

INHOUDSTAFEL

KADER EN RANDVOORWAARDEN	2
HOOFDSTUK 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN ?	3
1.1. Leeftijdsvoorwaarde	3
1.2. Inkomensvoorwaarde	3
1.3. De onroerende bezitsvoorwaarde	4
1.4. Taalkennisvereiste	5
1.5. Verblijfsvoorwaarde	5
1.6. Gegevens puntentoekenning	5
HOOFDSTUK 2: INSCHRIJVINGSREGISTER	6
2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting	6
2.2. Woonwensen	6
2.3. Wijzigingen doorgeven	7
2.4. Inschrijvingsregister	7
2.5. Schrapen uit het inschrijvingsregister	8
2.6. Inschrijvingsbewijs	8
2.7. Doorsturen van kandidatendossiers	9
HOOFDSTUK 3: WAT ALS EEN WONING VRIJKOMT ?	9
3.1. Toelatingsvoorwaarden	9
3.2. Op 'wachten' zetten	9
HOOFDSTUK 4: VOOR WIE IS DE WONING?	10
4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte	10
4.2. Absolute voorrang	11
4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem	11
4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving	12
4.5. Hoe gaat een toewijzing in zijn werk?	12
4.6. Verhaal tegen een toewijzing	12
HOOFDSTUK 5: AFWIJKEN VAN DE TOEWIJZINGSREGELS	13
5.1. Versnelde toewijzing	13
5.2. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden	13
HOOFDSTUK 6: DE NODIGE DOCUMENTEN	14
6.1. Het SVK zal een aantal gegevens opvragen	14
6.2. Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder	14
6.3. Wet op de privacy	14
HOOFDSTUK 7: VERHAALRECHT	14
BIJLAGE 1 - Inkomensgrenzen	16
BIJLAGE 2 - De klachtenprocedure	17
BIJLAGE 3 - Het SVK-puntensysteem	20
BIJLAGE 4 - Rationele bezetting SVK's	24
BIJLAGE 5 - Zitdagen en contactgegevens	25

KADER EN RANDVOORWAARDEN

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Waasland, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas. Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 20 februari 2020.

Het intern huurreglement deel 1 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. 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 de derde maand volgend op dit schrijven.

Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de Raad van Bestuur. Een wijziging aan het intern huurreglement gaat in de 1^e van de maand volgend op de beslissing van de Raad van Bestuur.

In dit deel van het intern 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 de woning krijgt (toewijzingsregels);
5. Mogelijke afwijkingen;
6. De nodige documenten;
7. Het verhaalrecht.

We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst. Het besluit onderging bovendien nog een aantal wijzigingen.

In het tweede deel van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer uitleg over de huurvoorwaarden. Je kunt dit deel opvragen op het SVK-secretariaat.

HOOFDSTUK 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN ? (INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)

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 je ook moet bewijzen.

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.

We zullen in eerste instantie de noodzakelijke documenten of gegevens eerst elektronisch bevragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is uiteraard in overeenstemming met de GDPR-wetgeving.

Welke voorwaarden toetsen wij af bij inschrijving?

- De leeftijdsvoorwaarde
- De inkomensvoorwaarde
- De onroerende bezitsvoorwaarde
- De verblijfsvoorwaarde

Wie moet er voldoen aan deze verschillende voorwaarden?

De volgende personen zijn kandidaat-huurders:

- de toekomstige referentiehuurder
- en de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon de sociale woning mee gaat bewonen.

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

1.1. Leefijdsvoorwaarde

Bij inschrijving moet je meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn. Ook minderjarigen die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW kunnen zich inschrijven.

1.2. Inkomensvoorwaarde

Je inkomen dat in aanmerking wordt genomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het **laatst beschikbare aanslagbiljet** betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten
- b) het leefloon
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Dit inkomen, dat het referentie-inkomen wordt genoemd, mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dat bedrag varieert ook naargelang uw gezinssituatie:

- Alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- Alleenstaande gehandicapte
- Alle andere

Je vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd.

Het huidige inkomen wordt gehanteerd:

- indien blijkt dat het referentie-inkomen, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.
- indien geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt

Als je bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan het SVK beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van minimaal drie van de voorbije zes maanden.

