

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN
011/397 030
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT
DEEL 1 : VAN INSCHRIJVEN TOT TOEWIJZEN

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Midden-Limburg vzw. Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 24 februari 2016.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van bestuur / algemene vergadering. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst. Met uitzondering van de eerste goedkeuring in 2008, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

In dit deel van het interne huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor woningzoekenden die zich kandidaat stellen bij het SVK, zijnde;

1. De voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen (inschrijvingsvoorwaarden).
2. Belangrijke vragen en procedures bij de inschrijving
3. Waaraan je moet voldoen als een woning vrijkomt (toelatingsvoorwaarden).
4. Wie dan de woning krijgt (toewijzingsregels)
5. Mogelijke afwijkingen.
6. De nodige documenten.
7. Het verhaalrecht

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 04/10/2013 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

In het tweede deel van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer uitleg over de huurvoorwaarden. De huurders krijgen dit op het moment dat ze een huurcontract met het SVK ondertekenen. Je kan dit deel opvragen op het SVK-secretariaat.

HFST 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN ? (INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)

1.0. Inleiding

Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning van het SVK moet je je eerst inschrijven op de wachtlijst (inschrijvingsregister). Hiervoor moet je voldoen aan een aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet je daar zelf voor zorgen, soms kan het SVK die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door je in te schrijven, geef je als kandidaat-huurder de toestemming aan het SVK om dat ook te doen.

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

- of je meerderjarig bent
- het inkomen
- of je al een woning of bouwgrond bezit
- of je de Nederlandse taal spreekt of wilt leren
- of je, als je een verplicht inburgeraar bent, bereid bent een inburgeringstraject te volgen
- of je ingeschreven bent in het rijksregister

We overlopen ze.

1.1. Meerderjarigheid

Meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister.

Ook minderjarigen die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven.

1.2. Inkomensvoorwaarde

Je netto-belastbaar inkomen van drie jaar vóór de inschrijving (= referentiejaar) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit bedrag varieert naar gelang je gezinstoestand:

- alleenstaande personen zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapten
- alle anderen

Voor een alleenstaande persoon met een handicap mag het inkomen bijvoorbeeld hoger zijn. Voor de anderen stijgt de inkomensgrens afhankelijk van het aantal personen ten laste.

Kinderen die niet bij je zijn gedomicilieerd of waarvoor je geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij je verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.

Je kan de actuele inkomensgrenzen opvragen op het SVK-secretariaat.

Als je inkomen gewijzigd is of je hebt niet voldoende documenten om je inkomen aan te tonen, zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

- Als je geen inkomen had tijdens het referentiejaar, zal het eerst volgende jaar in aanmerking worden genomen, dat je wél een inkomen genoot.
- Als het inkomen in het referentiejaar te hoog is, maar in het jaar van de aanvraag onder deze grens gedaald is.
- Als je bij inschrijving kan aantonen dat je huwelijk onherstelbaar ontworpen is, word je bij inschrijving beschouwd als alleenstaande. Maar let op: tegen dat een woning vrijkomt moet de scheiding ingeleid zijn. Het SVK moet dit wel motiveren, dus het is belangrijk dat je hierover communiceert met hen en dit kunt staven.
-

Tenslotte kan het SVK in individuele gevallen kijken naar het actueel besteedbaar inkomen. Dit kan voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling, ofwel in budgetbeheer of –begeleiding zijn.

1.3. Eigendomsvoorwaarde

Bij inschrijving mag jij of je gezinsleden geen woning of een bouwgrond volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland.

Deze voorwaarde geldt niet :

- als de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb. campingverblijf)
- als de woning waar je nu woont, in het Vlaamse Gewest gelegen is en binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt.
- als je huwelijk onherstelbaar ontworcht is en je samen met je partner een woning bezit.

Maar let op: tegen dat het SVK je een woning aanbiedt moet de scheiding ingeleid zijn,

De voorwaarde geldt ook niet als :

- de woning gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en de ontruiming is noodzakelijk.
- je fysiek gehandicapt bent en je woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, is niet aangepast.
- je gehandicapt bent en ingeschreven bent voor een ADL-woning.
- je het beheer over je woning bent verloren ten gevolge van een faillietverklaring.

In deze situaties maken we wel een aantal afspraken op het moment dat je van het SVK een woning krijgt aangeboden. Maar daarover verder meer.

1.4. Taal- en inburgeringsvoorwaarde

Van de verplichte inburgeraar wordt verwacht dat hij bereid is in te burgeren. Ben je geen verplichte inburgeraar, dan moet je voldoen aan de taalvoorwaarde. Dat betekent dat je moet aantonen dat je Nederlands hebt geleerd of bereid bent om het te leren.

Op welke manier het SVK nagaat of je moet voldoen aan de taalvoorwaarde of de inburgeringsvoorwaarde en op welke manier je dit kan staven, vind je terug in 1.6.

Daarnaast beschikt het SVK, mits machtiging door het Huis van het Nederlands, over de mogelijkheid om een taaltest af te nemen. Als je hiervoor slaagt, geldt dit als voldoende bewijs en hoef je niet op zoek naar een diploma of ander attest.

Wanneer moet je niet voldoen aan de taalvoorwaarde:

- als je gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest)
- je kan hiervan ook tijdelijk vrijgesteld worden als je om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de taallessen.

1.5. Ingeschreven in het bevolkingsregister

Tenslotte moet de woningzoekende en zijn gezinsleden ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, anders kan het SVK je niet inschrijven. In het bevolkingsregister vind je ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister.

Ook wie ambtelijk geschrapt is, kan niet worden ingeschreven. Je kan je in die situatie wel wenden tot het OCMW, dat je een referentieadres kan verschaffen. Je kan ook je referentieadres bij familie of vrienden zetten. Dan kan je je wel weer inschrijven.

1.6. Deze en de andere gegevens

Tijdens het inschrijvingsmoment vragen we je ook andere gegevens, zoals je huidig inkomen en hoe dringend je een woning nodig hebt. We hebben deze gegevens nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Maar hier komen we in hoofdstuk 4 uitgebreid op terug. En voor dit alles hebben we de nodige bewijsstukken nodig.

Weet dat:

- we voor de hier opgesomde inschrijvingsvoorwaarden de nodige bewijsstukken moeten hebben, alvorens we je op de wachtlijst (inschrijvingsregister) kunnen plaatsen,
- je sommige bewijsstukken zelf moet bezorgen, maar we zullen zoveel mogelijk trachten deze stukken rechtstreeks op te vragen,
- we voor de toewijzingselementen uitzonderlijk kunnen werken met een verklaring op eer, maar dat we ten laatste op het toelatingsmoment (zie hoofdstuk 3) effectief de nodige bewijsstukken moeten hebben..

HFST 2: INSCHRIJVINGSREGISTER

2.0. Inleiding

Als je voldoet aan de voorwaarden, kan je je inschrijven in het inschrijvingsregister van het SVK. Je kan hiervoor langskomen tijdens de permanentie-uren in

- Diepenbeek (sociaal huis), Grendelbaan 18
- Hasselt (stedelijke Woonwinkel), Groenplein 1
- Zonhoven (SVK-secretariaat), Kerkplein 60

Je kan de juiste permanentie-uren vinden op onze website: www.svkmiddenlimburg.be.

