SVK MIDDEN-LIMBURG VZW
KNEUTERWEG 3
3520 ZONHOVEN
011 39 70 30
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 27/02/2019.

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 van het SVK. 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 u 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. U kan dat deel opvragen op het SVK-secretariaat.

HOOFDSTUK 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN ? (INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)

1.0. Inleiding

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

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?
- of u meerderjarig bent
- het inkomen
- of u al een woning of bouwgrond bezit
- of u de Nederlandse taal kent of wilt leren
- of u, als u een verplicht inburgeraar bent, bereid bent een inburgeringstraject te volgen
- of u ingeschreven bent in het rijksregister (bevolkings- of vreemdelingenregister).

We overlopen ze:

1.1. Meerderjarigheid

Meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister.
Ook minderjarigen die ontvoogd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven.

1.2. Inkomensvoorwaarde

Uw netto-belastbaar inkomen van drie jaar vóór de inschrijving (= referentiejaar) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dat bedrag varieert naar gelang van uw gezinstoestand:
- alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapte
- 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 u zijn gedomicilieerd of waarvoor u geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij u verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.
U vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

Als uw inkomen gewijzigd is of als u niet voldoende documenten hebt om uw inkomen aan te tonen, zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:
- Als u geen inkomen had tijdens het referentiejaar, zal het eerstvolgende jaar dat u wél een inkomen hebt, in aanmerking worden genomen
- Als het inkomen in het referentiejaar te hoog is, maar in het jaar van de aanvraag onder deze grens gedaald is
- Als u bij inschrijving kan aantonen dat uw huwelijk onherstelbaar ontwricht is, wordt u bij inschrijving beschouwd als alleenstaande. Maar let op: tegen dat een woning vrijkomt moet de scheiding ingeleid zijn. Het SVK moet dat wel motiveren, dus het is belangrijk dat u daarover communiceert met het SVK en dat u dat kunt staven

Tenslotte kan het SVK in individuele gevallen kijken naar het actueel besteedbaar inkomen. Dat is mogelijk 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 mogen u of uw gezinsleden geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. U mag ook geen woningen of bouwgronden ondergebracht hebben in een vennootschap waarvan u aandeelhouder, zaakvoerder of bestuurder bent.

In twee gevallen is het geen probleem als u een gedeelte van een woning of bouwgrond in eigendom hebt:
- als uw huwelijk onherstelbaar ontwricht is en u samen met uw partner een woning bezit
- als u het gedeelte volle eigendom kosteloos hebt verworven, bijvoorbeeld door een erfenis of een schenking.

Maar let op: tegen dat het SVK u een woning aanbiedt moet de scheiding ingeleid zijn of zal u uit onverdeeldheid moeten treden.

Deze voorwaarde geldt ook niet als:
- als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb. campingverblijf)
- als de woning waar u nu woont, in het Vlaamse Gewest gelegen is en binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt
- de woning gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u woonde er op dat moment in en de ontruiming is noodzakelijk
- u fysiek gehandicapt bent en uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- u gehandicapt bent en ingeschreven bent voor een ADL-woning
- u het beheer over uw woning bent verloren ten gevolge van een faillietverklaring.

In die situaties maken we wel een aantal afspraken op het moment dat u van het SVK een woning krijgt aangeboden. Daarover verder meer.

1.4. Ingeschreven in het bevolkingsregister

Tenslotte moeten de woningzoekende en zijn gezinsleden ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, anders kan het SVK u niet inschrijven. In het bevolkingsregister vindt u ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister
Ook wie ambtelijk geschrapt is, kan niet worden ingeschreven. U kan in die situatie wel naar het OCMW gaan, dat u een referentieadres kan geven. U kan ook uw referentieadres bij familie of vrienden zetten. Dan kan u zich wel weer inschrijven.

1.5. Taalkennisvereiste

Alle nieuwe huurders moeten voldoen aan de taalkennisvoorwaarde. Dat betekent dat u na max. één jaar als huurder moet aantonen dat u niveau A1 Nederlands spreekt.