1.3. De onroerende bezitsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat je:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin je een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde

1. Wanneer je een woning of bouwgrond:
 - o Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos hebt verworven
 - o Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos hebt verworven
 - o Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos hebt verworven

dan kan je toch ingeschreven worden op voorwaarde dat je één jaar na toewijzing jouw aandeel hebt vervreemd. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als je hiervoor gegronde redenen hebt.

2. Wanneer je een woning of bouwgrond
 - o Volledig in volle eigendom
 - o Volledig in vruchtgebruik
 - o Met een volledig recht van erfpacht
 - o Met een volledig recht van opstal

hebt met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan je toch ingeschreven worden.

Ook hier zal je één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als je hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:
- o je woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
 - o je woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, je in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
 - o je een fysieke handicap hebt en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
 - o je een fysieke handicap hebt en bent ingeschreven voor een ADL-woning
 - o je het beheer over je woning hebt verloren ten gevolge van een faillietverklaring
 - o je het beheer over je woning hebt verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal je één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

1.4. Taalkennisvereiste

Alle nieuwe huurders moeten voldoen aan de taalkennisvoorwaarde. Dat betekent dat u na max. één jaar als SVK- 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 uitsluitel, 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.

1.5. Verblijfsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u ingeschreven bent in het bevolkingsregister. In het bevolkingsregister vindt u ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister. Als u ambtelijk geschrappt bent, kan u niet worden ingeschreven. In dit geval kan u wel naar het OCMW gaan, dat u een referentieadres kan geven. U kan ook uw referentieadres bij vrienden of familie zetten en dan voldoet u wel aan de verblijfsvoorwaarde en kan u worden ingeschreven.

1.6. Gegevens puntentoekening

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 oer, maar dat we bij de effectieve toewijzing van de woning over de nodige bewijsstukken moeten beschikken. (zie hoofdstuk 4)

HOOFDSTUK 2: INSCHRIJVINGSREGISTER

Als je voldoet aan de voorwaarden, kan je je inschrijven in het inschrijvingsregister van het SVK. Je kunt hiervoor langskomen op de permanentie elke 1^e en 3^e maandag van de maand van 09u30 -11u30 in de Abingdonstraat 99 te 9100 Sint-Niklaas.

Samen met een SVK-medewerker vul je het inschrijvingsformulier in. Eens je ingeschreven bent, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de "wachtlĳst". Het SVK organiseert ook permanentiemomenten in de werkingsgebieden buiten Sint-Niklaas.

Een overzicht daarvan kan je terugvinden onder inschrijvingsmomenten op onze website en in bijlage 5. Ook via e-mail kan je bij ons inschrijven, als je de nodige documenten en het inschrijvingsbewijs kan doormailen. Voor meer informatie: www.svkwaasland.be

2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

Je kan je enkel kandidaat stellen voor een woning die is aangepast aan jouw gezinsgrootte.

Om de woninggrootte (rationele bezetting) te bepalen, hebben we een aantal normen vastgelegd. Deze normen staan in bijlage 4.

We hebben ook een lijst opgemaakt van woningen/appartementen met telkens een minimale en een maximale bezetting. Hierop staat ook welke bij voorrang worden toegewezen aan de doelgroep voor de levenslange huursubsidie. Deze lijst kan u raadplegen op het secretariaat. Wij leggen u ook graag uit voor welke woningen/appartementen je in aanmerking komt.

Indien je zwanger bent, dan kan er vanaf 6 maanden zwangerschap rekening gehouden worden met het ongeboren kind voor de uitbreiding van het type woning dat je ambieert, mits je goed geïnformeerd wordt dat de woning van een groter type pas zal kunnen toegewezen worden **nadat** het kind is geboren.

Als u een gezinshereniging heeft aangevraagd of wil aanvragen, dan dient je ons dit te melden. Voorlopig zal je alleen maar kunnen ingeschreven worden voor een woning die aangepast is aan jouw huidige gezinsgrootte in België. Het is pas na de gezinshereniging, dat je jezelf kandidaat kan stellen voor een grotere woning door jouw woonwens aan te passen als je nog geen woning toegewezen kreeg of door je opnieuw kandidaat te stellen bij het SVK voor een grotere woning (mutatie).

