

## **INTERN HUURREGLEMENT**

### **KADER EN RANDVOORWAARDEN**

Dit intern huurreglement wil een verstaanbare vertaling en een concrete invulling maken van het sociaal huurbesluit (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 en verdere uitvoeringsbesluiten). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

Het is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Dit wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders.

Dit intern huurreglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 13 juni 2018 en kan in de toekomst worden gewijzigd.

Het bestaat uit twee delen :

In het eerste deel gebeurt een omschrijving van de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor woningzoekenden die zich kandidaat stellen bij het SVK, zijnde;

1. De inschrijvingsvoorwaarden
2. Belangrijke vragen en procedures bij de inschrijving
3. De toelatingsvoorwaarden (waaraan je moet voldoen als je een woning wordt toegekend)
4. De toewijzingsregels (wie krijgt een woning toegekend)
5. Mogelijke afwijkingen
6. De nodige documenten
7. Het verhaalrecht

In het tweede deel van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer uitleg over de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor de huurders van het SVK, zijnde;

8. De (onder)huurder
9. De huurovereenkomst
10. Het einde van de huurovereenkomst
11. Communicatie met het SVK

### **DEEL 1. KANDIDAAT-HUURDERS**

#### **HOOFDSTUK 1. DE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN**

##### Inleiding

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

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

- of je meerderjarig bent
- het inkomen
- of je al een woning of bouwgrond bezit
- of je de Nederlandse taal spreekt, want dat moet je kunnen max. 1 jaar nadat je een woning kreeg toegewezen
- of je 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 ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven.

### 1.2. Inkomensvoorwaarde

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

- alleenstaande personen zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapten
- alle anderen, waarbij het aantal personen ten laste een rol speelt.

Inkomensgrenzen van 01/01/2018 tot 31/12/2018

- € 24.452 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- € 26.500 voor alleenstaande gehandicapte
- € 36.676 voor anderen, te verhogen met € 2.050 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, 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.
- Kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt
- Kinderen die niet bij je zijn gedomicilieerd of waarvoor je geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij je verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.

Op deze strikte inkomensgrenzen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

- Voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling, ofwel in budgetbeheer of –begeleiding zijn, kijken we naar het actueel besteedbaar inkomen.
- Als er geen inkomen was tijdens het referentiejaar, zal het eerst volgende jaar in aanmerking worden genomen, dat er wél een inkomen genoten werd.
- Als het inkomen in het referentiejaar te hoog is, maar in het jaar van de aanvraag onder deze grens gedaald is.
- Personen die kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is, worden bij de inschrijving beschouwd als alleenstaande. Maar let op: tegen dat een woning vrijkomt moet de scheiding ingeleid zijn.

### 1.3. Eigendomsvoorwaarde

Bij inschrijving mag jij of je 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 je huwelijk onherstelbaar ontwricht is en je samen met uw partner een woning bezit
- als je het gedeelte volle eigendom kosteloos hebt verworven, bijvoorbeeld door een erfenis of een schenking

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

Deze voorwaarde geldt ook niet :

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

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

#### 1.4. Taalvaardigheid als huurdersverplichting

Van de huurder wordt verwacht dat hij na maximaal 1 jaar het vereiste niveau A1 haalt. Het SVK zal dat nagaan als je komt inschrijven. Als je dan nog niet voldoet, zal het SVK dat verder opvolgen.

Het SVK raadpleegt de Kruispuntbank Inburgering (KBI) om na te gaan of daar gegevens beschikbaar zijn of je moet voldoen aan de taalkennisvoorwaarde. We vragen je pas documenten voor te leggen als we niet voldoende informatie kunnen krijgen uit de KBI.

Wanneer moet je niet voldoen aan de taalkennisvoorwaarde:

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

#### 1.5. Ingeschreven in het bevolkingsregister

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

Wie ambtelijk geschrapt is, kan niet worden ingeschreven. Je kan je wel wenden tot het OCMW, dat je een referentieadres kan verschaffen. Je kan ook je referentieadres bij familie of vrienden zetten.

### **HOOFDSTUK 2. VRAGEN EN PROCEDURES**

#### Inleiding

Als je je wil inschrijven, kan je hiervoor langskomen op de kantoren op Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen, bij voorkeur op een dinsdag- of dondervormiddag. Andere momenten kunnen ook maar dan enkel op afspraak.

Je ontvangt een inschrijvingsformulier met een lijst van de nodige documenten.

Naast de inschrijvingsvoorwaarden hebben we ook nog een aantal andere gegevens nodig, 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. Voor dit alles hebben we de nodige bewijsstukken nodig.

#### Inschrijvingsregister

Als je voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de "wachtlIJst".

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

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

Het inschrijvingsregister kan geraadpleegd worden op de SVK-kantoren.

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.
- Anderen (kinderen of ouders) krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum.

#### 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. 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.

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.

