

INTERN HUURREGLEMENT

DEEL I – KANDIDAAT-HUURDERS

KADER

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 12 februari 2020 en kan in de toekomst worden gewijzigd.

Het bestaat uit twee delen:

Deel I bevat informatie voor de kandidaat-huurders.

Deel II bevat informatie voor de huurders.

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

Hoofdstuk 1. De inschrijvingsvoorwaarden

Hoofdstuk 2. Vragen en procedures

Hoofdstuk 3. Toewijzingen

Hoofdstuk 4. De nodige documenten

Hoofdstuk 5. De klachtenprocedure en het verhaalrecht

HOOFDSTUK 1. DE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om in aanmerking te komen voor een sociale woning via het SVK moet u zich eerst inschrijven in het inschrijvingsregister. U moet daarbij voldoen aan een aantal voorwaarden, die u ook moet bewijzen.

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

Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, zullen wij u vragen ons de nodige bijkomende gegevens te bezorgen.

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 toekomstig 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 deze sociale woning mee gaat bewonen

1.1. De leeftijdsvoorwaarde

Bij inschrijving moet u de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Bent u minderjarig, dan kan u zich als alleenstaande of als partner inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning als u ontvoogd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

1.2. De inkomensvoorwaarde

Uw 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

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- kind dat gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, dat ofwel jonger is dan 18 jaar, ofwel 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald
- kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel jonger is dan 18 jaar, ofwel 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald
- persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt

De Inkomensgrenzen van toepassing in 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. Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd.

Het huidig 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 u 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 u:

- 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 u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht

Drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:
 - gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
 - bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworvendan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.
2. Wanneer u een woning of bouwgrond
 - volledig in volle eigendom
 - volledig in vruchtgebruik
 - met een volledig recht van erfpacht
 - met een volledig recht van opstalheeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden.
Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.
3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:
 - uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
 - uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
 - u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
 - u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
 - u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
 - u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregelingOok hier zal u 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. De 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 geschrapt 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

1.5 Taalkennisvereiste

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

Als het manifest duidelijk is dat u voldoende Nederlands spreekt, wordt dat door het SVK geregistreerd. Zo niet, zal het SVK de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of u al voldoet aan de taalkennisvereiste. Biedt die geen uitsluitsel, dan 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.

HOOFDSTUK 2. VRAGEN EN PROCEDURES

Inleiding

Als u zich wil inschrijven, kunt u hiervoor terecht op de kantoren op Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen, bij voorkeur op een dinsdagvoormiddag. Andere momenten kunnen ook maar dan enkel op afspraak.

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

Naast de inschrijvingsvoorwaarden zijn er ook nog een aantal andere gegevens nodig, zoals uw huidig inkomen en hoe dringend u een woning nodig hebt. Deze gegevens zijn nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Maar hier wordt uitgebreid op teruggekomen in hoofdstuk 3.

Inschrijvingsregister

Als u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, krijgt u een inschrijvingsnummer en komt u in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de "wachtlIJst". Het inschrijvingsregister kan geraadpleegd worden op de SVK-kantoren.

Het SVK hanteert naast het inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit register bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. U kunt dit komen inkijken, waardoor u kunt zien op welke plaats op de wachtlIJst u staat.

SVK's werken echter wel met een puntensysteem. Dat betekent dus dat als u bovenaan de chronologische wachtlIJst staat, dit niet wil zeggen dat u het eerst een woning wordt aangeboden. Hoe dit concreet werkt, wordt uitgelegd in hoofdstuk 3.

Wie zich samen inschrijft, krijgt ook samen één nummer. Indien u na verloop van tijd toch niet meer samen kandidaat wenst te zijn, gebeurt het volgende:

- de toekomstige referentiehurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de datum
- de echtgenoot, feitelijke partner of wettelijke samenwoner krijgt een nieuwe inschrijving, maar behoudt wel de datum van zijn inschrijving

Woonwensen

U kan ook uw woonwensen kenbaar maken met betrekking tot het type woning, de ligging en de maximale huurprijs die u wenst te betalen. Dit betekent dan concreet dat u enkel voor deze woningen zal uitgenodigd worden.

Uw voorkeur mag niet te beperkt zijn, tenzij u gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan uw woonbehoefte. Als een toewijzing hierdoor onmogelijk wordt, kunnen wij die voorkeur weigeren en zullen wij u vragen uw woonwensen toch uit te breiden.

Uiteraard is het mogelijk dat u op een bepaald moment uw woonwensen wil veranderen, omdat uw situatie bijvoorbeeld is gewijzigd. Als dit het geval is, neemt u best zo snel mogelijk contact op met het SVK om deze wensen aan te passen.

Wanneer u twee maal een woning weigert die voldoet aan uw woonwensen zonder dat u gegronde redenen aangeeft, dan worden er gedurende één jaar drie punten afgetrokken van uw toewijzingspunten. Daarom geven wij u de mogelijkheid om te allen tijde uw woonwensen aan te passen.