Samen met een medewerker van het SVK vul je inschrijvingsformulier in. Eens je ingeschreven bent, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de "wachtlijst".

2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

Natuurlijk moeten we weten wie de woning gaat bewonen. Met uitzondering van de inwonende minderjarigen moeten allen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Bij het bepalen van de 'rationele bezetting' houden we niet alleen rekening met de permanente bewoners, maar voorzien we ook ruimte voor kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoekrecht. Tenzij je ons uitdrukkelijk vraagt dit niet te doen.

Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd. Je vindt ze in bijlage.

Bovendien heeft het SVK de keuze gemaakt om een gedeelte van de woningen die aangepast zijn voor huurders ouder dan 65 jaar die in aanmerking komen voor een levenslange, niet-degressieve huursubsidie prioritair aan deze doelgroep toe te wijzen. De woningen die hiervoor in aanmerking komen staan op een lijst. Deze adressenlijst is terug te vinden in bijlage.

Elke SVK-woning krijgt een label, namelijk:

- Geschikt of niet geschikt voor bejaarden en invaliden (normen Vlaamse Huursubsidie).
- Geschikt voor een alleenstaande of koppel met X tot X kinderen.

Je kan een anoniem overzicht (dit wil zeggen: zonder adresgegevens) van alle SVK-woningen met de verschillende labels inzien op het SVK-secretariaat, op afspraak.

De SVK-medewerkers kunnen je perfect vertellen voor welke woningen je in aanmerking komt.

Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dit bij de inschrijving meedelen. Het SVK zal je dan ook vragen naar de gegevens van de leden van je gezin die nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal je echter worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan je huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, kan je je opnieuw inschrijven voor een grotere woning.

2.2. Woonwensen

Bij inschrijving krijg je de kans om je wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar te maken. Dit houdt in dat je enkel zal worden uitgenodigd voor die woningen die voldoen aan je wensen, met uitzondering van de opgegeven huurprijs. Maar let op: hoe hoger je eisen, hoe langer het kan duren voor het SVK je een geschikte woning kan aanbieden.

De SVK-medewerker zal je helpen een keuze te maken.

Als je een te beperkte keuze voorstelt, waardoor het voor het SVK eigenlijk onmogelijk wordt om je een woning toe te wijzen, zal het SVK die voorkeur weigeren. Je zal dan je woonwensen moeten uitbreiden.

Als je het niet eens bent met deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt een aantal argumenten die aantonen dat je woonwensen niet mochten geweigerd worden, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht.

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

Uiteraard is het mogelijk dat je op een bepaald moment je woonwensen wil veranderen. Dan kom je best zo snel mogelijk naar het SVK, dit tijdens de permanentie-uren. Als je een

gegronde reden hebt om je woonwensen te wijzigen, zal het SVK ze op elk moment aanpassen.

Sowieso vindt het SVK het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten. Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken (zie ook 3.4). Daarom geeft het SVK je de mogelijkheid om te allen tijde je woonwensen te wijzigen.

2.3. Wijzigingen doorgeven !

Om goed te kunnen toewijzen, moet het SVK je situatie kennen, én op de hoogte worden gebracht als er iets verandert. Het SVK geeft immers voorrang aan degene met een laag inkomen en een hoge huisvestingsnood. En je situatie kan veranderen.

Sommige gegevens kunnen we opzoeken, anderen niet. Daarom verwachten we dat je elke adreswijziging en wijziging in je gezinstoestand binnen de maand meldt aan het SVK. Ook wijzigingen zoals je actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt, meld je best zo snel mogelijk. Dit zou mogelijks de toewijzing van een woning kunnen bespoedigen, of latere frustraties vermijden.

Elk oneven jaar zal het SVK nagaan of de kandidaten die op de wachtlijst staan, nog voldoen aan de voorwaarden. Op dat moment zal het bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen vragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders die minder dan 12 maanden op de wachtlijst staan of van wie we de gegevens in het afgelopen jaar nog actualiseerden n.a.v. een toewijzing.

en

Het SVK actualiseert als u niet reageert op een schriftelijk woningaanbod.

Daarnaast zal het de elementen voor de toewijzing (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ...) opvragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 6 maanden daarvoor werden geactualiseerd. Deze actualisatie vindt plaats voor een toewijzing.

2.4. Inschrijvingsregister

Het SVK hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit register bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Elke kandidaat-huurder kan dit komen inkijken, waardoor je kan zien op welke plaats op de wachtlijst je staat. Dit kan op afspraak of telefonisch gevraagd worden.

SVK's werken echter wel met een puntensysteem, waardoor mensen die het meeste nood hebben aan een woning, het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dus dat als je bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dit niet wil zeggen dat we je het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen, leggen we uit in hoofdstuk 4.

Bij inschrijving krijg je een nummer in het inschrijvingsregister. Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één nummer. Maar het kan natuurlijk dat jullie na verloop van tijd toch niet meer samen kandidaat zijn. Dan gebeurt het volgende:

- De referentiehuurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de datum.
- De partner krijgt een nieuwe inschrijving, maar wel met behoud van de datum.
- Andere kandidaten (bv: kinderen of ouders) krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum.

2.5. Schrappen uit het inschrijvingsregister

Je kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt als:

- Als je bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- Als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en je zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als je wel voldeed.
- Als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- Als je hier schriftelijk om verzoekt.
- Als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je minimum een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het SVK er vanuit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
- als je een aangeboden woning aanvaardt
- als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd, zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf aangeeft bij een aanbod om dit niet te doen. Het SVK moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt.
- als de brief die het SVK je stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.

Zelfs als je twee maal niet reageert, kan het SVK afzien van de mogelijke schrapping, als je hier tenminste een grondige reden voor hebt. Het SVK moet dan natuurlijk wel weten waarom je op dit moment een bepaalde woning niet kan of wil aanvaarden. Als je denkt dat je een gegronde reden hiervoor hebt, maak die dan zeker kenbaar aan het SVK, op die manier kan je misschien toch ingeschreven blijven.

Als je geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister en nog steeds of opnieuw voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, heb je altijd het recht om je opnieuw in te schrijven. Je krijgt dan een nieuw inschrijvingsnummer (en datum).

Als je geschrapt wordt, en je kan je niet vinden in deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief niet mocht worden geschrapt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaal-recht

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

2.6. Inschrijvingsbewijs

Na de inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs. Dit vermeldt onder meer je inschrijvingsdatum, inschrijvingsnummer, de woonwensen die je hebt opgegeven. Tegelijk bezorgen we je dit Intern Huurreglement, waarin je informatie vindt over onder meer;

- de dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken,
- de klachtenprocedure (zie bijlage) en het verhaalrecht,
- de mogelijke schrappingsgronden uit het inschrijvingsregister,
- het feit dat je door je inschrijving aan het SVK de toestemming hebt gegeven om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke

- verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen,
- de melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- De contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO (toezichthouders)

HFST 3: WAT ALS EEN WONING VRIJKOMT? (TOELATINGSVOORWAARDEN)

3.0. Inleiding

Als er een woning vrijkomt, en je behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet je opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn dezelfde voorwaarden als toen je je inschreef, maar soms wordt net iets meer gevraagd.