Je kan het SVK ook vragen om je op "wachten" te zetten. Dit betekent dat wij je niet zullen aanduiden voor een woning totdat je ons verwittigt wanneer je toch wil verhuizen. Je moet wel een gegronde redenen aanvoeren die geen afbreuk doet aan je woonbehoefte, bijvoorbeeld :

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

De SVK-medewerker zal je helpen een keuze te maken en vult samen met jou een formulier met je woonwensen in. Je kan op elk moment je woonwensen wijzigen.

#### Inschrijvingsbewijs

Na de inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs. Dit vermeldt onder meer je inschrijvingsdatum, inschrijvingsnummer en de woonwensen die je op dat moment hebt opgegeven.

#### Wijzigingen doorgeven !

Om goed te kunnen toewijzen, moet het SVK je situatie kennen, én op de hoogte worden gebracht als er iets verandert. Het SVK geeft immers voorrang aan degene met een laag inkomen en een hoge huisvestingsnood. En je situatie kan veranderen. Sommige gegevens kunnen we opzoeken, anderen niet. Daarom verwachten we dat je elke adreswijziging en wijziging in je gezinstoestand binnen de maand meldt aan het SVK. Ook wijzigingen zoals je actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt, meldt je best zo snel mogelijk. Dit zou mogelijks de toewijzing van een woning kunnen bespoedigen, of latere frustraties vermijden.

#### Actualisatie gegevens

Het SVK zal jaarlijks nagaan of de kandidaten nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, en dit in de maand waarin de inschrijving gebeurde. Daarnaast zullen de elementen voor de toewijzing (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ... ) ook opgevraagd worden.

#### Schrapen uit het inschrijvingsregister

Je wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen :

1. als bij actualisatie blijkt dat je niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
2. als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en je zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als je wel voldeed.
3. als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
4. als je hier schriftelijk om verzoekt.
5. als het SVK je een woning aanbiedt, en je die aanneemt.
6. 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.
7. als je niet reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je een maand de tijd geven om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals 15 dagen 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.
8. als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd, zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf aanduidt bij een aanbod om dit niet te doen. Het SVK moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt.

In de gevallen onder 1,2,3,7 en 8 wordt je schriftelijk op de hoogte gebracht binnen 14 dagen met vermelding van het verhaalrecht.

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).

## **HOOFDSTUK 3. DE TOELATINGSVOORWAARDEN**

### Inleiding

Als er een woning vrijkomt, en je bent aan de beurt volgens de toewijzingsregels (hoofdstuk 4), moet je opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn dezelfde voorwaarden als toen je je inschreef, maar soms wordt net iets meer gevraagd.

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

### 3.1. Eigendomsvoorwaarde

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

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

Voldoe je niet aan die voorwaarde, dan zal het SVK je schrappen uit het inschrijvingsregister omdat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

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

### 3.2. Inkomensvoorwaarde

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

Let op : het inkomen van de partner van de kandidaat waarvan de echtscheiding werd ingeleid of waarvan hun wettelijke samenwoning gaat beëindigd worden, moet op het ogenblik van de toewijzing wel meegerekend worden, tenzij in uitzonderlijke omstandigheden de kandidaat kan bewijzen dat het huwelijk of de samenwoning onherstelbaar ontworcht is.

### 3.3. Taalvaardigheid als huurdersverplichting

Als een woning vrijkomt wordt opnieuw nagegaan of je intussen het vereiste niveau A1 Nederlands hebt behaald. Dat geldt voor iedereen die bij inschrijving het vooropgestelde niveau Nederlands nog niet behaald heeft.

### 3.4. De elementen waardoor je aan de beurt bent (de toewijzingselementen)

Ook deze elementen (zie hoofdstuk 4) worden dan geactualiseerd. Op dit ogenblik moet de kandidaat-huurder dit opnieuw kunnen staven met de juiste attesten en documenten.

## **HOOFDSTUK 4. DE TOEWIJZINGSREGELS**

### Inleiding

Wanneer er een woning van het SVK vrijkomt, wordt een actuele lijst opgemaakt met de kandidaat-huurders die dit woningtype bij hun woonwensen hebben vermeld.

Deze lijst wordt bekrachtigd door een toewijzingscommissie, bestaande uit de coördinator van het SVK en het diensthoofd van de sociale dienst van het OCMW van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is. Het eerstvolgend Dagelijks Bestuur en de eerstvolgende Raad van Bestuur keuren de toewijzing goed.