Als het manifest duidelijk is dat u voldoende Nederlands spreekt, wordt dat door het SVK geregistreerd. Zo niet, zal het SVK de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of u al voldoet aan de taalkennisvereiste. Biedt die geen uitsluitsel, kan het SVK ook een sneltest afnemen. Pas als u niet slaagt voor de sneltest, verwijzen we u door naar het Agentschap Integratie en Inburgering. Zo kan u al starten met een cursus Nederlands.

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

1.6. Deze en de andere gegevens

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

Weet dat:
- we voor de hier opgesomde inschrijvingsvoorwaarden de nodige bewijsstukken moeten hebben, alvorens we u op de wachtlijst (inschrijvingsregister) kunnen zetten
- u sommige bewijsstukken zelf moet bezorgen; we zullen als SVK echter zoveel mogelijk trachten die stukken rechtstreeks op te vragen
- we voor de toewijzingselementen uitzonderlijk kunnen werken met een verklaring op eer, maar dat we op het toelatingsmoment (zie hoofdstuk 3) / bij de toewijzing van de woning (zie hoofdstuk 4) effectief de nodige bewijsstukken moeten hebben..

HOOFDSTUK 2: INSCHRIJVINGSREGISTER

2.0. Inleiding

Als u voldoet aan de voorwaarden, kan u zich inschrijven in het inschrijvingsregister van het SVK. Je kan hiervoor een afspraak maken. U kan dit telefonisch doen op de nummer 011 39 70 30 of via de website www.svkmiddenlimburg.be. De afspraken gaan door op volgende plaatsen:
- OCMW Zonhoven, Kerkplein 60; 3520 Zonhoven
- Sociaal huis Diepenbeek, Grendelbaan 18; 3590 Diepenbeek
- ’t Scheep, Limburgplein 1; 3500 Hasselt.

Samen met een medewerker van het SVK vult u het inschrijvingsformulier in. Eens u ingeschreven bent, krijgt u een inschrijvingsnummer en komt u in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar ' op de wachtlijst'.

2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

Natuurlijk moeten we weten wie de woning gaat bewonen. Met uitzondering van de inwonende minderjarigen moeten alle meerderjarige personen die de woning gaan betrekken voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.
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 u ons uitdrukkelijk vraagt om dat niet te doen.

Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd. U vindt die 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 u een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet u dat bij de inschrijving meedelen. Het SVK zal u dan ook vragen naar de gegevens van de leden van uw gezin die nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal u echter worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan uw huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, komt u dit melden aan het SVK. Staat u dan nog op de wachtlijst, kan u zich kandidaat stellen voor een grotere woning.

2.2. Woonwensen

Bij inschrijving krijgt u de kans om uw wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar te maken. Dat houdt in dat u enkel zal worden uitgenodigd voor die woningen die voldoen aan uw wensen. Maar let op: hoe hoger uw eisen, hoe langer het kan duren voor het SVK u een geschikte woning kan aanbieden.
De SVK-medewerker zal u helpen een keuze te maken.

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

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

Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen de 30 dagen volgend op de mededeling van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 7.

Uiteraard is het mogelijk dat u op een bepaald moment uw woonwensen wilt veranderen, omdat uw situatie bijvoorbeeld is gewijzigd. Als dat het geval is, neemt u best zo snel mogelijk contact op met het SVK om die wensen aan te passen. Als u een gegronde reden hebt om uw woonwensen te wijzigen, zal het SVK die op elk moment aanpassen.
Sowieso vindt het SVK het belangrijk dat u een woning krijgt aangeboden die u ziet zitten. Als u immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan uw woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten (zie ook 3.4). afgetrokken. Daarom geeft het SVK u de mogelijkheid om te allen tijde je woonwensen te wijzigen.

2.3. Wijzigingen doorgeven !

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

Sommige gegevens kunnen we opzoeken, andere niet. Daarom verwachten we dat u elke adreswijziging en wijziging in uw gezinstoestand binnen de maand meldt aan het SVK. Ook wijzigingen zoals uw actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt, meldt u best zo snel mogelijk. Dat 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 SVK bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen vragen. We zullen dat 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.