Het SVK gaat dus aan de hand van gelijkaardige documenten na of je nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Vaak zal je deze documenten dus twee keer moeten verzamelen.

Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dit ogenblik moet de kandidaat-huurder dit kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien hij bij inschrijving gebruik heeft gemaakt van verklaringen op eer, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

3.1. Eigendomsvoorwaarde

Als je bij een mogelijke toewijzing nog een woning in eigendom hebt die onder de uitzonderingen viel, moet je die binnen één jaar na de toewijzing verkopen of vervreemden.

Let op: Bij de inschrijving werd een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. Als bij toewijzing je echtscheiding NIET werd ingeleid, zal rekening worden gehouden met het bezit van de (gezamenlijke) woning. (Tenzij je kan bewijzen dat de echtscheiding vanwege gegronde redenen nog niet is opgestart). Resultaat is dat je geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister, omdat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Het SVK moet zo'n beslissing wel degelijk kunnen motiveren, dus leg je situatie goed uit aan het SVK en tracht ze te staven.

3.2. Inkomensvoorwaarde

Natuurlijk moet je ook bij de toelating voldoen aan de inkomensvoorwaarde, net als bij de inschrijving. Ook op dit moment kijken we naar het inkomen van drie jaar terug (zie ook 1.2.).

Let op: ook hier werd voor de inschrijving een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontwricht is, waardoor het inkomen van je toekomstige ex-partner niet mee in rekening worden gebracht. Als bij toewijzing de echtscheiding nog steeds niet is ingeleid (ook hier geldt een uitzondering als je kan aantonen dat je de procedure nog niet hebt opgestart omwille van gegronde redenen) zal rekening worden gehouden met het gezamenlijke inkomen.

3.3. Taal- en inburgeringsbereidheid

Als een woning vrijkomt wordt voor een aantal kandidaten die bovenaan op de wachtlijst

staan opnieuw nagegaan of ze nog steeds voldoen aan de voorwaarde van taalbereidheid. Dit geldt voor iedereen die bij inschrijving geen attest of diploma heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij het vooropgestelde niveau Nederlands al behaald heeft.

Een zelfde verhaal voor de inburgeringsbereidheid: bij een mogelijke toewijzing wordt opnieuw nagegaan of de mogelijke kandidaten nog steeds voldoen aan de voorwaarde van inburgeringsbereidheid. Dit geldt voor verplichte inburgeraars die bij inschrijving nog geen inburgeringsattest hebben voorgelegd.

3.4. Op 'wachten' zetten

Als je wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, verwachten we steeds een reactie, en dit binnen de termijn die in de uitnodiging staat. Anders word je mogelijks geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Maar het zou kunnen dat je op het moment dat je wordt uitgenodigd, eigenlijk nog niet kan verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, en je er voor kiest om maar één keer te verhuizen,
- je voor je huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten, en om zotte kosten te vermijden je pas tegen het einde van dat contract wilt verhuizen,
- je in het ziekenhuis ligt,
-

Je kan het SVK verzoeken om je tijdelijk op 'wachten' te plaatsen. Dit betekent dat je gedurende een afgesproken termijn niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning. Maar let op: ook daarna is het niet zeker dat we je snel een woning kunnen aanbieden. Als je deze mogelijkheid wil gebruiken, raden we je aan dit te overleggen met het SVK. Sowieso verwacht het SVK een gegronde reden van je.

HOOFDSTUK 4: VOOR WIE IS DE WONING ? (TOEWIJZINGSREGELS)

4.0. Inleiding

Bij het vrijkomen van een SVK-woning bepalen de toewijzingsregels de volgorde van de kandidaat-huurders. Natuurlijk moeten de kandidaten eerst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (hfst. 3).

Van de mogelijke kandidaten worden dan eerst de toewijzingselementen gecontroleerd. Op dit ogenblik moet je dit kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien je bij inschrijving een verklaring op eer hebt gebruikt, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

Daarna vindt er een toets plaats op de rationele bezetting (woning-grootte). Dan worden de overblijvende kandidaten in een volgorde geplaatst, eerst degene die beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. Hiervoor gebruiken de SVK's een uniek wegingssysteem: het SVK-puntensysteem.

Let op: dit wegingssysteem vertrekt van de meest actuele situatie. Het kan zijn dat je vandaag nog even kan wachten op een woning, maar morgen op straat staat. Of dat je vandaag beschikt over een redelijk inkomen, maar morgen werkloos valt. In beide situaties zal je puntenaantal (en dus je kans op een woning) stijgen. Het is daarom belangrijk dat als je situatie wijzigt, je dit onmiddellijk aan het SVK meldt.

4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd die je ook vindt in bijlage. Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. Je kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

Hier spelen ook een aantal keuzemogelijkheden mee. Maar deze hebben we reeds vermeld in punt 2.1. (gezinsgrootte).

4.2. Absolute voorrang

Daarna volgende de absolute prioriteiten; de woningzoekenden die voorgaan op anderen. Het gaat achtereenvolgens om volgende kandidaat-huurder:

1. De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Maar let op: Het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
2. Die een fysieke handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is. Die kandidaat krijgt voorrang op die woning die aangepast is aan de huisvesting van ouderen of gehandicapten.
3. Die een verhaal heeft ingediend tegen een beslissing van het SVK (over het niet toelaten tot een woning), en die gelijk heeft gekregen.
4. Die naar aanleiding van grote renovatiewerken moet worden herhuisvest, en het SVK aan zijn SVK-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.

Als je recht hebt op een absolute prioriteit, maar je ziet de aangeboden woning toch niet zitten, kan je één keer weigeren. Je behoudt dan je recht op een absolute prioriteit. Als je de volgende woning ook niet ziet zitten, behoudt je je recht op de absolute prioriteit maar worden wel 3 minpunten toegekend.

4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

Het SVK hanteert een puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kan je een aantal punten scoren. Binnen iedere categorie geldt enkel de hoogste puntenscore die op je van toepassing is. De kandidaat-huurder die het hoogste puntentotaal realiseert, komt eerst aan de beurt.

We onderscheiden 5 categorieën:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen: je werkelijke inkomen en van alle andere personen die met je in de woning trekken of zullen trekken, op het ogenblik van toewijzing. Voor kinderen jonger dan 25 jaar en inwonende ouders of grootouders gelden speciale regels. (maximaal 20 punten, minimum 5)
2. Woonnood: er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. (maximum 20 punten, minimum 0 punten)

3. Kinderlast: kinderen waarvoor de je zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. (maximum 6 punten)
4. SVK-huurder: een huurder van het SVK die wil verhuizen naar een andere SVK woning krijgt een aantal punten toegekend. (maximum 17 punten)
5. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied: een inwoner van het werkingsgebied van het SVK krijgt 1 extra punt. De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen 6 punten extra. (maximum 6 punten).

Tenslotte kan je puntenaantal ook verminderd worden. Als je 2 keer zonder goede reden een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, wordt je puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd.

Het volledig uitgewerkte puntensysteem is als bijlage bij dit intern huurreglement gevoegd.