Deze lijst en de volgorde wordt verder bepaald door de volgende elementen :

### 4.1. Rationele bezetting

De rationele bezetting wordt als volgt ingevuld :

- een woonkamer moet minimaal 16 m<sup>2</sup> bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon;
- een studio zonder afzonderlijke slaapkamer (minimum 22,5 m<sup>2</sup>) kan enkel dienen voor een alleenstaande kandidaat-huurder
- één afzonderlijke slaapkamer voor een kandidaat-huurder, met (minstens 10 m<sup>2</sup>) of zonder (minstens 6,5 m<sup>2</sup>) partner
- één slaapkamer per kind (minstens 6,5 m<sup>2</sup>) of per 2 kinderen (minstens 10 m<sup>2</sup>) van verschillend geslacht, jonger dan 10 jaar, of per 2 kinderen (minstens 10 m<sup>2</sup>) van hetzelfde geslacht
- één slaapkamer per bijkomend persoon (minstens 6,5 m<sup>2</sup>) of koppel (minstens 10 m<sup>2</sup>)

Er kan ook rekening gehouden worden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je het co-ouderschap of bezoekrecht hebt en die bijgevolg niet permanent in de woning zullen verblijven. Je kan geheel of gedeeltelijk verzaken aan deze mogelijkheden.

Het SVK heeft een lijst opgemaakt van al haar woningen met de minimale en de maximale bezetting. Die wordt elke maand bijgewerkt en kan geraadpleegd worden op de SVK-kantoren. Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dit bij de inschrijving meedelen. Het SVK zal je dan ook vragen naar de gegevens van de leden van je gezin die nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal je echter worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan je huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, kan je je opnieuw inschrijven voor een grotere woning.

#### 4.2. Absolute voorrang

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

1. De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Maar let op: Het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
2. Die zelf een handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap.
3. Die een verhaal heeft ingediend tegen een beslissing van het SVK om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder dan jijzelf, of de beslissing om de toegang tot een woning te weigeren, 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, kan je één keer weigeren. Je behoudt dan je recht op een absolute prioriteit. Als je de volgende woning ook weigert, behoud je nog steeds je absolute prioriteit maar zullen wel 3 minpunten worden toegekend.

#### 4.3. Gewogen prioriteiten : 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. Besteedbaar inkomen**

Het actueel maandinkomen van de huurder of de kandidaat-huurder en van alle andere personen die met hem dezelfde woning betrekken of zullen betrekken, met uitsluiting van de ongehuwde kinderen die bij de (kandidaat)-huurder inwonen en die minder dan 25 jaar oud zijn op het ogenblik van de referentiedatum.

Het inkomen van de inwonende ascendenten van de kandidaat-huurder wordt slechts voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

##### **INKOMEN ALLEENSTAANDEN**

	<b><u>Punten</u></b>
tot leefloon + 53 euro	20
tot leefloon + 158 euro	17
tot leefloon + 316 euro	14
tot leefloon + 526 euro	11
tot leefloon + 736 euro	8
Meer dan leefloon + 736 euro	5

##### **INKOMEN GEZINNEN**

	<b><u>Punten</u></b>
tot leefloon + 127 euro	20
tot leefloon + 253 euro	17
tot leefloon + 442 euro	14
tot leefloon + 694 euro	11
tot leefloon + 946 euro	8
Meer dan leefloon + 946 euro	5

Elk jaar worden deze bedragen op 1 januari aangepast.

## 2. Kinderlast

Het SVK geeft aan kandidaat-huurders 1 extra punt per kind ten laste, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven.

## 3. Woonnood

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op; het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven. Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan je bij het SVK terecht.

### Effectieve of een dreigende dakloosheid

Geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20
Een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders ( <i>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</i> )	20
Verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis, transitwoning of hotel	17
Verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie	17
Gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis ( <i>tot max. tot 12 maanden na datum vonnis</i> )	17
Gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis ( <i>tot max. tot 12 maanden na datum vonnis</i> )	14
Opzegging huurovereenkomst door eigenaar met opzegtermijn < 3 m of woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn van < 3 m	17
Opzegging huurovereenkomst door eigenaar met resterende opzegtermijn tussen 3 en 6 m of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn van 3 tot 6 m	14

### Wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen

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

### Verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

Onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20
Overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20
Overschrijding van bezettingsnorm van Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap	17
Ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring (techn. verslag minimaal 3 gebreken in Cat. III of 3 gebreken in Cat. IV en 60 strafpunten) ( <i>technisch verslag niet ouder dan 6 md + kandidaat woont er op moment van het onderzoek</i> )	17
Ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring ( <i>technisch verslag niet ouder dan 6 md + kandidaat woont er op moment van het onderzoek</i> )	11
Ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in verslag van een officiële instantie (bv. gemeente, woonwinkel, LOGO, politie, ...) ( <i>technisch verslag niet ouder dan 6 md + kandidaat woont er op moment van het onderzoek</i> )	11

### De betaalbaarheid van de huurprijs

De te betalen huurprijs, verminderd met eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14
De te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbaar inkomen	11

### Zelfstandig (gaan) wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst

Zelfstandig (gaan) wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst	17
---	----

#### 4. Anciënniteit

Het SVK geeft aan kandidaat-huurders 1 extra punt per periode van zes maanden dat ze onafgebroken op de wachtlijst staan. Er kan een maximum van 3 punten toegekend worden.

#### 5. SVK-huurder

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning wil verhuizen krijgt 7 extra punten.