OF

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 dat niet doen bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 3 maanden daarvoor werden geactualiseerd. Deze actualisatie vindt plaats voor een toewijzing.

2.4. Inschrijvingsregister

Het SVK hanteert naast zijn inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dat register bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Elke kandidaat-huurder kan dat komen inkijken, waardoor u kan zien op welke plaats op de wachtlijst u staat.
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 u bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dat niet wil zeggen dat we u het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen, leggen we uit in hoofdstuk 4.

Bij inschrijving krijgt u 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

U kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dat gebeurt:

- Als u bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- Als u bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en u zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als u wel voldeed.
- Als u bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.

- Als u hier zelf schriftelijk om vraagt.
- Als u niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van uw gegevens. Het SVK moet u minimum een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om op deze brief te reageren. Daarna krijgt u een herinneringsbrief en hebt u nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als u dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het SVK er vanuit dat u niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
- Als u een aangeboden woning aanvaardt
- Als u twee maal niet reageert op een aanbod dat aan uw woonwensen voldoet. Nadat u één keer niet hebt gereageerd, zal het SVK u gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij u zelf aanduidt bij een aanbod om dat niet te doen. Het SVK moet u wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en u uitdrukkelijk waarschuwen dat u mogelijk geschrapt wordt. Opgelet: Bovendien wordt u enkel gesanctioneerd omdat u niet reageerde als u hoger gerangschikt stond dan de persoon aan wie de woning effectief is toegewezen.
- als de brief die het SVK u stuurde voor actualisatie van uw gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dat kan alleen maar als de brief is verstuurd naar uw laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat u uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.

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

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

Als u geschrapt wordt, en u kan zich niet vinden in die beslissing, dan raden we u aan om dat te bespreken met de SVK-medewerker. Als dat gesprek u niet verder helpt, en u hebt voldoende argumenten die aantonen dat u effectief niet mocht worden geschrapt, kunt u die zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dat het verhaal-recht
Let op: hiervoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 7.

2.6. Inschrijvingsbewijs

Na de inschrijving krijgt u een inschrijvingsbewijs. Dat vermeldt onder meer uw inschrijvingsdatum, uw inschrijvingsnummer, de woonwensen die u hebt opgegeven. In voorkomende situatie vindt u ook een overzicht van de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om u de toewijzingspunten waar je recht op hebt, te kunnen toekennen.

Tijdens het inschrijvingsmoment bezorgden we u het Intern Huurreglement. Daarin vindt u informatie over onder meer:
- de dagen en uren waarop u het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- de klachtenprocedure (zie bijlage) en het verhaalrecht
- de mogelijke schrappingsgronden uit het inschrijvingsregister
- het feit dat u door uw 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 meerderjarige personen die samen met u in de woning

zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- De melding dat u elke wijziging in de gezinssamenstelling binnen één maand na de wijziging moet melden aan het SVK
- de contactgegevens van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen (toezichthouders)
- De contactgegevens van het Agentschap Integratie en Inburgering als u niet voldoet aan de taalkennisverplichting als toekomstige huurder (*niet van toepassing als de kandidaat-huurder wél aan de taalkennisverplichting voldoet*).
- Eén jaar nadat u huurder wordt, zal u over een basistaalvaardigheid Nederlands moeten beschikken, tenzij u bent vrijgesteld.

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

3.0. Inleiding

Als er een woning vrijkomt, en u behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet u opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dat zijn dezelfde voorwaarden als toen u zich hebt ingeschreven, maar soms wordt nu net iets meer gevraagd.
Het SVK gaat dus aan de hand van gelijkaardige documenten na of u nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Vaak zal u die documenten dus twee keer moeten verzamelen.