Je kan een aanbod weigeren, indien je hier gegronde redenen voor hebt. Het SVK zal hierover oordelen. Indien het SVK jou redenen niet gegrond vindt en je bent het hier niet mee eens, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving

Wanneer bij een toewijzing verschillende kandidaten op basis van het puntensysteem eenzelfde score behalen, wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van inschrijving of inschrijvingsdatum. Dus dan gaat de woning naar wie al het langst wacht.

4.5. Hoe gaat een toewijzing in zijn werk? (Toewijzingsprocedure)

woningaanbod, woning laten zien, daarna actualiseren:

Wanneer er een woning van het Sociaal Verhuurkantoor vrijkomt, wordt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten de lijst opgemaakt met mogelijke kandidaat-huurders. Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met de woningzoekende met het hoogste aantal punten.

Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om de woning te bezichtigen, namelijk X met het hoogste puntenaantal.

Opgelet: als je een uitnodiging krijgt, wil dit nog niet zeggen dat je zeker een woning krijgt!

Met wie zijn interesse laat blijken, en dit voor de datum opgenomen in de uitnodiging, bezoeken we de woning. Van deze kandidaten worden de gegevens aangepast aan zijn of haar huidige situatie. Op basis van die gegevens wordt er opnieuw een rangorde opgemaakt van de kandidaten. De kandidaat die na actualisatie als hoogste op de lijst staat, krijgt de woning aangeboden. Enkel als je dan dit aanbod toch nog afslaat, zal het SVK dit aanzien als een weigering, en kan dit mogelijk tot een schrapping leiden.

Als je laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet aan je vraag, moeten we

dit interpreteren als een weigering, tenminste als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning. Hetzelfde geldt als je niet reageert. *Als je voor een tweede maal niet reageert, wordt je wellicht geschrapt uit het inschrijvingsregister. Als je voor de tweede maal weigert krijg je gedurende een jaar 3 minpunten toegekend.*

Als je voor een tweede maal niet reageert, wordt je wellicht geschrapt uit het inschrijvingsregister. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert wordt je sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister. (Zie ook 3.4.)

De toewijzing gebeurt door:

Het SVK-personeel en meer bepaald Sent Auwers, de coördinator die gemandateerd is door het bestuur,

Hiervoor worden de regels van het sociaal huurbesluit en het intern huurreglement gehanteerd, en het SVK-registratieprogramma gebruikt.

Behoudens interpretatieproblemen en afwijking heeft de coördinator de bevoegdheid de toewijzing af te ronden. Bij interpretatieproblemen of afwijkingen raadpleegt de coördinator de voorzitter en secretaris.

4.6. Verhaal tegen een toewijzing.

Als je overtuigd bent dat je de woning had moeten krijgen, en toch gaat ze naar iemand anders, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief benadeeld werd, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen het jaar na de toewijzing. Meer over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

HFST 5: INDIVIDUELE AFWIJKINGEN

5.0. Inleiding

In een beperkt aantal situaties kan worden afgeweken van bovenstaande regels.

5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

Op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zijn geen bijkomende afwijkingen mogelijk, dan degene die we reeds hebben vernoemd (zie hfst. 1 en 3).

5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

In een beperkt aantal situaties kan een versnelde toewijzing worden toegepast. Het SVK wil dit enkel weldoordacht toepassen. Een versnelde toewijzing voor de ene, betekent immers langer wachten voor degene die het hoogst was geplaatst op de wachtlijst.

5.2.1. Individuele afwijking; versnelde toegang

Het SVK kan in een aantal specifieke situaties een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dit betekent dat er in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en een woning versneld kan worden toegewezen.

Als je een afwijking had gevraagd, en het SVK is niet ingegaan op deze vraag, raden we je

aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief die afwijking had moeten bekomen, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na je de beslissing van het SVK dat ze niet op je vraag kunnen ingaan ontvangen hebt. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

5.2.2. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden

Wat gebeurt er als je vroeger al huurder was van het SVK, maar dat voorgaande huurcontract werd opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming zoals burenruzie, onderhoud van de woning of het betalen van de huur? Of je bent huurder van het SVK, vraagt een andere woning (een mutatie), en je voldoet niet aan die huurdersverplichtingen?

Ontzeggen van toegangen/of bijkomende voorwaarden voor ex-huurders SVK:

Als een woning vrijkomt, en je staat boven op de wachtlijst, zal het SVK in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren.

In plaats van de toegang te weigeren kan het SVK bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Het SVK zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van je huurovereenkomst. Indien je je niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst kan het SVK je huurcontract opzeggen.

Zolang niet aan deze begeleidingsvoorwaarden voldaan is / bij een effectieve weigering zal het SVK je geen woning meer aanbieden, en dit gedurende een door het SVK te bepalen periode, met een maximum van een jaar. In deze periode verwachten we dat het begeleidingspakket is vastgelegd en/of is opgestart. Als je vroeger voldoet aan deze gestelde begeleidingsvoorwaarden wordt deze periode ingekort.

Als het huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, is de weigering / het opleggen van begeleidende voorwaarden niet van toepassing als:

- Je tot een collectieve schuldenregeling bent toegelaten EN een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld
- Je tot budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW (of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling) bent toegetreden EN 75% van je schuld hebt afbetaald,
- als je ondertussen al je schuld hebt betaald.

Ook als je nog geen huurder bent (geweest) van het SVK kan het SVK argumenteren dat je een ernstige bedreiging vormt voor de 'fysieke of psychische integriteit' van andere bewoners of burens. Ook in dat geval zal het SVK je toewijzing weigeren of koppelen aan bijkomende begeleidings-voorwaarden.

Je kan deze problemen bij toewijzing vermijden, door al bij de inschrijving op de SVK-wachtlijst een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem hiervoor contact op met het SVK-personeel.

De beslissing om de toewijzing van de woning te koppelen aan deze bijkomende voorwaarden/ te weigeren wordt grondig gemotiveerd. Het SVK zal je deze motivatie aangetekend bezorgen, en dit binnen de 14 dagen na de beslissing. In deze brief moet het SVK ook vermelden waar je terecht kan als je het niet eens bent met deze beslissing.

Als je meent dat onterecht de woning geweigerd wordt, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende

argumenten die aantonen dat je effectief onterecht benadeeld wordt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het SVK dat ze niet op je vraag kunnen ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

We willen er tenslotte ook op wijzen dat dit ook geldt voor kandidaat-huurders die later bij komen wonen in een SVK-woning (zie ook 8.2.2. in deel 2 van het intern huurreglement)

5.3. Apart toewijzingsreglement.

Eigen toewijzingsreglement van de stad Hasselt voor sociale huurwoningen op haar grondgebied.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangsregels.

Aan artikel 19 van het sociale huurbesluit wordt de tekst toegevoegd:

"1. Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.

Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

2. Mensen zonder netwerk. Dit zijn :

- Het betreft personen die succesvol een woonbegeleidingstraject doorlopen in een doorgangswoning van het OCMW-Hasselt of een OWT van CAW Limburg en die bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden.
- Het betreft personen die instromen in het project wonen-welzijn. Het betreft personen die succesvol een woonbegeleidingstraject hebben doorlopen in het project wonen welzijn, die doorstromen naar een sociale woning en bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden.
 - Specifiek voor de toegang tot het proefwonen (project Wonen- Welzijn Cordium), beogen we volgende specifieke doelgroepen:
 - personen met een afhankelijkheidsproblematiek
 - personen met een algemene psychiatrische problematiek
 - personen met een mentale beperking
 - dak- en thuislozen
 - jongvolwassenen, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (18j – 25j)
 - jongeren uit bijzondere jeugdzorg, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (17j – 21j)
- Het betreft zorgbehoevende thuisloze ouderen, die toegeleid worden via CAW Limburg.

Art.4. De coördinatie van het doelgroepenplan

De wooncoördinator van OCMW Hasselt treedt op als tussenpersoon tussen sociale huisvestingsmaatschappij en sociale actor bij toewijzing of indien er problemen zijn met de bewoner, toegeleid via het doelgroepenplan.

Art.5 De toewijzing van een sociale woning: algemeen

Het sociaal huurbesluit voorziet dat de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (in Hasselt: Cordium, Hasseltse huisvestingsmaatschappij en SVK Midden-Limburg) bij de toewijzing van een woning moeten rekening houden met:

- A. het criterium van rationele bezetting van de woning en vervolgens
- B. de absolute voorrangregels (voor Hasselt met daarin het lokaal toewijzingsreglement verwerkt) en daarna
- C. de optionele voorrangregels,
- D. de chronologie (de kandidaat-huurder die het langst op de lijst staat)

De sociale verhuurders zullen de uitvoering van de voorrang moeten toepassen op de woningen die hiertoe worden aangeduid via een adressenlijst of een jaarlijks quota (aantal).

Art. 6. De toewijzing van een woning opgenomen in het doelgroepenplan.

De wooncoördinator roept, op afroep van de huisvestingsmaatschappijen, voor de toewijzing van een pand via het doelgroepenplan de verschillende welzijnsactoren samen, actief voor de bewuste doelgroep (cfr. opgenomen in het eigen lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd). Voor de personen die de woontraining doorlopen in het project wonen- welzijn, de doorgangswoning van het OCMW of een woning OWT en die in de nabije toekomst hun trainingstraject kunnen afronden zal de welzijnsactor dit doorgeven aan de wooncoördinator van het OCMW. De wooncoördinator zal dit op haar beurt kenbaar maken aan de sociale huisvestingsmaatschappijen Cordium, Hasseltse huisvestingsmaatschappij en het SVK Midden-Limburg. In functie van beschikbaar patrimonium en gemaakte afspraken zullen zij een pand aanbieden dat voldoet aan de rationele bezetting van de kandidaat of kandidaten die kunnen doorstromen.

Art.7. De begeleiding bij de toeleiding

Voor alle omschreven doelgroepen (behalve de doelgroep "ouderen") impliceert dit een samenwerking met diverse welzijnsactoren bij de toeleiding van kandidaat- huurders en begeleiding van huurders.

Welzijnsactoren die kunnen instaan voor woonbegeleiding:

OCMW-Hasselt, CAW Limburg, vzw De Oever, vzw Bewust, vzw Basis, vzw Open Thuis

Art. 8 De begeleiding tijdens de bewoning

De regelgeving (Art. 28§3 van het kaderbesluit sociale huur) voorziet dat de sociaal verhuurder voor bepaalde doelgroepen voor de toegang en bewoning van een sociale woning voorwaarden kan opleggen.

De huisvestingspartners die uitvoering geven aan dit lokaal toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen vinden begeleiding door welzijnsorganisaties met het oog op het verwerven en behouden van een goede woonst belangrijk en noodzakelijk. Gezien de sociale huisvesters via dit lokaal toewijzingsreglement voorrang geven aan personen toegeleid door deze welzijnspartners en hierdoor dus afwijken van hun wachtlijst, hebben deze sociale huisvesters ook verwachtingen naar de betrokken bewoners en betrokken welzijnsorganisaties.

De welzijnspartner engageert zich om bij de effectieve bewoning de bewoner verder te begeleiden. De bewoner/ huurder engageert zich om mee te werken aan het traject dat is uitgezet voor hem/ haar in samenspraak met de begeleidingsinstantie.

De begeleiding voor de doelgroep personen met een handicap en personen zonder netwerk en de begeleiding van de bewoners van het zorgwonen :

De duur van de begeleiding wordt in samenspraak bepaald tussen de welzijnspartner en de bewoner maar duurt minimum 6 maanden.

Indien de begeleiding nog voor het einde van de 6 maand na de inhuring stopt, kan het huurcontract verbroken worden wegens onrechtmatige toewijzing.

De begeleiding van de bewoners in het project wonen- welzijn- woontraining

Bewoners van het project wonen- welzijn dienen voordat ze doorstromen naar een woning van de sociale huisvestingsmaatschappijen: Hasseltse huisvestingsmaatschappij, Cordium of het SVK Midden- Limburg minstens 12 maanden maanden begeleid te worden in het project Wonen- Welzijn. Deze begeleidingstermijn in het project wonen- welzijn verschilt voor iedere persoon en is minimum 12 maanden en maximum 24 maanden. De duur wordt dus

afgestemd op de noden van de bewoner.

Stopzetting begeleiding kan stopzetting huurovereenkomst met zich mee brengen

De regelgeving (Art.33§1 van het sociaal huurbesluit) somt de mogelijkheden op wanneer de sociaal verhuurder de huurovereenkomst in bepaalde gevallen kan opzeggen. De verhuurder zou zo de huurovereenkomst kunnen opzeggen als de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen (art.92§3 van de Vlaamse wooncode). De huurder dient zijn afspraken na te leven die opgenomen zijn in de ondertekende begeleidingsovereenkomst. Kortom, indien de huurder op eigen initiatief de begeleiding stop zet of de welzijnsactor zet de begeleiding stop gezien gebrek aan medewerking van de huurder kan de verhuurder besluiten dat de huurder zijn huurdersverplichtingen niet nakomt en heeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen.

Art. 9 Het LCO (lokaal cliëntoverleg)

Indien er verschillende hulpverleners de bewoner(s) begeleiden in een (ander) levensdomein wordt er bij de toewijzing een lokaal cliëntoverleg samengeroepen. Via het LCO kan er in kaart worden gebracht welke hulpverleners actief zijn rond de bewoner. Bovendien krijgt iedere hulpverlener, eventuele mantelzorgers en de bewoner zelf een duidelijk zicht over wie welke zaken opneemt met/voor de bewoner. Men kan dan samen met de bewoner en de andere hulpverleners het uitgezet traject bespreken en bijsturen.

Art. 10. De stopzetting van de begeleiding

Vooraleer een begeleiding afgerond wordt zal de welzijnsactor steeds **SCHRIFTELIJK** informeren bij de betrokken huisvestingsmaatschappij of er problemen zijn mbt. de betaling van de huur of overlast wegens deze bewoner in het gebouw. Indien er betalingsproblemen zijn of de bewoner voor overlast zorgt kan de begeleiding niet stop gezet worden voor de huisvestingsmaatschappij.

Indien de begeleiding positief wordt afgerond (met akkoord van de huisvestingsmaatschappij) kan er indien nodig een LCO georganiseerd worden waar afspraken worden gemaakt.