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

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

#### 6. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied

Aan kandidaat-huurders woonachtig in het werkingsgebied van het SVK (Maasmechelen, Dilsen-Stokkem, Maaseik, Kinrooi of Lanaken) zullen 2 punten extra worden toegekend. Aan kandidaat-huurders die inwoner zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zullen nog eens 4 punten extra worden toegekend.

Inwoner van de gemeente respectievelijk werkingsgebied betekent :

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

Je puntenaantal kan 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.

#### 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.

### **HOOFDSTUK 5. INDIVIDUELE AFWIJINGEN**

#### 5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

Op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zijn geen bijkomende afwijkingen mogelijk, dan degene die we reeds hebben vernoemd.

#### 5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

##### 5.2.1. Versnelde toegang

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.

Dit kan gebeuren in de bijzondere situatie dat een SVK-onderhuurder van wie het hoofdhuurcontract wordt beëindigd, geherhuisvest dient te worden.

Voor andere situaties wenst het SVK deze mogelijkheid in principe niet te gebruiken.

Elke afwijking dient door het Dagelijks Bestuur beslist te worden.

##### 5.2.2. Weigering of toewijzing met bijkomende voorwaarden

Het SVK kan in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren die huurder van het SVK Maasland is of geweest is, en

- van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen
- die de woning bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn huurdersverplichtingen niet is nagekomen

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling, kan het SVK de toewijzing weigeren als de schulden bij die sociale verhuurder nog niet zijn afgelost.

De toewijzing kan echter niet geweigerd worden wanneer :

- de ex-huurder tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten EN een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld
- de ex-huurder tot, budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW (of een andere erkende instelling voor schuldbemiddeling) is togetreden EN 75% van zijn schuld heeft afbetaald,
- als de ex-huurder ondertussen zijn schuld heeft betaald.



In uitzonderlijke gevallen kan het SVK de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

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.

Elke beslissing tot weigering of oplegging van bijkomende voorwaarden dient door het Dagelijks Bestuur genomen te worden.

De beslissing tot deze weigering of bijkomende begeleidingsvoorwaarde wordt gemotiveerd en zal schriftelijk meegedeeld worden aan de kandidaat-huurder binnen 14 dagen met vermelding van het verhaalrecht.

Bij effectieve weigering, zal het SVK gedurende een periode van maximaal 1 jaar geen woning meer aanbieden.

## **HOOFDSTUK 6. DE NODIGE DOCUMENTEN**

### **6.1. Het SVK zal een aantal gegevens opvragen**

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

Je inschrijving in het SVK-inschrijvingsregister betekent automatisch je 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 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. Privacywetgeving**

De Algemene Verordening Gegevensbescherming is van toepassing. Concreet betekent dit :

#### **Privacy: welke informatie heeft het SVK Maasland?**

Via het SVK Maasland kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers informatie over u bij. We gebruiken deze informatie om na te kijken of u ergens recht op hebt of om u beter te kunnen helpen. Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties informatie over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw informatie te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

#### **Welke informatie gebruikt het SVK Maasland van u?**

Wij kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij informatie over u. Deze informatie is: identificatiegegevens, rijksregisternummer, adres- en contactgegevens, uw inkomen, uw gezinssamenstelling, taalkennis, eigendommen en eventueel: begeleidende diensten.

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt, bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

#### **Waar vragen wij informatie op?**

U geeft ons heel wat informatie als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook. Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018))

- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)

### **Aan wie geven wij informatie?**

Wij bezorgen informatie aan:

- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- Het agentschap Vlaamse Belastingen via Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen: gegevens om na te gaan of u in aanmerking komt voor een vermindering onroerende voorheffing (Beraadslaging VTC nr. 33/2013 van 11 september 2013)

### **Kunt u uw informatie controleren en aanpassen?**

Ja, dat kan. U kunt uw informatie altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar [info@svkmaasland.be](mailto:info@svkmaasland.be) of een brief naar SVK Maasland, Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen. Wij bezorgen u dan deze informatie. Is iets niet correct? Dan kunt u dit laten aanpassen. De foutieve informatie gebruiken wij niet meer.

### **Bent u niet akkoord met hoe wij informatie verwerken?**

Vindt u dat het SVK Maasland onterecht informatie heeft? Dan kunt u ons vragen om deze informatie te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken. Ook kunt u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be) of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel. Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De Gegevensbeschermingsautoriteit zal uw klacht behandelen.

### **Meer informatie over privacy?**

Heeft u vragen over uw informatie? Dan kunt u terecht bij onze verantwoordelijke privacy. Contacteer ons via [info@svkmaasland.be](mailto:info@svkmaasland.be). U kunt ook terecht bij de privacyfunctionaris van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, ons ondersteunend agentschap bij de Vlaamse overheid, via [privacy@vmsw.be](mailto:privacy@vmsw.be).

Heeft u algemene vragen over privacy? Dan kunt u terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit. Meer informatie vindt u op [www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be).