OOK DE TOEWIJZINGSELEMENTEN WORDEN DAN GEACTUALISEERD. OP DAT OGENBLIK MOET DE KANDIDAAT-HUURDER DAT KUNNEN STAVEN MET DE JUISTE ATTESTEN EN DOCUMENTEN. INDIEN HIJ BIJ INSCHRIJVING GEBRUIK HEEFT GEMAAKT VAN VERKLARINGEN OP EER, ZIJN DIE BIJ TOEWIJZING NIET VOLDOENDE OM DE TOEWIJZINGSVOLGORDE TE KUNNEN BEPALEN.

3.1. Eigendomsvoorwaarde

Had u bij inschrijving een woning (gedeeltelijk) in eigendom en viel u onder een uitzondering, dan kan u enkel toegelaten worden tot een SVK-woning in de volgende gevallen:

- Als u samen met de partner een woning in eigendom had, en uw huwelijk was onherstelbaar ontwricht, dan zal u enkel een woning kunnen toegewezen krijgen als bij toewijzing de echtscheiding is ingeleid of als u gegronde redenen hebt waarom dat nog niet gebeurd is.
- Als u een woning kosteloos had verworven bij inschrijving, moet u binnen het jaar na de toewijzing 'uit onverdeeldheid treden', zodat u uw deel van de woning kan schenken of verkopen aan iemand anders.
- Viel u onder één van de andere uitzonderingen, dan moet u de woning binnen het jaar na de toewijzing vervreemden.

Voldoet u niet aan deze voorwaarde, dan zal het SVK u schrappen uit het inschrijvingsregister, omdat u niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
Het SVK moet zo'n beslissing wel degelijk kunnen motiveren, dus leg uw situatie goed uit aan het SVK en tracht ze te staven.

3.2. Inkomensvoorwaarde

Natuurlijk moet u 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 uw toekomstige ex-partner niet mee in rekening werd gebracht. Als bij toewijzing de echtscheiding nog steeds niet is ingeleid (ook hier geldt een uitzondering als u kan aantonen dat u de procedure nog niet hebt opgestart omwille van gegronde redenen), zal het SVK rekening houden met het gezamenlijke inkomen.

3.3. Taalkennisvereiste

Als een woning vrijkomt wordt voor een aantal kandidaten die bovenaan op de wachtlijst staan opnieuw nagegaan of ze nog steeds voldoen aan hun toekomstige huurdersverplichting, zijnde de taalkennisvereiste. Dat geldt voor iedereen die bij inschrijving het vooropgestelde niveau Nederlands niveau A1 nog niet behaald heeft.

De werkwijze is dezelfde als bij inschrijving: eerst raadpleegt het SVK de Kruispuntbank Inburgering, daarna kan het een sneltest afnemen en in laatste instantie krijgt u een doorverwijzing naar het Agentschap Integratie en Inburgering.

3.4. Op 'wachten' zetten

Als u wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning, verwachten we steeds een reactie, en dit binnen de termijn die in de uitnodiging staat. Anders wordt u mogelijks geschrapt uit het inschrijvings-register.

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

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

U kan het SVK verzoeken om u tijdelijk op 'wachten' te zetten. Dat betekent dat u gedurende een afgesproken termijn niet wordt uitgenodigd voor een woning die vrijkomt. Maar let op: ook daarna is het niet zeker dat we u snel een woning kunnen aanbieden. Als u die mogelijkheid wilt gebruiken, raden we u aan dat te overleggen met het SVK. Sowieso verwacht het SVK van u een gegronde reden.

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 (hfdst. 3).

Van de mogelijke kandidaten worden dan eerst de toewijzings-elementen gecontroleerd. Op dat ogenblik moet u dat kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien u bij inschrijving een verklaring op eer hebt gebruikt, is dat 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 degenen die beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. Daarvoor gebruiken de SVK's een uniek wegingssysteem: het SVK-puntensysteem.

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

4.2. Rationele bezetting of de woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van uw gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot die ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd die u 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 u het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. U kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

Het is pas wanneer er geen kandidaten meer zijn die de woning rationeel kunnen bezetten, er wordt toegewezen aan kandidaten die de rationele bezetting het meeste benaderen.

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

Zie ook 2.1.