Indien de begeleiding negatief wordt afgerond, tz. eenzijdig door de welzijnsactor of de bewoner, stelt de begeleidingsactor hiervan de sociale huisvestingsmaatschappij en het OCMW in kennis binnen de week na de afronding. Indien de huurder zijn huurdersverplichtingen niet nakomt heeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen.

Art.11Problemen na de stopzetting van de begeleiding

De huisvestingsmaatschappij licht het OCMW in binnen de 7 dagen nadat de problemen zich manifesteren (of tenminste dat de huisvestingsactor hiervan op de hoogte is). Het OCMW vraagt vervolgens aan de welzijnsactor die de bewoner voorheen heeft toegeleid om de bewoner te contacteren en het probleem te bespreken. De welzijnsactor engageert zich om contact op te nemen met de bewoner en het probleem te bespreken en een oplossing te zoeken met de bewoner. De welzijnsactor informeert de huisvestingsmaatschappij of de bewoner al dan niet meewerkt aan een oplossing.

Indien er geen begeleidingstraject kan worden opgestart na verschillende pogingen van de begeleidingsactor bij huurachterstal of ernstige en langdurige overlast, kan de huisvestingsmaatschappij het dossier overmaken aan het vredegerecht en de verbreking van het huurovereenkomst vragen.

Art.13 Engagement van de huurder

De huurder dient de afspraken in de begeleidingsovereenkomst met de actor na te leven. De huurovereenkomst en regels hierin opgenomen, ondertekend bij intrede in de woning, zijn bindend. De huurder dient dit huishoudelijk reglement bij intrede te ondertekenen.

Afspraken met welzijnsactoren: huishoudelijk reglement en engagementen

Om het lokaal toewijzingsreglement goed te kunnen uitvoeren, is een goede samenwerking tussen de huisvestingsactoren, de welzijnsactoren en het OCMW belangrijk. We ontwikkelden

een huishoudelijk reglement met daarin een korte situering en voorts afspraken met betrekking tot de toewijzing, de begeleiding en de evaluatie van de toewijzing. Dit document dient de toeleidende welzijnsactor bij iedere toewijzing te ondertekenen. Het biedt ook belangrijke informatie zodat de welzijnsactoren weten wat er van hen verwacht wordt. Dit kan ook belangrijk zijn in de gesprekken van de welzijnsactor met eventuele kandidaat- huurders.

De bepalingen van dit reglement inzake de doelgroepen zijn van toepassing op het grondgebied van de stad Hasselt en op de woningen van de sociale verhuurders, maar niet van toepassing op het ganse patrimonium ervan. De gemeenteraad legt de lijsten vast van de sociale woningen waar de voorrang geldt. De gemeenteraad past de lijsten aan indien nodig. Deze lijsten met woningen van het SVK zijn als bijlagen toegevoegd aan dit reglement.

HFST 6: DE NODIGE DOCUMENTEN

6.0 Inleiding

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moet het SVK een groot aantal documenten opvragen.

6.1. Het SVK zal een aantal gegevens opvragen

Het SVK is verplicht om bepaalde gegevens rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is opgelegd om kandidaat-huurders niet nodeloos te laten rondrennen voor allerhande papieren (bijvoorbeeld voor gezinssamenstelling of taalvoorwaarden). Hiervan kan dus niet afgeweken worden.

Je inschrijving in het SVK-inschrijvingsregister betekent automatisch dat je toestemming aan het SVK geeft om de nodige verklaringen, attesten of gegevens op te vragen.

6.2. Gegevens te verstrekken door de kandidaat-huurder.

Gegevens die het SVK niet kan opvragen moet de woningzoekende ons bezorgen. Dit geldt sowieso voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen, zoals je huidige (actuele) inkomen, documenten die de hoogdringendheid dat je moet verhuizen kunnen aantonen, aantal kinderen met bezoekrecht,

6.3. Wet op de privacy

Gelet op de 'wet tot bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens' van 8 december 1992, heeft iedere kandidaat-huurder inzage in het persoonlijk dossier met mogelijkheid tot kosteloze wijziging van onjuiste gegevens, kosteloze verwijdering of het verbod op de aanwending te vragen van alle hem betreffende persoonsgegevens die gelet op het doel van de verwerking, onvolledig of niet ter zake dienend zijn, of waarvan de registratie, mededeling of bewaring verboden zijn, of die na verloop van de toegestane duur zijn bewaard.

HFST 7: VERHAALRECHT

7.0. Algemeen

Het SVK is steeds verplicht om hun beslissingen aan je bekend te maken. In dit schrijven vind je meer uitleg over de reden waarom het SVK die beslissing al dan niet genomen heeft.

Als je niet akkoord bent over die beslissing (of zijn er andere zaken die fout lopen), kan je altijd een klacht indienen. In bijlage vind je de klachtenprocedure. In een aantal situaties kan

je het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dit laatste noemen we het verhaalrecht.

7.1. Welke problemen ?

Je kan een beoordeling vragen over:

- de beslissingen van het SVK over de toewijzing van een woning (zie ook 4.7.)
- de beslissing om geen afwijking of versnelde toewijzing toe te staan (zie 5.2.2.)
- de beslissing om je uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5.)
- de beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.3.)
- de beslissing van het SVK om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2.)
- de beslissing om je niet in te schrijven. (zie hoofdstuk 1)
- de beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je 2 keer een woning hebt geweigerd. (zie 4.4)

Behalve in het eerste geval, heb je 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing kan dit tot een jaar erna.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Ze bezorgen hun antwoord aan jou en aan het SVK en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Als de toezichthouder je verhaal gegrond vindt, zal het SVK zijn beslissing herzien. Ons antwoord mag je dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder.

Daarnaast kan je ook een beoordeling vragen over:

- de beslissing van het SVK om een persoon die later in de woning wil komen wonen niet toe te laten (zie hiervoor deel 2 van het intern huurreglement, punt...)

Ook in deze situatie gelden de termijnen die hierboven vermeld zijn: je moet binnen de 30 dagen, te rekenen vanaf de beslissing, verhaal aantekenen en mag ook binnen die termijn een antwoord van de toezichthouder verwachten.

7.2. Gevolgen

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen en de woning eigenlijk naar jou had moeten gaan, of je onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan je gezinsgrootte.

Ook als we je geen antwoord geven op de beoordeling van de toezichthouder, krijg je deze voorrang.

In de andere situaties (weigering van inschrijving of toetreding tot huurovereenkomst, schrapping uit het inschrijvingsregister, de weigering om je een afwijking toe te staan, weigering van woningvoorkeur, vermindering puntenscore) wordt deze beslissing geschrapt.

7.3. Contactgegevens

Als je van het verhaalrecht wilt gebruikmaken, bezorg je een gemotiveerd en aangetekend schrijven aan de toezichthouders:

Agentschap Inspectie RWO
aan de toezichthouders
Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19 bus 22
1210 Brussel.



SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN
011/397 030
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT **BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN**

Inkomensgrenzen van 01/01/2014 tot 31/12/2014

- € 24 092 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- € 26 111 voor alleenstaande gehandicapte
- € 36 137 voor anderen, te verhogen met € 2020 per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder, dat ofwel
 - jonger is dan 18 jaar
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald
 - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- Kind van de kandidaat-huurder dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel
 - jonger is dan 18 jaar
 - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
 - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- Kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt



SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN

011/397 030

INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

**INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE**

De dienstverlening van het SVK

Als SVK doen we ons uiterste best om een goede service te bieden.

Toch kan het hier en daar al eens foutlopen. De zaak uitpraten met het SVK zal vaak al veel problemen oplossen.

Als SVK zijn we wel gebonden aan specifieke regelgeving. We kunnen dus geen oplossingen bieden die hier niet mee stroken.

Bent u werkelijk ontevreden over een bepaalde situatie en wilt u hierover een klacht formuleren, krijgt u in deze handleiding een duidelijk zicht op de manier waarop u dit kan aanpakken en wat u kan verwachten van uw klacht.

Een probleem signaleren

Signaleer zo snel mogelijk uw probleem aan het SVK.

Dit kan mondeling / telefonisch of schriftelijk.

Je kan terecht bij de verantwoordelijke van het SVK, dhr. Sent Auwers, en dit op bovenstaand adres. Buiten de kantooruren kan je op het antwoordapparaat steeds een boodschap achterlaten.

Hou er rekening mee dat het SVK niet altijd onmiddellijk op uw vraag kan ingaan. In ieder geval pakken we dit in een redelijke termijn op en informeren u daar ook over.

Zo weet u wanneer u een antwoord of oplossing kan verwachten, wie uw vraag of opmerking aanpakt, hoe u deze persoon kan bereiken.

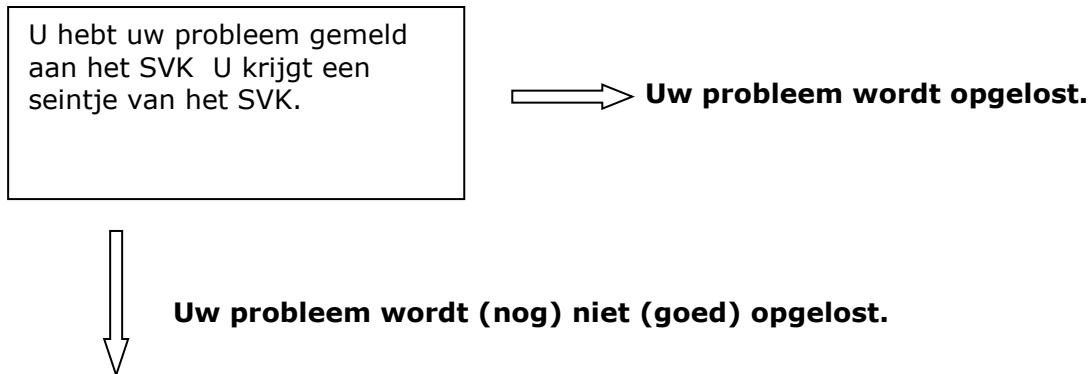
Mogelijk vraagt het SVK ook naar een contactmoment om de zaak met u te kunnen bespreken.

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren als het nog (steeds) niet werd opgelost of volgens u niet naar behoren wordt aangepakt.

Dit kan u schriftelijk doen via een brief aan de verantwoordelijke van het SVK, maar u kan dit ook doen in een gesprek of telefoontje.

Als u een brief schrijft, vragen we u uw probleem beknopt te omschrijven en eventueel ook te vermelden wanneer u dit probleem al eerder had signaleerd.

Als u aangeeft wanneer u bereikbaar bent (eventueel gsm-nummer,...), kan dit een vlottere afhandeling van het probleem betekenen.



Misschien vindt u de voorgestelde oplossing of de manier waarop u(w probleem) werd aangepakt, niet correct. Het SVK reageert bvb niet op uw brief of er worden geen stappen gezet nadat u uw probleem opnieuw signaleerde. Het kan ook zijn dat u het niet eens bent met de voorgestelde oplossing of het geformuleerde antwoord.

In dat geval kan u overwegen om een klacht te formuleren en de interne klachtenprocedure van het SVK te starten. Dit betekent dat er op een vastgelegde manier met uw klacht wordt omgegaan.

Klachtenprocedure

Als u een klacht wil indienen, wendt u zich hiervoor ofwel in een gesprek ofwel via een brief tot de klachtenbehandelaar van het SVK. Het staat u daarbij ook vrij om een vertrouwenspersoon mee te brengen bij een gesprek.

Als u een probleem hebt met uw contactpersoon of de coördinator en u wil over die persoon een klacht indienen, zal het SVK er voor zorgen dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.

Als u een brief schrijft, vragen we u te verwijzen naar de voorgaande stappen die u al zette. Als u al eerder een brief schreef, voeg hieraan dan een kopie toe van uw vorige brief. Ook van uw nieuwe brief bewaart u best een kopie.

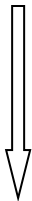
Voor klachten over de werking van het SVK kan je terecht bij de Voorzitter van het SVK. Je bezorgt je brief op het adres van het SVK, dit ter attentie van de Voorzitter.

U krijgt van het SVK binnen 10 dagen een (schriftelijke) bevestiging dat het uw klacht heeft ontvangen.

Hierbij zegt het SVK hoe ze dit probleem gaat aanpakken, wie dit gaat doen en in welke termijn (bvb zal besproken worden op de Raad van Bestuur van xxx datum).

De beslissing wordt u ofwel per brief bezorgd, ofwel wordt u uitgenodigd voor een gesprek.

U dient een klacht in bij de klachtenbehandelaar in de Raad van Bestuur. U krijgt een seintje van het SVK.



Uw probleem is opgelost en uw klacht is ingewilligd.

U bent (nog) niet tevreden met de voorgestelde oplossing of het geformuleerde antwoord.

Als deze klacht zonder enig gevolg blijft, of als u niet tevreden bent met het antwoord dat u krijgt en u wil zich hier niet bij neerleggen, is de interne klachtenprocedure binnen het SVK uitgeput.

In dat geval kunt u zich desgewenst richten tot beroepsinstanties of tot de Vlaamse Ombudsdienst .

Als u zich wendt tot een zgn. 'georganiseerd beroep' (rechtbank, ombudsdienst, toezichthouder, ...), hou er dan rekening mee dat de interne klachtenprocedure in tussentijd niet verder kan doorlopen en in afwachting als een 'slapend dossier' wordt behandeld.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kunt u pas aangaan als u de voorgaande stappen hebt afgewerkt.

U kunt bij de Vlaamse Ombudsdienst – gratis - terecht met klachten over de manier waarop u behandeld werd, afspraken die niet werden nagekomen, een reactie die heel erg lang op zich heeft laten wachten, ...

U kan naar de Vlaamse Ombudsdienst mailen: klachten@vlaamseombudsdienst.be

U kan hen ook bellen of faxen:

- o tel.: 02 552 48 48
gratis nummer: **0800 240 50**
- o fax: 02 552 48 00

U kan uw klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

U kan elke werkdag bij de Ombudsdienst langskomen van 9 tot 18u (op vrijdag tot 17u), maar maak vooraf wel een afspraak.

WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE KIEST ?