## **HOOFDSTUK 7. KLACHTENPROCEDURE EN VERHAALRECHT**

### **7.1. Algemeen : de klachtenprocedure**

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

Als je niet akkoord bent over die beslissing (of zijn er andere zaken die fout lopen), kan je altijd een klacht indienen. De klachtenprocedure is als volgt :

#### **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 bvb 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.

Iedere werkdag tijdens de kantooruren : Els NOBEN of Elke EERTMANS, huurbegeleiders, SVK Maasland, Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen, tel 089/77 87 30.

Stel je een technisch probleem vast in de woning, vermeld dan duidelijk wanneer wij de woning kunnen bezoeken. Je krijgt dan meteen info 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 bellen, met ons komen praten of een brief schrijven aan Michel PEULEN, coördinator SVK Maasland, Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen, 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 coördinator. 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.

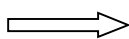
De behandeling van jouw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure:

### DE KLACHTENPROCEDURE

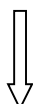
#### Formuleer je klacht

Wil je een klacht indienen, contacteer dan Michel PEULEN, coördinator SVK Maasland, Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen, voor een gesprek of schrijf 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. Heb je echter een probleem met deze persoon en wil je over die persoon een klacht indienen, dan zorgen we ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt. 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 dient een klacht in bij de coördinator. Je krijgt een seintje van het SVK.*



➡ **Je probleem wordt opgelost en je klacht is ingewilligd.**



↓ **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 kan 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 'slapend dossier' wordt behandeld.

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

#### 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, ...

Contactgegevens : klachten@vlaamseombudsdienst.be - tel. 02 552 48 48 of 0800 240 50 of fax 02 552 48 00

Vlaamse Ombudsdienst, Leuvenseweg 86, 1000 Brussel

### WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE Kiest ?

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

- Aan de vrede rechter kan je problemen en discussiepunten als de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of over huurkosten die je worden aangerekend voorleggen.

- Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen door hem of haar een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dit moet wel tijdig en met een aangetekende brief gebeuren! Normaal moet je binnen de dertig dagen vanaf het moment dat je de beslissing gekregen hebt van het SVK de toezichthouder gemotiveerd aanschrijven. Je zet dus in de brief waarom je die beslissing betwist. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van je klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan jou als aan het SVK binnen de dertig dagen vanaf het moment waarop je jouw brief aan de toezichthouder bij de post hebt aangeboden. Eenmaal het SVK de beoordeling door de toezichthouder heeft ontvangen zal het SVK binnen de dertig dagen haar houding bepalen en je die meedelen.

Waarvoor kan je bij de toezichthouder terecht:

- als je vindt dat een woning onterecht werd toegewezen aan een andere kandidaat-huurder (in dat geval heb je 1 jaar de tijd om de toezichthouder z'n beoordeling te vragen);
- als je het oneens bent met een beslissing van het SVK over je vraag voor een afwijking of versnelde toewijzing, als je werd geschrapt uit het inschrijvingsregister, als de toewijzing van een woning aan jou werd geweigerd of aan een persoon die bij je wil komen inwonen, als je inschrijving als kandidaat-huurder of je woonvoorkeur bij je inschrijving werd geweigerd (in al deze gevallen heb je 30 dagen de tijd nadat het SVK je de beslissing heeft bezorgd om naar de toezichthouder te schrijven).

Contactgegevens : Agentschap Wonen-Vlaanderen – Afdeling Toezicht, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22 te 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.

## 7.2. Het verhaalrecht

In een aantal situaties kan je het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dit noemen we het verhaalrecht. Je kan een beoordeling vragen over:

1. de beslissingen van het SVK over de toewijzing van een woning.
2. de beslissing om geen afwijking toe te staan
3. de beslissing om je naam uit het inschrijvingsregister te schrappen
4. de beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen
5. de beslissing om je niet in te schrijven of een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst niet te laten toetreden
6. de beslissing van het SVK om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren
7. de beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je twee keer een woning hebt geweigerd

Je kan ook met een aangetekende en gemotiveerde brief rechtstreeks een beoordeling vragen van de toezichthouder wanneer een formele beslissing twee maanden uitblijft na het verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding (punten 2 en 5). Deze beoordeling moet worden gevraagd vanaf de derde t.e.m. de achtste maand na je aanvraag bij het SVK.

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

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

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen en de woning in feite aan jou moest worden toegewezen (punt 1) , of je onterecht de toewijzing tot een woning werd geweigerd (punt 4), krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is voldoet aan je gezinsgrootte. Ook als we je geen antwoord geven op de beoordeling van de toezichthouder, krijg je deze voorrang.

In de andere situaties (punten 2,3,5,6 en 7) wordt deze beslissing geschrapt.

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

Agentschap Wonen-Vlaanderen – Afdeling Toezicht,  
Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22 te 1000 Brussel.  
Email : toezichthouders@rwo.vlaanderen.be

## **DEEL 2. HUURDERS**

### **HOOFDSTUK 8. DE HUURDER OF ONDERHUURDER**

#### Algemeen

We onderscheiden verschillende vormen van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met dezelfde plichten.