4.3. Absolute voorrang

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

1. Die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat die 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 als die aangepast is aan zijn fysieke handicap.
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 die werken aan zijn SVK-woning uitvoert of laat uitvoeren.

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

4.4. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

Het SVK hanteert een puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kan u een aantal punten scoren. Binnen iedere categorie geldt enkel de hoogste puntenscore die op u 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: uw werkelijke inkomen en van alle andere personen die met u 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 u 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 u de zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor u 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 (maximum 6 punten): 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 nog eens 5 punten extra.

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

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

U kan een aanbod weigeren, indien u daar gegronde redenen voor hebt. Het SVK zal daarover oordelen. Indien het SVK uw redenen niet gegrond vindt en u bent het daar niet mee eens, raden we u aan om dat te bespreken met de SVK-medewerker. Als dat gesprek u niet verder helpt, kan u die zaak voorleggen aan de toezichthouder. Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 7.

4.5. 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.

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

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. Die 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 15 tot 20 kandidaten met het hoogste puntenaantal.

Opgelet: als u een uitnodiging krijgt, wil dat nog niet zeggen dat u zeker een woning zal krijgen!

Met wie zijn interesse laat blijken, en dat voor de datum die in de uitnodiging staat, bezoeken we de woning. Van die 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. Als u dan dat aanbod toch nog afslaat, zal het SVK dat aanzien als een weigering, en kan dat mogelijks tot 3 minpunten leiden.

Als u laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en die woning voldoet aan uw 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 u niet reageert. Als u voor een tweede maal niet reageert, wordt u wellicht geschrapt uit het inschrijvingsregister. Als u voor de tweede maal weigert, krijgt u gedurende een jaar 3 minpunten toegekend. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, wordt u 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.

4.7. Verhaal tegen een toewijzing.

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

Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen het jaar na de toewijzing. Meer over het verhaalrecht

vindt u in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 5: INDIVIDUELE AFWIJKINGEN

5.0. Inleiding

In een beperkt aantal situaties kan het SVK afwijken van bovenstaande regels.

5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

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

5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

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

5.2.2. Individuele afwijking: versnelde toegang

Het SVK kan in een aantal specifieke situaties een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dat betekent dat er in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, het SVK kan afwijken van de toewijzingsregels en een woning versneld kan toewijzen.

Als u een afwijking had gevraagd, en het SVK is niet ingegaan op die vraag, raden we u aan om dat te bespreken met de SVK-medewerker. Als dat gesprek u niet verder helpt, en u hebt voldoende argumenten die aantonen dat u effectief die afwijking had moeten krijgen, dan kan u die zaak voorleggen aan de toezichthouder.
Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen nadat je de beslissing van het SVK ontvangen hebt dat ze niet op je vraag kunnen ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 7.

5.2.3. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden

Wat gebeurt er als u 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 u bent huurder van het SVK, vraagt een andere woning (een mutatie), en u voldoet niet aan die huurdersverplichtingen?
huurcontract opzeggen.

(ontzeggen van toegangen/of bijkomende voorwaarden voor ex-huurders SVK).
Als een woning vrijkomt, en u 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 uw huurovereenkomst. Indien u zich niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst, kan het SVK uw huurcontract opzeggen.

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

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

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

Ook als u nog geen huurder bent (geweest) van het SVK, kan het SVK argumenteren dat u een ernstige bedreiging vormt voor de 'fysieke of psychische integriteit' van andere bewoners of buren. Ook in dat geval zal het SVK uw toewijzing weigeren of koppelen aan bijkomende begeleidingsvoorwaarden.

U kan die problemen bij toewijzing vermijden, door al bij de inschrijving op de SVK-wachtlijst een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem daarvoor contact op met de SVK-medewerker.

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

Als u meent dat het SVK u onterecht de woning weigert, raden we u aan om dat te bespreken met de SVK-medewerker. Als dat gesprek u niet verder helpt, en u hebt voldoende argumenten die aantonen dat u effectief onterecht benadeeld wordt, kan u die zaak voorleggen aan de toezichthouder.
Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen na de beslissing van het SVK dat het niet op uw vraag kan ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u in hoofdstuk 7.