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.

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 dat aantoonst 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 en 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, omdat je situatie bijvoorbeeld is gewijzigd. Als dit het geval is, neem je best zo snel mogelijk contact op met het SVK om deze wensen aan te passen. 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. 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 en 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.

Een aantal gegevens kunnen we digitaal opvragen, andere gegevens niet. Het is aanbevolen dat u ons volgende zaken binnen de maand meldt:

- Elke adreswijziging
- Elke wijziging in jouw gezinssamenstelling
- Wijziging in je actueel inkomen
- Wanneer je woonnood verandert

Dit kan de toewijzing van een woning bespoedigen.

Actualisatie van het register

Elk oneven jaar zal het SVK nagaan of de kandidaten die op de wachtlijst staan, nog voldoen aan de voorwaarden. Zo blijft het inschrijvingsregister up-to-date. Op dat moment zal het bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar de het inkomen vragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders die minder dan 12 maanden op de wachtlijst staan.

2.4. Inschrijvingsregister

Het SVK hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit kan elke kandidaat-huurder komen inkijken. Het bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Hierdoor kan je zien op welke plaats op de wachtlijst je staat.

SVK's werken echter wel met een puntensysteem, waardoor mensen die de 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 referentiehurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de inschrijvingsdatum;
- de echtgenoot, feitelijke partner of wettelijke samenwoner krijgt een nieuwe inschrijving, maar wel met behoud van inschrijvingsdatum;

2.5. Schrappen uit het inschrijvingsregister

Je wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt als:

- als je bij het actualiseren van het inschrijvingregister 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 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 1 keer niet hebt gereageerd, zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf aanduidt bij een aanbod om dit niet te doen. Het SVK geeft je wel telkens 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt; Opgelet: u wordt enkel geschrapt omdat u niet reageerde als u hoger gerangschikt stond dan de persoon aan wie de woning effectief is toegewezen. Als u kan aantonen dat u niet reageerde of niet kon reageren omwille van een situatie van overmacht kunnen we beslissen u niet te schrappen uit het inschrijvingsregister. Laat ons dit dan zeker weten.
- 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;

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 kunt 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 verhaalrecht.

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen nadat je de beslissing van het SVK dat ze je naam schrappen uit het inschrijvingsregister hebt ontvangen. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

2.6. Inschrijvingsbewijs

Na de inschrijving ontvang je

- een inschrijvingsbewijs. Dit vermeldt onder meer:
 - Je inschrijvingsdatum
 - Je inschrijvingsnummer
 - je opgegeven woonwensen
- het intern huurreglement deel 1. Dit vermeldt onder meer:
 - De dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
 - Je (eventueel) verzoek om uw kandidatuur te laten bezorgen door het SVK aan andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn
 - De klachtenprocedure (zie hoofdstuk 7)
 - Het verhaalrecht

- De redenen waarom je kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister
- De privacyverklaring die vermeldt hoe we jouw persoonsgegevens verwerken en wat we ermee doen
- dat als u na inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, je ons hiervan op de hoogte moet brengen
- Dat je één jaar nadat u huurder bent geworden, dient te voldoen aan de taalkennisvereiste
- De contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid
- De contactgegevens van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen (toezichhouders)
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.

2.7. Doorsturen van kandidatendossiers

Je hebt de mogelijkheid om je kandidatuur door ons te laten doorsturen aan andere sociale verhuurders die in jouw gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

Als je hiervan wil gebruik maken, dan bezorgen wij binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving uw kandidatuur aan de andere verhuurders.

Als je akkoord gaat dan bezorgen wij aan de andere verhuurders binnen een maand na uw inschrijving een dossier met een kopie van de staving van de inschrijvingsvoorwaarden. De andere verhuurder zal je binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding bezorgen en je een voorkeur laten kiezen. Als je jouw voorkeur aan hen aangeeft, ontvang je van de andere verhuurder ook een inschrijvingsbewijs.

HOOFDSTUK 3: WAT ALS EEN WONING VRIJKOMT ?

