hun leven (opnieuw) in handen willen nemen. Ze mogen er maximaal 2 jaar verblijven. Geen spoedopvang.

Alle verblijven in het centrum worden voorafgegaan door een gesprek met een maatschappelijk assistent.

Sint-Pieterkerkstraat 12 – 1090 Jette
02/424.17.53 – Sociale dienst en 02/426.87.12
accueil@amontfort.be

Noodwoning

Bestemd voor een zeer korte periode voor personen die onverwacht of door familiaal geweld zonder woning komen te staan. Om op een dergelijke woning tijdelijk aanspraak te kunnen maken moet de betrokken persoon aan strikte voorwaarden voldoen. De toewijzing gebeurt op basis van voorstellen van de verschillende sociale diensten (OCMW, ziekenfonds, Centre d'Entraide).

FINANCIËLE HULP OM EEN PRIVÉWONING TE BETALEN

Om een huurwaarborg samen te stellen, voor hulp bij een verhuis, enz. bestaan er premies en financiële hulp. U kan informatie hierover vinden op de huisvestingswebsite van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

huisvesting.brussels.nl/premies-en-steunmaatregelen

In de meeste gevallen zal het Jetse OCMW u helpen om uw dossier samen te stellen:

OCMW Jette – Sociale dienst – Sint-Pieterkerkstraat 47 – 1090 Jette – 02/422.46.11
cpas-ocmw@jette.irisnet.be

• Herhuisvestingstoelage

- De herhuisvestingstoelage bestaat uit een verhuistoelage en een huurtoelage. Beide financiële bijdragen zijn bestemd voor huurders die verhuizen omwille van de onbewoonbaarheid van hun woning, vanwege te klein of niet aangepast (bv. personen met een verminderde mobiliteit of senioren). De verhuistoelage wordt slechts eenmaal toegekend en wordt verhoogd met 10% per persoon ten laste (met een maximum van 3 personen ten laste, hetzij een maximum toelage van 1074,84 €).
- De huurtoelage is maandelijks en wordt berekend op basis van de huurprijs van uw nieuwe woning en van uw inkomsten. Deze toelage wordt toegekend voor een periode van 5 jaar en kan voor een nieuwe periode van 5 jaar verlengd worden, maar voor 50%. De toelage wordt voor onbepaalde duur toegekend aan senioren en personen met een handicap.

Toekenningsvoorwaarden van de herhuisvestingstoelage:

- sedert minstens één jaar onafgebroken huurder zijn van een niet-geschikte woning;
- een niet-geschikte woning, gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG), verlaten;
- een geschikte woning betrekken in het BHG;
- over een belastbaar inkomen beschikken dat een vastgelegd plafond niet overschrijdt;
- minimum 18 jaar oud zijn (of ontvoegd minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige);
- in het verleden nog geen herhuisvestingstoelage ontvangen hebben;
- geen woning in volle eigendom, vruchtgebruik of erfpacht hebben;

- noch de verlaten woning, noch de nieuwe woning zijn eigendom van een familielid van aanvrager of van een van zijn gezinsleden;
- de aanvraag ten laatste 3 maand na de inhuur van de nieuwe woning indienen.

Als uw situatie aan de voorwaarden voldoet (meer details hierover op hun website) kan u de nodige documenten verzamelen en uw dossier overhandigen of aangetekend versturen.

Raadpleeg de website www.huisvesting.brussels.be (informatie & formulieren) of ga ter plaatse op woensdag van 9u tot 11.45u (algemene inlichtingen) in het Communicatiecentrum Noord (CCN), niveau 1.5, Vooruitgangstraat 80 - 1030 Schaarbeek.

• Herhuisvestingstoelage voor daklozen

Deze toelage is bedoeld om personen die dakloos zijn, de mogelijkheid te bieden een geschikte woning te betrekken door een deel van de installatiekosten en de huurprijs te dekken. De bedragen zijn dezelfde als voor de herhuisvestingstoelage voor de verhuis en de huurprijs.