We willen er tenslotte ook op wijzen dat dit ook geldt voor kandidaat-huurders die later komen bijwonen 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 voorrangsregels (voor Hasselt met daarin het lokaal toewijzingsreglement verwerkt) en daarna
C. de optionele voorrangsregels,
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 toewijzingsregelement 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 toewijzingsregelement 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 huisvestingsmaatschapijen: 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.

HOOFDSTUK 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. Dat is opgelegd om kandidaat-huurders niet nodeloos te laten rondrennen voor allerhande papieren (bijvoorbeeld voor gezinssamenstelling of taalvoorwaarden). Daarvan kan dus niet afgeweken worden.

Uw inschrijving in het SVK-inschrijvingsregister betekent automatisch uw toestemming aan het SVK 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 zelf aan het SVK bezorgen. Dat geldt sowieso voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen, zoals uw huidige (actuele) inkomen, documenten die de hoogdringendheid kunnen aantonen dat u moet verhuizen, aantal kinderen met bezoekrecht, … .

6.3.Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van SVK Midden-Limburg vzw Kneuterweg3 te 3520 Zonhoven en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat) ***huurders*** *mogelijk te maken, om de concrete* ***huurvoorwaarden*** *voor een* ***sociale huurwoning*** *vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.*

Mits u uw identiteit aantoont en op uw schriftelijk verzoek hebt u overeenkomstig de Verordening van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens een inzage- en verbeteringsrecht. U beschikt ook over de mogelijkheid om onterechte informatie te doen wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

Indien u niet akkoord gaat met deze verwerking of uitoefening van uw rechten kan u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via commission@privacycommission.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Een concrete lijst van persoonsgegevens welke worden ingezameld kan u raadplegen in bijlage van het inschrijvingsformulier. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen, voor een actuele opsomming kan u contact opnemen met (Naam + adres SVK).

U heeft het recht tot inzage in deze gegevens, alsook het recht om deze gegevens te verbeteren en om deze gegevens te laten wissen of te bewaren.

HOOFDSTUK 7: VERHAALRECHT

7.0. Algemeen

Het SVK is steeds verplicht om zijn beslissingen aan u bekend te maken. In dat schrijven vindt u meer uitleg over de reden waarom het SVK die beslissing al dan niet genomen heeft.

Als u niet akkoord gaat met die beslissing (of er zijn andere zaken die fout lopen), kan u altijd een klacht indienen. In bijlage vindt u de klachtenprocedure. In een aantal situaties kan u het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dat laatste noemen we het verhaalrecht.

7.1. Welke problemen?

U 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 u uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5)
- de beslissing om u een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.3.)
- de beslissing van het SVK om uw voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2.)
- de beslissing om u niet in te schrijven (zie hoofdstuk 1)
- de beslissing om de redenen die u opgeeft om een woningaanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen. Als u 2 keer een aanbod ongegrond weigert, wordt uw puntenscore gedurende een jaar met 3 punten verminderd (zie 4.4)

Behalve in het eerste geval, hebt u 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing kan dat tot een jaar nadien.

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

Daarnaast kan u ook een beoordeling vragen over:
- de beslissing van het SVK om een persoon die later in de woning wilt komen wonen, niet toe te laten (zie hiervoor deel 2 van het intern huurreglement, punt…)

Ook in die situatie gelden de termijnen die hierboven vermeld zijn: u moet binnen 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 verlopen en de woning eigenlijk naar u had moeten gaan, of als aan u onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijgt u voorrang op de eerstvolgende vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan uw gezinsgrootte.
Ook als het SVK u geen antwoord geeft op de beoordeling van de toezichthouder, krijgt u die voorrang.