3.1. Toelatingsvoorwaarden

Als er een woning vrijkomt, en u behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet je bij toelating opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. **Dat zijn dezelfde voorwaarden als bij inschrijving.**

Bij toelating gaan wij aan de hand van gelijkaardige documenten na of je nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dat ogenblik moet je dat kunnen bewijzen met de juiste attesten en documenten.

Indien je bij inschrijving gebruik maakte van verklaringen op eer, dan zijn deze verklaringen bij toewijzing dus niet meer voldoende om de toewijzingsvolgorde te bepalen.

3.2. 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 wordt je mogelijk geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Maar het zou kunnen dat je op het moment dat je wordt uitgenodigd eigenlijk nog niet kan verhuizen 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 nutteloze kosten te vermijden je pas tegen het einde van dat contract

- wilt verhuizen;
- je in het ziekenhuis ligt;
- ...

Andere redenen kunnen worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur die een beslissing zal nemen.

Je kunt 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. Sowiezo verwacht het SVK een gegronde reden van je.

HOOFDSTUK 4: VOOR WIE IS DE WONING?

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 (hoofdstuk 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 gebruik hebt gemaakt van verklaringen op eer, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen. Bij tijdelijk verblijf en dakloosheid, moet er steeds een vaststelling gebeuren door een onafhankelijke begeleidende dienst. Tijdelijk verblijf wordt voor maximum 9 maanden toegekend en de vaststelling van de begeleider/assistent mag niet langer dan drie maanden geleden zijn op het moment van de toewijzingsprocedure. Dakloosheid moet telkens opnieuw bevestigd worden tijdens een toewijzingsprocedure.

Daarna vindt er een toets plaats op de rationele bezetting (woninggrootte). 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 wegingsysteem: het SVK-puntensysteem (zie bijlage 3).

Let op: dit wegingsysteem 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, dat je ook vindt in bijlage 4.

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 kunt als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen. Dit moet je wel kunnen staven.

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).

4.2. Absolute voorrang

Daarna volgen 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, blijft je absolute prioriteit behouden maar zullen er wel gedurende een jaar 3 minpunten worden toegekend aan jouw dossier.

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 6 categorieën:

1. **het Actueel Besteedbaar Inkomen:** je werkelijke inkomen (gemiddelde 3 maanden) en het inkomen van de echtgenoot/wettelijke samenwoner/feitelijke partner die de woning mee zal betrekken, op het ogenblik van toewijzing. (maximum 20 punten, minimum 5)
2. **woon nood:** 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 je de 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. Dit moet je wel kunnen staven. (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. **anciënniteit:** voor elke 6 maanden op de wachtlijst, krijgt elke kandidaat 1 extra punt toegekend (maximum 3 punten)
6. **inwoner van de gemeente:** de inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen 6 punten extra.

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 3 bij dit intern huurreglement gevoegd.

Je kunt een aanbod weigeren, indien je hier gegronde redenen voor hebt. Het SVK zal intern huurreglement SVK Waasland – deel 1 versie juli 2020 11

hiervoor oordelen. Indien het SVK jouw 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 is ingeschreven.

4.5. Hoe gaat een toewijzing in zijn werk?

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 minimaal 5 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 zich kandidaat te stellen voor de vrijkomende woning, namelijk X met het hoogste puntenaantal.

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

Deze kandidaten worden verzocht zich te melden, opdat we hun gegevens kunnen aanpassen aan hun huidige situatie. Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt. De na actualisatie hoogst genoteerde kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken. Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, en dit tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien je niet geïnteresseerd bent, wordt dit aanzien als een weigering die tot 3 minpunten kan leiden.

Als je op basis van de uitnodiging laat horen niet geïnteresseerd te zijn en deze woning voldoet aan je vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering, tenminste indien je puntenaantal en de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning. Als je voor een tweede maal niet reageert, word je wellicht geschrapt uit het inschrijvingsregister. Als je een tweede maal weigert krijg je gedurende een jaar 3 minpunten toegekend. Als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, word je sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

De toewijzing gebeurt door het Dagelijks Bestuur.

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 de het jaar na de toewijzing. Meer over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 5: AFWIJKEN VAN 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.