• Voor wie is de herhuisvestingstoelage voor daklozen bestemd?

- De voorwaarden zijn dezelfde als voor de gewone herhuisvestingstoelage maar met als doel een persoon te helpen om uit een dakloze situatie te geraken. Vier situaties komen in aanmerking:
- de personen die een verhoging genoten van het jaarlijkse leefloon;
- de personen die de installatiepremie ontvingen die het OCMW toekent aan wie uit een situatie van dakloosheid stapt;
- de personen die in het bezit zijn van een OCMW-attest dat bewijst dat zij uit de dakloosheid stappen;
- de minderjarige die bij beslissing van een rechtbank begeleid zelfstandig woont.

Raadpleeg de website www.huisvesting.brussels.be (informatie & formulieren) of ga ter plaatse op woensdag tussen 9u en 11.45u (algemene inlichtingen) in het Communicatiecentrum Noord (CCN), niveau 1.5, Vooruitgangstraat 80 - 1030 Schaarbeek.

FINANCIËLE HULP OM EEN PRIVÉWONING TE BETALEN

De meest kwetsbare kandidaat-huurders van een sociale woning die al lang op de wachtlijst staan hebben recht op een huurtoelage. Om deze toelage te krijgen moeten ze minstens 12 voorrangspunten hebben. Hebt u recht op deze toelage, dan krijgt u automatisch een brief van de gewestelijke administratie.

Raadpleeg de website www.huisvesting.brussels.be (informatie & formulieren) of ga ter plaatse op woensdag tussen 9u en 11.45u (algemene inlichtingen) in het Communicatiecentrum Noord (CCN), niveau 1.5, Vooruitgangstraat 80 - 1030 Schaarbeek.

Huurwaarborggarantie

Het Woningfonds en het OCMW kunnen u helpen om het bedrag te bekomen voor de huurwaarborg.

Het Woningfonds biedt een renteloze lening aan. Het bedrag van de lening wordt beperkt tot 100% van de door de privé-eigenaar gevraagde huurwaarborg. De huurwaarborg mag wettelijk niet meer bedragen dan 2 maanden huur.

Het OCMW kan u ook helpen bij het bekomen van een huurwaarborg.

*OCMW Jette
Sint-Pieterkerkstraat 47 - 1090 Jette
02/422.46.11
cpas-ocmw@jette.irisnet.be*

Begeleiding bij het zoeken van een woning

De dienst Huisvesting van het OCMW van Jette is er voor de Jette-naren die problemen ondervinden met hun woning. De dienst biedt specifieke begeleiding aan:

- een individuele begeleiding in de zoektocht naar een woning (via de tools aanwezig op het internet);
- een collectieve begeleiding, via de 'huisvestingstafel' elke woensdag namiddag vanaf 13.30 u, Léon Theodorstraat 108, op -1;
- hulp om contact op te nemen met de eigenaars;
- tips en een begeleiding voor de verschillende stappen te nemen om zich bij de SVK's (Sociale vastgoedkantoren), de Sociale woningbureaus (SW's) en het Woningfonds in te schrijven;

- een begeleiding als u denkt dat u een woning bezet die niet geschikt is voor uw gezinssamenstelling of onbewoonbaar is (thuisbezoek/verslag onbewoonbaarheid/hulp bij de erkenning van uw woning als onbewoonbaar bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) en om de herhuisvestingstoeelage van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te krijgen).

*OCMW van Jette - Dienst Huisvesting
Sint-Pieterkerkstraat 47 - 1090 Jette
02/422.47.78
cpas-ocmw@jette.irisnet.be*



HULP BIJ HET ZOEKEN NAAR EEN WONING

Sommige instellingen kunnen u helpen bij het vinden van een woning op de privé- of particuliere huurmarkt.

Deze instellingen richten zich tot alle personen die te kampen hebben met huurproblemen, zoals het zoeken naar een geschikte woning voor een mindervalide, onbewoonbaarheid, opzeg van de huurovereenkomst, huurwaarborg, enz. Ze kunnen ook concrete hulp bieden bij het zoeken naar een woning, zoals bijvoorbeeld telefonisch contact voor personen die geen Nederlands of Frans praten.