Je kan als huurder of als kandidaat-huurder kiezen voor een andere procedure, namelijk door het inschakelen van het Vrederecht of de Toezichthouder.

Aan de vrederechter kan je problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.

Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dit moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van je klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan jou als aan het SVK.

Waarvoor kan je bij hem terecht:

- voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
- omdat een afwijking of een versnelde toewijzing niet is toegestaan, of omdat je naam uit het inschrijvingsregister werd geschrapt, of omdat je bij een toewijzing werd geweigerd, of omdat je voorkeur qua ligging en type van woning niet werd aangenomen, of omdat het SVK je weigerde in te schrijven of een persoon die bij jou wilde komen wonen, niet toeliet (binnen de 30 dagen nadat het SVK je de beslissing heeft bezorgd).

Agentschap Inspectie RWO
aan de toezichthouders
Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19 bus 22
1210 Brussel.

Weet wel, dat als je naar de Vrederechter of de toezichthouder stapt, de SVK-klachtenprocedure (tijdelijk) wordt stilgelegd. We wachten dan immers eerst op hun standpunt.

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN

011/397 030

INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM

Aangepast aan het MB op 02/12/2013

We geven je hier een overzicht van de situaties die 'punten kunnen opleveren'. Het totaal van de behaalde punten bepaalt je plaats op de wachtlijst. Dit maakt dat degene die (volgens het puntensysteem) in een meer prangende situatie zit dan een ander, ook meer kans maakt.

Het is daarom belangrijk dat je iedere wijziging in je situatie onmiddellijk meldt aan het SVK. Het kan je plaats op de wachtlijst veranderen.

We geven je een overzicht van de punten, dit ter informatie. Het is een schematische voorstelling. Wil je meer weten over de toepassing of invulling van deze punten, kan je altijd ten rade gaan bij de SVK-medewerker.

We onderscheiden 5 mogelijke 'groepen' waarin je punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

1. Het inkomen (hier het actueel en besteedbaar inkomen, zeg maar dat waarvan je vandaag moet leven).
2. De woonnood,
 - a. een effectieve of dreigende dakloosheid
 - b. het wonen op een camping
 - c. de verminderde kwaliteit of de overbewoning van de woning waarin je nu woont
 - d. de huurprijs die je nu betaalt
 - e. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.
3. De kinderlast.
4. Mutatievraag; een SVK-huurder die wil verhuizen naar een andere SVK-woning
5. De band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het SVK.

1. Het inkomen (max. 20 punten)

Vertrekbasis is hier het leefloon (vroeger bestaansminimum genoemd). Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema.

Voor alleenstaanden:

a) tot en met 52 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 156 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 311 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 518 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 725 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 125 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 249 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 435 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 684 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 932 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

- sommige inkomens worden niet in rekening gebracht
- in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die je moet afbetalen.

Voor meer informatie neem je best contact op met het SVK.

2. De Woonnood (max. 20 punten)

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op; het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven. Deze bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van je huurcontract GEEN opzeg.

Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan je bij het SVK terecht.

1. effectieve of dreigende dakloosheid:

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling, of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten)	20 punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis, transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een	17 punten

stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.	
e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17 punten
f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14 punten
h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

2. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen:

a) wonen in een roerend of onroerend goed dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd	20 punten
b) wonen in een roerend of onroerend dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd	17 punten
c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning	11 punten

3. verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap	17 punten
e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek	11 punten

met advies tot ongeschiktverklaring (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...) (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten

4. de betaalbaarheid van de huurprijs:

a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14 punten
b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	11 punten

5. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst:

a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst	17 punten
--	-----------

3. De kinderlast (max. 6 punten)

Voor elk kind wordt een punt toegekend. Ook de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven worden in rekening gebracht, zoals kinderen die geplaatst zijn, of kinderen waarvoor je co-ouderschap of een omgangsrecht hebt.

4. Een mutatievraag van een SVK-huurder (max. 17 punten)

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning wilt verhuizen, en zich dan ook terug op onze wachtlijst plaatst, krijgt 7 extra punten.

Als je een kamerwoning bewoont bij het SVK en je krijgt daar ook bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat je die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als je dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijg je 17 punten.

Als je als SVK-huurder in een woning woont die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van het SVK, krijg je 14 punten.

5. De band met de gemeente of het werkingsgebied (max. 6 punten)

Personen die een band hebben met de gemeente / werkingsgebied willen we een extra kans bieden. Een band met de gemeente / werkingsgebied is:

- als je op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente / werkingsgebied van de vrijkomende SVK-woning,
- als je in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente / in een van de gemeenten van het werkingsgebied.

Hoe passen we dit toe:

- Indien je een band aantoont met de gemeente, krijg je 6 extra punten
- indien je zo'n band kunt aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijg je 1 extra punt.

6. Vermindering van punten (3 punten)

Tenslotte kan je puntenaantal ook verminderd worden. Als je 2 keer zonder goede reden een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, wordt je puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd.

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN
011/397 030
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING BIJ SVK'S

Het SVK hanteert hiervoor de volgende normen:

Een woonkamer moet minimaal 16 m² bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m² per bijkomende persoon;

Een slaapkamers moet een oppervlakte hebben van minstens 6,5 m² als ze bestemd is voor 1 persoon, 10 m² voor 2 personen en 15 m² indien ze bestemd is voor drie kinderen.

Men moet voorzien in:

- één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner
- één slaapkamer per kind, per groep van 2 of 3 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 of 3 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar;
- één slaapkamer per bijkomend persoon of bijkomend echtpaar.

Studio's worden als te klein beschouwd als ze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte van een éénpersoonsstudio is minimaal 22,5 m² en 28 m² voor twee personen.

Kamers - al dan niet gemeubeld - waarbij de bewoners living, keuken en/of sanitair moeten delen, moeten voldoen aan de normen van het kamerdecreet.

Enkele bijkomende voorwaarden:

- De metingen worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte ten minste 2,20 m bedraagt.
- Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.
- Voor de toepassing van deze oppervlakenormen wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de referentiedatum.

Het SVK heeft de bezettingsnormen verruimd door:

- te stellen dat elke slaapkamer moet worden gebruikt, ongeacht of ze door 1, 2 of 3 gezinsleden wordt gebruikt. Voor de aanvrager en zijn/haar partner wordt sowieso één slaapkamer voorzien;

Bovendien heeft het SVK de keuze gemaakt om alle/ een gedeelte van de woningen die aangepast zijn voor huurders die in aanmerking komen voor een levenslange, niet-degressieve huursubsidie prioritair aan deze doelgroep toe te wijzen.



SVK MIDDEN-LIMBURG VZW

KERKPLEIN 60 IN 3520 ZONHOVEN

011/397 030

INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 5: WONINGEN, APART TOEWIJZINGSREGLEMENT

1. Ouderen: Personen vanaf 65 jaar
Oude Kuringerbaan 102; 3500 Hasselt
Sint-Truidersteenweg 90/1; 3500 Hasselt
Kempische Steenweg 33/1; 3500 Hasselt
Sint-Katarinaplein 10/1; 3500 Hasselt
Grote Hemmenweg 1/A; 3520 Zonhoven
Varkensmarkt 66A/1; 3590 Diepenbeek