5.1. Versnelde toewijzing

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 bekommen, 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. 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?

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 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 dat huurcontract was opgezegd wegens wanbetaling, is de weigering niet van toepassing als:

- je tot een lopende 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 toetgetreden EN 75 % van je schuld hebt afbetaald;
- als je ondertussen je schuld volledig 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 burenen. Ook in dat geval zal het SVK je toewijzing weigeren of koppelen aan bijkomende begeleidingsvoorwaarden.

De beslissing tot deze weigering of bijkomende begeleidingsvoorwaarde 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.

HOOFDSTUK 6: DE NODIGE DOCUMENTEN

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

Om na te gaan of iemand voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden kan het SVK beroep doen op een aantal elektronische gegevensstromen. Dat dient de objectiviteit te garanderen en de administratieve afhandeling te vereenvoudigen en te versnellen.

Wij zijn ook verplicht om bepaalde gegevens eerst rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. En dit om de administratieve overlast voor jou en voor het SVK te beperken.

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

6.2. Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder

Gegevens die het SVK niet kan opvragen, moet de woningzoekende aan 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

Om als Sociaal verhuurkantoor Waasland een goede dienstverlening aan te bieden, werken wij veel met persoonsgegevens. Wij vinden het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met jouw persoonsgegevens. Wij zijn hiertoe ook verplicht door de Europese privacywetgeving (de Algemene Verordening Gegevensbescherming¹, ook wel AVG of GDPR).

De persoonsgegevens die ingezameld worden staan beschreven in het formulier dat u als bijlage ontvangt, met als titel "Privacy; welke informatie heeft SVK Waasland?". Op onze website kan u eveneens deze informatie terugvinden via onderstaande link;

<http://www.svkwaasland.be/AVG-GDPR>

HOOFDSTUK 7: VERHAALRECHT

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

¹ <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679&from=NL>
intern huurreglement SVK Waasland – deel 1 versie juli 2020 14

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 2 vind je de klachtenprocedure.

In een aantal situaties kan je het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dit laatste noemen we het verhaalrecht.

U heeft 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing aan een andere kandidaat-huurder kan dat tot een jaar nadien.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Hij bezorgt zijn 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 de beslissing van Toezicht bekijken en er gevolg aan geven. Ons antwoord mag u dan ook verwachten binnen 30 dagen na ontvangst van de beoordeling door de toezichthouder.

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat een 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, schrapping uit het inschrijvingsregister, de weigering om u een afwijking toe te staan, weigering van woningvoorkeur, vermindering puntenscore,...) wordt die beslissing geschrapt.

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

BIJLAGE 1 - INKOMENSGRENZEN

Inkomensgrenzen van 01/01/2020 tot 31/12/2020

- 25.317 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 27.438 euro voor alleenstaande gehandicapte
- 37.974 euro voor anderen, te verhogen met 2.123 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

BIJLAGE 2 - DE KLACHTENPROCEDURE

WAARVOOR KAN JE BIJ ONS TERECHT?

Het SVK biedt je een woning aan. Ook de SVK's werken met een wachtlijst. SVK's geven voorrang aan wie weinig middelen heeft en de woning het meest dringend nodig heeft. Indien nodig geeft het SVK je begeleiding als huurder. Wij bieden je een goede service.

Loopt het al eens fout of voel je je door ons verkeerd behandeld, aarzel niet en kom met ons praten. We zijn er voor jou en samen kunnen we de problemen oplossen.

We zijn wel gebonden aan de regelgeving. Oplossingen over bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet.

Slagen we er niet in om samen een oplossing te vinden, kan je klacht indienen. Deze handleiding laat zien hoe je best een klacht aanpakt en wat je van je klacht kunt verwachten.

HEB JE EEN PROBLEEM?

Signaleer ons meteen je probleem, mondeling of telefonisch, bij je begeleider of rechtstreeks ter attentie van de verantwoordelijke:

**Yannick Claes, Abingdonstraat 99 te 9100 Sint-Niklaas
tel. 03/778.62.52**

Stel je een technisch probleem vast in de woning, vermeld dan duidelijk wanneer wij de woning kunnen bezoeken.