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

7.3. Contactgegevens

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

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88, bus 22
1000 Brussel

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW
KNEUTERWEG 3
3520 ZONHOVEN
011 39 70 30
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN

Inkomensgrenzen van 01/01/2019 tot 31/12/2019

- 24.852 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 26.934 euro voor alleenstaande gehandicapte
- 37.276 euro voor anderen, te verhogen met 2.084 euro 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
KNEUTERWEG 3
3520 ZONHOVEN
011 39 70 30
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 problemen beknopt te omschrijven en eventueel ook te vermelden wanneer u dit probleem al eerder had gesignaleerd.

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

U hebt uw probleem gemeld aan het SVK
U krijgt een seintje van het SVK

⇒ **Uw probleem wordt opgelost**.

⇓

Uw probleem wordt (nog) niet (goed) opgelost.

Misschien vindt u de voorgestelde oplossing of 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.

Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. U moet uw klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. U moet dus uw identiteit en adres bekend maken.

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

Als u een brief schrijft, vragen we u ter verwijzen naar de voorgaande stappen die u al heeft gezet. 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.

Een klacht moet afgehandeld worden binnen 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan (de klager) bezorgen. Als u dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.

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

Uw probleem wordt opgelost en uw klacht is ingewilligd.

U bent (nog) niet tevreden met de voorgestelde oplossing.

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.

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kan u pas aangaan als u de vorige 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 erg lang op zich heeft laten wachten, …

U kan naar de Vlaamse Ombudsdienst mailen: klachten@vlaamseombudsdienst.be
U kan hen ook bellen of faxen:

- tel.: 02 552 48 48
  gratis nummer: **0800 240 50**
- 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 U EEN ANDERE PROCEDURE KIEST ?

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

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

- Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dat moet wel tijdig gebeuren!
  De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van uw klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan u als aan het SVK.
  Waarvoor kan u 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 uw naam uit het inschrijvingsregister werd geschrapt, of omdat u bij een toewijzing werd geweigerd, of omdat uw voorkeur qua ligging en type van woning niet werd aangenomen, of omdat het SVK weigerde u of een persoon die bij u wilde komen wonen in te schrijven, niet toeliet (binnen 30 dagen nadat het SVK u de beslissing heeft bezorgd).

  Hiervoor neemt u contact op met de toezichthouders:
  Agentschap Wonen-Vlaanderen
  Afdeling Toezicht
  Herman Teirlinckgebouw
  Havenlaan 88, bus 22
  1000 Brussel

Weet wel, dat als u 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
KNEUTERWEG 3
3520 ZONHOVEN
011 39 70 30
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM.

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

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

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

We onderscheiden 5 mogelijke 'groepen' waarin u 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 u 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 u nu woont
    d. de huurprijs die u 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 (optie)*

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. De bedragen bovenop het leefloon worden jaarlijks geïndexeerd (bedragen 2018)

Voor alleenstaanden:

a) tot en met 54 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 161 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 321 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 535 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 748 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 129 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 257 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 449 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 705 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 962 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 u moet afbetalen.

Voor meer informatie neemt u 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 die punten te kunnen staven. Die bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van uw huurcontract GEEN opzeg.

Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan u 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 en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft)	17punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie	17 punten

Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een 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	17 punten

een persoon met een handicap	
e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek 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)	11 punten
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 u 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 u een kamerwoning bewoont bij het SVK en u krijgt daar ook bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat u die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als u dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijgt u 17 punten.

Als u als SVK-huurder in een woning woont die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van het SVK, krijgt u 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 u op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente / werkingsgebied van de vrijkomende SVK-woning,

- als u 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 u een band aantoont met de gemeente, krijgt u 6 extra punten
- En indien u zo'n band kunt aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijgt u nog eens 1 extra punt

6. Vermindering van punten (3 punten)

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

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW
KNEUTERWEG 3
3520 ZONHOVEN
011 39 70 30
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 slaapkamer 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; voor twee personen minimum 28 m².

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 die oppervlaktenormen 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;

SVK MIDDEN-LIMBURG VZW
KNEUTERWEG 3
3520 ZONHOVEN
011 39 70 30
INFO@SVKMIDDENLIMBURG.BE

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 5: WONINGEN, APART TOEWIJZINGSREGLEMENT

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, 3590 Diepenbeek