Deze categorieën zijn ook van toepassing op oude huurcontracten. Daarom verwacht het SVK dat je elke gezinsuitbreiding of verandering binnen de maand meedeelt aan het SVK. Nieuwe huurders moeten immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde (zie 8.2.)

#### 8.1. De referentiehuurder

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan alle meerderjarigen die de woning zullen betrekken worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen.

Toch moet het van aan de start duidelijk zijn wie de referentiehuurder is (er kan maar één persoon referentiehuurder zijn). De referentiehuurder en zijn wettelijke of feitelijke partner worden huurder 'categorie A'. Zij krijgen volledige rechten op het huurcontract.

Ook het meerderjarig inwonend kind wordt gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze dienen net als de andere huurders te voldoen aan dezelfde voorwaarden, maar worden huurder categorie C (zie 8.2.2).

#### 8.2. Later toetredende huurders

De hierna volgende omschrijvingen van 'huurder' zijn enkel van toepassing op personen die later de huurwoning gaan betrekken (toetredende huurders). Je bent als huurder steeds verplicht wijzigingen in de gezinssamenstelling binnen de maand te melden aan het SVK.

Later 'toetredende huurders' moeten steeds te voldoen aan de volgende toelatingsvoorwaarden:

- meerderjarig zijn,
- geen woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben
- voldoen aan de taal en inburgeringbereidheid
- ingeschreven in de bevolkingsregisters.

Wie later toetreedt tot de huurovereenkomst moet echter niet voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

##### 8.2.1. Wettelijke en feitelijke partner

Als je later huwt of wettelijk gaat samenwonen met je partner en die persoon betreft de huurwoning, wordt deze persoon je **wettelijke partner**. Hij of zij moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Door te huwen of wettelijk te gaan samenwonen, kan je partner huurder 'categorie B' worden en dezelfde rechten en plichten krijgen als de oorspronkelijke huurder.

Met een **feitelijke partner** bedoelen we de partner van de oorspronkelijke (onder)huurder, die feitelijk samenwoont of gaat samenwonen met de oorspronkelijke (onder)huurder.

Zowel de wettelijke als de feitelijke partner is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het SVK onmiddellijk op de hoogte te brengen. Voor deze toetredende partner gelden immers de toelatingsvoorwaarden die hierboven zijn opgesomd. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als de partner niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we gegevens (moeten) opvragen.

Ook de proefperiode (zie 11.3 van het intern hurreglement en art 4 van het huurcontract) is van toepassing. Deze periode van 2 jaar gaat in op de datum dat je het SVK hebt verwittigd.

We kunnen ook aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen of de toetreding weigeren in de omstandigheden zoals uiteengezet in punt 5.2.2.

Als een wettelijke partner het huurcontract ondertekent wordt hij of zij huurder 'categorie B'. Deze persoon heeft vanaf dan dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

Als een feitelijke partner het huurcontract ondertekent in bijlage, krijgt hij niet meteen alle rechten op het huurcontract. Gedurende 12 maanden na de ondertekening krijgt hij immers het statuut van huurder 'categorie C' (zie 8.2.2.). Na 12 maanden wordt de feitelijke partner automatisch huurder 'categorie B', en krijgt hij of zij ook dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

### 8.2.2. Anderen

Tenslotte zijn er nog alle andere personen die de woning (gaan) betrekken, daar hun hoofdverblijfplaats hebben en die niet de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner zijn. Voor hen zijn de hoger genoemde toelatingsvoorwaarden én proefperiode onverkort van toepassing.

Deze toetredende huurder is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het SVK onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Maar ook het SVK moet zijn akkoord geven. Voor deze toetredende huurders gelden immers de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als deze persoon niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we gegevens (moeten) opvragen.

Ook alle meerderjarige personen die van bij de start van het huurcontract de woning betrekken, maar geen referentiehurder of partner van de referentiehurder zijn én je kinderen die meerderjarig worden, worden verzocht de huurovereenkomst te ondertekenen. Met uitzondering van de minderjarige kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, moeten die personen uiteraard ook voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (samen met de referentiehurder en evt. zijn partner) en is de proefperiode op hen van toepassing.

Voor kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, zijn de toelatingsvoorwaarden én de proefperiode niet van toepassing. Gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurdersverplichtingen.

Deze huurders worden huurder 'categorie C' krijgen een beperkter recht op het huurcontract. Het huurcontract wordt niet op hen overgedragen als de andere huurders categorie A of B de woning verlaten en dus het contract opzeggen. Het huurcontract stopt ook bij het overlijden van de laatste inwonende referentiehurder of partner.

### 8.2.3. Verhaal bij weigering tot toetreding

Als het SVK je feitelijke partner of iemand anders weigert toe te laten tot de woning, en je kan niet akkoord gaan met deze beslissing, raden we je aan dit te bespreken met een SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat de beslissing van het SVK onterecht is, kan je je zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht. In hoofdstuk 7 wordt dit nader uiteengezet.