Je krijgt dan meteen informatie over wanneer we je verder kunnen helpen en we maken er werk van. Je verneemt hoe en tegen wanneer we jouw probleem gaan aanpakken, wie dit gaat doen en hoe je deze persoon kunt bereiken. Soms kunnen we jouw probleem snel oplossen, soms moet je even geduld hebben.

Eventueel vragen we om je te ontmoeten zodat we de zaak kunnen bespreken of jouw woning kunnen bekijken, zeker als de toestand ervan te wensen overlaat.

VIND JE DE VOORGESTELDE OPLOSSING OF DE MANIER WAAROP JE (PROBLEEM) WERD BEHANDELD NIET CORRECT?

Aarzel niet om je probleem opnieuw te signaleren.

Je kunt een brief schrijven aan je huurbegeleider of de verantwoordelijke van het SVK, maar je kunt ook bellen of met ons komen praten.

Schrijf je een brief, zet er dan het volgende in:

- een beknopte omschrijving van het probleem
- wanneer je dit probleem al hebt gesignaleerd.
- de vraag hoe en tegen wanneer het SVK het probleem kan aanpakken
- jouw eigen voorstellen om je probleem op te lossen
- wanneer je te bereiken bent en op welk telefoon- of gsm-nummer

Je hebt je probleem gemeld aan je huurbegeleider of de verantwoordelijke. Je krijgt een seintje van het SVK.



Je probleem wordt opgelost



Je probleem wordt (nog) niet (goed) opgelost

KRIJG JE GEEN OPLOSSING OF BEN JE HET NIET EENS MET DE VOORGESTELDE OPLOSSING?

Overweeg dan om een klacht te formuleren en de klachtenprocedure van het SVK te starten. De behandeling van jouw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

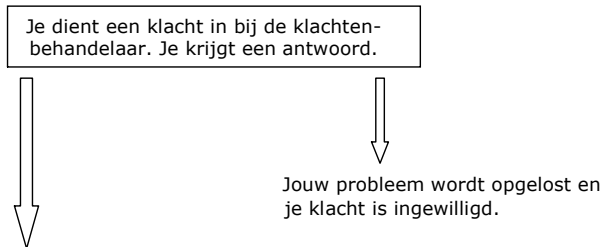
KLACHTENPROCEDURE

Wil je een klacht indienen, contacteer dan de klachtenbehandelaar van het SVK. Hij treedt op als onafhankelijk contactpersoon en is verplicht om je klacht met ernst en respect te behandelen. Je kunt met hem afspreken voor een gesprek of je schrijft hem een brief. Je kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen. Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. Je moet je klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. Je moet dus je identiteit en adres bekend te maken

De klachtenbehandelaar van het SVK Waasland is:
Peter Maris, Abingdonstraat 99 te 9100 Sint-Niklaas
Tel: 03/778.69.13

Schrijf je een brief, verwijs dan naar de stappen die je al hebt gezet. Voeg een kopie van eventueel vorige brieven toe. Ook van je nieuwe brief bewaar je best een kopie.

Binnen tien dagen krijg je bericht dat je klacht is ontvangen, verneem je hoe en tegen wanneer we jouw probleem aanpakken en wie dit gaat doen. Ofwel ontvang je onze beslissing per brief ofwel word je uitgenodigd voor een gesprek. Een klacht moet afgehandeld worden binnen 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan jou (de klager) bezorgen. Als je dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.



Je bent (nog) niet tevreden met de voorgestelde oplossing

Blijft jouw klacht zonder gevolg of ben je niet tevreden over het antwoord op je klacht dan kun je verder niet meer bij het SVK terecht, maar kan je eventueel terecht bij beroepsinstanties of bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Je kunt je hiervoor ook laten adviseren door het OCMW, de Woonwinkel, een huisvestingsdienst, een huurdersbond, de wetswinkel, ...

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

Het SVK zal de klachten mee opnemen in het jaarverslag.

1. De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kun je pas aangaan als je de vorige stappen hebt afgewerkt.

Je kunt bij de Ombudsdienst terecht met klachten over de toewijzing van de woning, de manier waarop je behandeld werd, afspraken die niet werden nagekomen, een reactie die erg lang op zich heeft laten wachten, ...