Solidarités nouvelles (Franstalige juridische dienst)
Rodepoortstraat 4 – 1000 Brussel
02/512.71.57
solidarites.bxl@misc.irisnet.be

De Woningtafel
Fortstraat 25 – 1060 Sint-Gillis
02/600.57.36
egos@cpasstgilles.irisnet.be

HULP BIJ INRICHTING VAN DE WONING EN BIJ VERHUIS

In Jette bestaan er gemeentelijke initiatieven en verenigingen die meubelen gratis ter beschikking kunnen stellen of klusjes kunnen uitvoeren (gordijnen hangen, schilderen, enz.).

JetteSel – Plaatselijk Hulplatform voor Jette en omstreken
Een platform voor uitwisseling van ervaringen en/of diensten
0496/40.17.27 of 02/522.19.58
info@jettesel.be
www.jettesel.be

Een aantal firma's kunnen u helpen verhuizen voor een lagere prijs dan bij privé verhuysfirma's:

Sint-Vincentiusvereniging
Weeshuisstraat 51 – 1070 Anderlecht
02/521.16.79 of 0492/72.32.29
Gratis bezoek + offerte
Mogelijkheid om in meerdere schijven te betalen

L'Espace Social Télé Service
Slachthuislaan 27-28 – 1000 Brussel
02/548.98.00
www.espacesocial.be
Gratis bezoek + offerte
Mogelijkheid om in meerdere schijven te betalen

TIPS & TRICKS

• Anders wonen

In Brussel zien steeds meer nieuwe woonformules het levenslicht. Steeds meer gezinnen beslissen om samen te wonen, onder andere via cohousing. Verschillende websites zijn gespecialiseerd in het delen en verspreiden van advertenties voor cohousing: www.apartager.be - www.kitkot.be.

In geval van conflict met een buur, een cohuurder of de huisbaas is men soms radeloos. Er bestaan nochtans instellingen en organisatie die kunnen helpen bij dergelijke problemen.

• vzw L'atelier des droits sociaux

Deze vereniging wil burgers hun rechten leren kennen, ze laten gelden en zich gezamenlijk organiseren om die rechten te verdedigen of te promoten, onder andere via uitgebreide informatie, juridische bijstand, opleidingen en steun aan collectieve initiatieven.

Rodepoortstraat 4 – 1000 Brussel
02/512.71.57 of 02/512.02.90
droitdubail@atelierdroitssociaux.be

• Huurdersbond

Deze organisatie informeert, organiseert en verdedigt huurders.

Albert I-square 32 – 1070 Anderlecht
02/522.98.69
syndicatdeslocataires@gmail.com

• Gemeentelijke bemiddelingsdienst

Via bemiddeling kan men conflicten tussen personen oplossen (conflicten tussen familieleden, burens, enz.).

Kardinaal Mercierplein 11 (4^{de} verdieping) – 1090 Jette
02/423.14.50/51

• De interactieve tools van het WoonInformatieCentrum

Het WoonInformatieCentrum beschikt over interactieve tools op de website www.huisvesting.brussels.

U kan er bijvoorbeeld de referentiehuur vinden van een woning door een formulier in te vullen met informatie over het type woning, de oppervlakte, de wijk, enz. Deze huur is dan wel zuiver ter informatie.

U kan er ook een model van minnelijke plaatsbeschrijving vinden, en een lijst van de verplichtingen tussen verhuurder en huurder (lasten, onderhoud, enz.).

cil-wic@sprb.brussels
www.huisvesting.brussels





PRAKTISCHE GIDS
EEN WONING VINDEN
IN JETTE EN OMSTREKEN

Deze brochure kadert in het Sociaal Actieplan 2015-2020 van de Gemeente Jette, met de steun van het College van Burgemeester en Schepenen.
Editie 2018