### 8.3. Huurdersverplichtingen

De (onder)huurder leeft volgende verplichtingen na:

- de woning betrekken,
- iedere gezinswijziging binnen de maand schriftelijk meedelen,
- hier zijn hoofdverblijfplaats én domicilie hebben,
- de huurprijs betalen,
- de woning onderhouden als een goede huisvader,
- bereidheid tonen om Nederlands te leren,
- voor de verplichte inburgeraars, een inburgeringstraject volgen,
- de woning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt en geen hinder ontstaat voor burens en naaste omgeving.
- als er een begeleidingsovereenkomst is afgesloten, de afspraken naleven
- in bepaalde gevallen instemmen met een verhuis:
  - als de woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft
  - als de woning een sociale assistentiewoning is en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is
  - als er renovatiewerken worden uitgevoerd in de huidige woning, waardoor de huurder daar niet langer kan blijven wonen.

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de datum vermeld in het huurcontract. Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element. Deze elementen zal de huurbegeleider van het SVK uitgebreid bespreken.

#### 8.4. Verhuurderverplichtingen

Het SVK heeft volgende verplichtingen:

- bij het aangaan huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen,
- een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen,
- de huurwoning onderhouden dat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

### **HOOFDSTUK 9. DE HUUROVEREENKOMST**

#### Algemeen

Het SVK huurt woningen, om deze onder te verhuren. Dit maakt dat we je als huurder niet meer rechten kunnen geven, als we van de eigenaar in onze onderlinge huurovereenkomst hebben bekomen. Dit 'hoofdhuurcontract' moet wel mogelijk maken dat we het door het Vlaamse Gewest opgelegde model van 'onderhuurcontract' kunnen afsluiten.

Je sluit een huurcontract af met het SVK. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het SVK. Indien nodig zal het SVK de eigenaar van de woning aanspreken. In geen enkele situatie is het toegelaten dat de huurder zich rechtstreeks tot de eigenaar wendt.

De overheid legt de regelgeving vast die van toepassing is op sociale verhuring. Die is in belangrijke mate opgenomen in dit intern huurreglement en in het huurcontract. Voor alle andere elementen is de huurwet van toepassing.

Opgelet! Het is best mogelijk dat de regelgeving tijdens de duur van de huurovereenkomst wijzigt. Dat kan ook gevolgen hebben voor jou als huurder. Als de regelgeving wordt aangepast, zijn die wijzigingen ook van toepassing op huurders die een contract afsloten voor dat die wijzigingen van kracht werden. De bepalingen die zijn opgenomen in je huurcontract kunnen dus in de toekomst niet langer geldig zijn.

#### 9.1. Model-onderhuurcontract

Het SVK gebruikt het model van onderhuurcontract, zoals ons opgelegd door het Vlaamse Gewest. De nieuwe huurder krijgt het onderhuurcontract aangeboden ter ondertekening. Het SVK zal deze huurovereenkomst overlopen samen met de huurder.

We bieden je steeds een huurcontract van 9 jaar. Het is belangrijk om te weten dat de huurperiode voor de huurder nooit langer kan zijn dan de huurperiode in het huurcontract tussen het SVK en de betreffende eigenaar.

#### 9.2. De huurwaarborg

Het SVK vraagt een huurwaarborg, en dit volgens de sociale huurwet. Dit betekent dat we verwachten dat ten laatste bij de ondertekening van het huurcontract een waarborgsom gelijk aan 2 maanden huur op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst. De huurwet laat toe dat je deze waarborg vervangt door een bankgarantie, waardoor je de waarborg in schijven aan de bank betaalt. Weet dat in deze situatie je waarborg 3 maanden bedraagt.

Tenslotte is er ook een mogelijkheid om je waarborg gespreid te betalen aan het SVK. Bij de ondertekening van het contract / overhandigen van de sleutels, zal je dan al 1 maand huur moeten betalen, het resterende bedrag betaal je vervolgens in maandelijkse schijven en dit in een periode van maximum 18 maanden. Als je zo de waarborg hebt volgestort, zullen we die som conform de huurwet op een geblokkeerde rekening plaatsen.

Het SVK aanvaardt ook een schriftelijke garantiestelling of een borgstelling van het OCMW, gelijk aan 3 maanden huur. Je hebt dan de mogelijkheid om de waarborg binnen 18 maanden bij elkaar te sparen. Daarna wordt deze waarborg op een geblokkeerde rekening geplaatst conform de huurwet.

#### 9.3. Plaatsbeschrijving

Bij de start van de huurovereenkomst wordt samen met de huurder een plaatsbeschrijving opgemaakt. Dit document zal ook samen met het huurcontract geregistreerd worden. Het SVK zal hiervoor geen kosten aanrekenen.

## **HOOFDSTUK 10. HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST**

### Algemeen

In het modelhuurcontract zijn de verschillende opzegmogelijkheden opgenomen (art. 31 tot en met 37). We beperken ons tot een aantal belangrijke lijnen.