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

Je kan ook bellen of faxen: tel: 02 552 48 48

gratis nummer: 0800 240 50
fax: 02 552 48 00

Je kunt je klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

Je kunt elke werkdag bij de Ombudsdienst langskomen van 9 tot 18u (op vrijdag tot 17u), maar maak vooraf wel een afspraak. Deze informatie vind je ook in het foldertje van de Vlaamse Ombudsdienst.

WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE KIEST ?

Je kunt 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, of omdat het SVK je reden om een woning te weigeren niet als gegrond heeft beschouwd. (binnen de 30 dagen nadat het SVK je de beslissing heeft bezorgd).

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

BIJLAGE 3 - Het SVK-puntensysteem

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 te rade gaan bij de SVK-medewerker.

We onderscheiden 6 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. wonen/ gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
3. De kinderlast
4. Mutatievraag; een SVK-huurder die wil verhuizen naar een andere SVK-woning
5. Het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven op de wachtlijst;
6. 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 alleenstaande personen 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 2020)

alleenstaande personen

tot leefloon en gelijkgestelde bedragen + max. 55 euro	20 punten
tot leefloon + max.164 euro	17 punten
tot leefloon + max. 327 euro	14 punten
tot leefloon + max. 545 euro	11 punten
tot leefloon + max. 762 euro	8 punten
meer dan leefloon + 762 euro	5 punten

gezinnen

tot leefloon en gelijkgestelde bedragen + max.131 euro	20 punten
tot leefloon + max. 262 euro	17 punten
tot leefloon + max. 457 euro	14 punten
tot leefloon + max. 719 euro	11 punten
tot leefloon + max. 980 euro	8 punten
meer dan leefloon + 980 euro	5 punten

Let op:

- sommige inkomens van de kandidaat-huurder(s) 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 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.

2.1. Effectieve of dreigende dakloosheid

a. geen huisvesting hebben of verblijf in nachtopvang	20 punten
b. instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders <i>punten worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten en zolang de KH nog in de gevangenis/instelling verblijft</i>	17 punten
c. verblijf in noodwoning, opvangtehuis, crisisopvang, transitwoning of hotel	17 punten
d. verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie <i>(max 9 maanden)</i>	17 punten
e. gerechtelijke uithuiszetting met betekend vonnis <i>punten maximum tot 12 maanden na datum vonnis</i>	17 punten
f. opzeg huurcontract door eigenaar met opzeg minder 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan 3 maanden	17 punten
g. gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis <i>punten maximum tot 12 maanden na datum vonnis</i>	14 punten
h. opzeg huurcontract door eigenaar met opzeg tussen 3 en 6 maanden of de woning rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van 3 tot 6 maanden	14 punten

2.2. 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 goed 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

2.3. Woningkwaliteit

a) onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring met 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, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs wordt verleend zoals vermeld in artikel 2, § 1, derde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 4, § 2 van hetzelfde besluit	17 punten
e) ongeschiktverklaring	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)	11 punten

2.4. Woonkosten

a. te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50 % van het actueel besteedbaar inkomen	14 punten
b. te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35 % maar minder dan 50% van het actueel besteedbaar inkomen	11 punten

2.5. Zelfstandig of begeleid wonen van een minderjarige persoon

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 en/of kinderen waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. Het kind moet wel nog recht geven op kinderbijslag. Wie de kinderbijslag ontvangt is hiervoor niet van belang.

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

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning dient te verhuizen, en zich dan ook terug op onze wachtlijst plaats, 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 rationele bezetting van het SVK, krijg je 14 punten.

5. Als je lang op de wachtlijst staat (max. 3 punten)

In het SVK-systeem ben je nooit zeker dat je een bepaald moment boven op de lijst staat. Er kan altijd iemand bijkomen die meer dringend een woning nodig heeft (waarmee we bedoelen; 'meer dringend volgens het puntensysteem'), en daarom meer punten verwerft.

Om de kandidaat-huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan, geven we extra punten, namelijk 1 punt per 6 maanden met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt. De dag waarop het SVK alle noodzakelijke documenten ontvangen heeft, telt als jouw inschrijvingsdatum. De datum van aanmelding is dus niet altijd de datum van inschrijving. Hoe sneller je alle noodzakelijke documenten aan het SVK bezorgt, hoe gunstiger voor jouw inschrijvingsdatum en dus ook voor jouw plaats op de wachtlijst.

6. De band met de gemeente (max. 6 punten)

Elke inwoner die woonachtig is, of dit was 6 jaar voor de inschrijving, in de gemeente waar de vrijkomende woning gelegen is, krijgt 6 punten.

Inwoner in de gemeente wordt omschreven als:

- op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijven in de gemeente
- ingeschreven zijn of geweest zijn in het vreemdelingenregister of bevolkingsregister (inclusief rechtsbevolking) van de gemeente en dat in de periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing.

7. 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.

BIJLAGE 4 - RATIONELE BEZETTING SVK's

Het SVK hanteert hiervoor de volgende normen:

Een **woonkamer** dient minimum 16 m² bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m² per persoon.

Een **slaapkamer** moet een oppervlakte hebben van minstens 6,5 m² als ze bestemd is voor 1 persoon, 10m² voor 2 personen en 15 m² indien ze bestemd is voor 3 kinderen.

Men moet voorzien in:

- 1 slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner;
- 1 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;
- 1 slaapkamer per bijkomende 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;
- alle kamers worden 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. De woningzoekende kan zich niet kandidaat stellen voor een woning met een extra slaapkamer op overschot.
- een studio enkel te verhuren aan een alleenstaande.

BIJLAGE 5 – ZITDAGEN EN CONTACTGEGEVENS

Zitdagen/Permanentiemomenten steeds na afspraak

Sint-Niklaas (Welzijnshuis - Abingdonstraat 99)

- elke 1^e en 3^e maandag van 09u30-11u30 na afspraak via SVK (03/778.62.50) Enkel toegankelijk voor nieuwe intakes, niet voor reeds ingeschreven kandidaat-huurders met dossiernummer
- elke 1^e, 2^e, 3^e en 4^e donderdag van 9u00-11u na afspraak via SVK (03/778.62.50) Enkel toegankelijk voor ingeschreven kandidaat-huurders met dossiernummer.

Beveren (Sociaal Huis - Oude Zandstraat 92)

- na afspraak via Sociaal Huis Beveren (03/750.46.00)
- elke tweede en vierde donderdag van de maand van 13u30 tot 15u30

Kruibeke (OCMW - Kruibekestraat 12)

- na afspraak via OCMW Kruibeke (03/740.96.01)
- elke derde donderdag van de maand van 14u30 tot 15u30

Lokeren (Sociaal Huis - Lepelstraat 4)

- na afspraak via SVK (03/778.62.50)
- elke eerste en derde dinsdag van de maand van 9u30 tot 11u30

Sint-Gillis-Waas (Welzijnshuis - Zwanenhoekstraat 1A)

- na afspraak via Welzijnshuis Sint-Gillis-Waas (03 202 80 00)
- elke eerste dinsdag van de maand van 14u30 tot 16u00

Zwijndrecht (OCMW - Binnenplein 1)

- na afspraak via OCMW Zwijndrecht (0800 99 604)
- elke tweede maandag en vierde vrijdag van de maand van 9u30 tot 11u30

Stekene (OCMW – Kerkstraat 14)

- na afspraak via OCMW Stekene (03/790.10.40)
- elke vierde dinsdag van de maand van 9u30 tot 11u30

Een afspraak bekomen buiten de permanentiemomenten?

Dat kan enkel indien u wegens werk, school of ziekte verhinderd bent om naar onze vaste permanentiemomenten te komen.

U kan steeds digitaal inschrijven via www.svkwaasland.be of inschrijven@svkwaasland.be

Contactgegevens

Adres Welzijnshuis
Abingdonstraat 99
9100 Sint-Niklaas

E-mail inschrijven@svkwaasland.be

Website www.svkwaasland.be

Tel 03 778 62 50

Het PIT-team is elke werkdag (ma-vrij) telefonisch bereikbaar in de voormiddag tussen 09u en 12u30.