Het sociaal huurbesluit geeft vanaf 2008 een aantal nieuwe mogelijkheden van opzeg of beëindiging. Die gelden ook voor de huurcontracten afgesloten voor 1/01/2008 (datum ondertekening). Mogelijk betekent dit dat de opzegmogelijkheden zoals vermeld in jouw huurcontract gewijzigd zijn. Daarom nemen we ze hier nog eens op.

### 10.1. Opzeg door de huurder

Je kan het huurcontract op ieder moment beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekent, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toegetreden) huurders. Als er andere huurders categorie A of B blijven wonen, vervalt de opzegtermijn. De overblijvende huurders blijven dan alleen verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning.

Als echter alle huurders categorie A of B de woning verlaten, moeten ook de huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) de woning verlaten. De overblijvende huurder categorie C krijgt 6 maanden tijd om te vertrekken (zie 10.3)

Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders, dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen. In dat geval bedraagt de opzegtermijn 3 maanden.

Als je twijfelt over je opzeg of over de mogelijke gevolgen, aarzel dan niet om contact op te nemen met het SVK. Mogelijks vinden we samen een oplossing.

### 10.2. Beëindiging door het SVK

Als het SVK de overeenkomst opzegt, is dit van toepassing op alle (onder)huurders.

Het SVK moet of kan de huurovereenkomst beëindigen:

- omdat de eigenaar het hoofdhuurcontract opzegt,
- volgend op een mandaat van de Vrederechter, dit ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het SVK.
- op ieder moment voor de volgende redenen:
  - als een huurder categorie A of B een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
  - als een huurder categorie A of B een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan 5 jaar.
  - als een onderhuurder blijvend zijn huurdersverplichtingen niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.
  - als een onderhuurder ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

Als een woning of een stuk bouwgrond kosteloos werd verworven (bijvoorbeeld door een erfenis), kan daar steeds afstand van gedaan worden. De onderhuurovereenkomst wordt dan niet opgezegd door het SVK. De onderhuurder heeft een jaar tijd om de woning te vervreemden.



### 10.3. Ontbinding van rechtswege

In een aantal gevallen neemt het huurcontract automatisch een einde. Noch de huurder, noch het SVK zegt het contract effectief op, het stopt gewoon om bepaalde redenen.

Dit gebeurt als:

- de laatste huurder categorie A of B overlijdt. Ook al blijven er nog huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) achter in de woning, de huurovereenkomst neemt een einde en deze huurders zullen de woning moeten verlaten. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder 6 maanden tijd. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan het SVK de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het SVK beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.
- de laatste huurder categorie A of B de woning verlaat. Ook in dit geval geldt dat voor eventuele huurders 'categorie C' (zie 8.2.2) die nog in de woning wonen, het huurcontract automatisch eindigt. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder eveneens 6 maanden tijd vanaf het moment dat de huurder categorie A of B heeft opgezegd. Ook hier kan hij vroeger vertrekken als hij een opzegperiode van 3 maanden respecteert en kan het SVK beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximum 5 jaar.
- een huurder alleen de woning verlaat en hij laat na om op te zeggen. Als er nog andere huurders categorie A of B in de woning blijven, neemt de overeenkomst van rechtswege een einde, maar enkel t.a.v. de vertrokken huurder. In dat geval wordt hij dus na twee maanden van de huurovereenkomst geschrapt. Als het gaat om een echtgenoot of wettelijke samenwoner die vertrekt zonder opzeg, zal de achtergebleven partner moeten aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. (zie deel 1 van dit intern huurreglement). Anders kan de huurovereenkomst niet ontbonden worden t.a.v. de vertrokken huurder.

## **HOOFDSTUK 11. COMMUNICATIE MET HET SVK**

We verwachten dat je in staat bent je woning als een goede huisvader te onderhouden, dat je zelfstandig kan wonen (zie de huurdersverplichtingen in 8.3.)

Het SVK is een sociale verhuurder. We willen de huurder bijstaan in zijn rechten én in zijn plichten als huurder. Huurderbegeleiding is één van onze belangrijke opdrachten. Als je een probleem ondervindt met het wonen in deze woning, de woning zelf of met de huurovereenkomst hebben we liever dat je ons te vroeg aanspreekt dan te laat.

Eén van de belangrijkste elementen in deze huurderbegeleiding is het huisbezoek. De huurbegeleider kan je regelmatig thuis bezoeken. Hier kijken we samen of het wonen in deze woning lukt, of er geen grote problemen zijn, en of de woning wordt onderhouden.

Bij het begin van de huur zal de huurderbegeleider een onthaalbezoek komen afleggen. Hierbij wordt de huurovereenkomst, het reglement van inwendige orde en alle andere nuttige informatie rond het SVK en de huurwoning overlopen.

Als er grote problemen opduiken, of problemen die niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, kunnen we samen zoeken naar een meer gespecialiseerde dienst.