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

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

Inschrijvingsbewijs

Na de inschrijving krijgt u een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- de inschrijvingsdatum
- uw inschrijvingsnummer
- de woonwensen die u hebt opgegeven
- de dagen en uren waarop u het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- uw (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
- het verhaalrecht
- de redenen waarom u kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister
- de privacyverklaring die vermeldt hoe we uw persoonsgegevens verwerken en wat we ermee doen
- dat als u na uw inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, u ons hiervan op de hoogte moet brengen
- dat u 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 (toezichthouders)
- de manier waarop dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden

Doorsturen van kandidatendossiers

U heeft de mogelijkheid om uw kandidatuur door ons te laten doorsturen aan andere sociale verhuurders die in uw gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

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

Als u 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 u binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding bezorgen en u een voorkeur laten kiezen. Als u uw voorkeur aan hen aangeeft, ontvangt u van de andere verhuurder ook een inschrijvingsbewijs.

Wijzigingen doorgeven !

Om goed te kunnen toewijzen, moet het SVK uw situatie kennen, én op de hoogte worden gebracht als er iets verandert. Het SVK geeft immers voorrang aan degene met een laag inkomen en een hoge huisvestingsnood. En uw situatie kan veranderen. Sommige gegevens kunnen we digitaal opvragen, anderen niet. Daarom verwachten we dat u elke adreswijziging of wijziging in uw gezinstoestand, actueel inkomen of woonnood binnen de maand meldt aan het SVK. Dit kan de toewijzing van een woning bespoedigen.

Actualisatie gegevens

Het SVK zal jaarlijks nagaan of u nog voldoet 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. U moet steeds reageren op deze actualisatiebrief. U moet bevestigen dat de gegevens waarover wij beschikken al dan niet correct zijn. U moet ons ook meedelen dat u al dan niet uw voorkeur wil wijzigen.

Reageert u niet (of niet tijdig) op deze brief en ook niet op de herinneringsbrief, dan schrappen wij uw kandidatuur.

Schrappen uit het inschrijvingsregister

U kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dat gebeurt:

- Als u bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- Als u bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en u zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als u wel voldeed.
- Als u bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- Als u hier zelf schriftelijk om vraagt.
- Als u niet of niet tijdig reageert op onze schriftelijke vraag tot actualisatie van uw gegevens.

Wij geven u hierbij minimum een maand de tijd, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om op deze brief te reageren. Daarna krijgt u een herinneringsbrief en hebt u nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als u dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaan wij er vanuit dat u niet meer geïnteresseerd bent in een woning.

- Als u een aangeboden woning aanvaardt.
- Als u twee maal niet reageert op een aanbod dat aan uw woonwensen voldoet. Nadat u één keer niet hebt gereageerd, zullen wij u gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij u ons zelf vraagt om dit wel te doen. Wij geven u wel telkens minimum 15 kalenderdagen de tijd, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en we zullen u uitdrukkelijk waarschuwen dat u 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 wij u stuurden voor actualisatie van uw gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dat kan alleen maar als de brief is verstuurd naar uw laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat u uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.

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

Als u geschrapt wordt, en u kan zich niet vinden in die beslissing, kunt u die zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dat het verhaalrecht. Hiervoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer informatie over het verhaalrecht vindt u onder hoofdstuk 5.

HOOFDSTUK 3. TOEWIJZINGEN

3.1. Toelatingsvoorwaarden

Als er een woning vrijkomt moet u bij toelating opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dat zijn dezelfde voorwaarden als bij uw inschrijving. Wij gaan dan aan de hand van gelijkaardige documenten na of u nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dat ogenblik moet u dat kunnen bewijzen met de juiste attesten en documenten. Indien u 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. Toewijzingsregels

Wanneer er een woning van het SVK vrijkomt, wordt een actuele lijst opgemaakt met de kandidaten die dit woningtype bij hun woonwensen hebben vermeld. Deze lijst en de volgorde wordt verder bepaald door de volgende elementen :

3.2.1. Rationele bezetting/woninggrootte

De rationele bezetting wordt als volgt ingevuld :

- een woonkamer moet minimaal 16 m² bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m² per bijkomende persoon;
- een studio zonder afzonderlijke slaapkamer (minimum 22,5 m²) kan enkel dienen voor een alleenstaande kandidaat-huurder
- één afzonderlijke slaapkamer voor een kandidaat-huurder, met (minstens 10 m²) of zonder (minstens 6,5 m²) partner
- één slaapkamer per kind (minstens 6,5 m²) of per 2 kinderen (minstens 10 m²) van verschillend geslacht, jonger dan 10 jaar, of per 2 kinderen (minstens 10 m²) van hetzelfde geslacht
- één slaapkamer per bijkomend persoon (minstens 6,5 m²) of koppel (minstens 10 m²)

Er kan ook rekening gehouden worden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor u het co-ouderschap of bezoekrecht hebt en dus niet permanent in de woning zullen verblijven. Er kan geheel of gedeeltelijk verzaakt worden aan deze mogelijkheid.

3.2.2. Absolute voorrang

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

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

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

3.2.3. Gewogen prioriteiten: het puntensysteem

Het SVK hanteert een puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kunt u 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 toekomstige referentiehurder en zijn/haar echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner of feitelijke partner die met hem dezelfde woning zal betrekken.

INKOMEN ALLEENSTAANDEN

	<u>Punten</u>
tot leefloon + 55 euro	20
tot leefloon + 164 euro	17
tot leefloon + 327 euro	14
tot leefloon + 545 euro	11
tot leefloon + 762 euro	8
Meer dan leefloon + 762 euro	5

INKOMEN GEZINNEN

	<u>Punten</u>
tot leefloon + 131 euro	20
tot leefloon + 262 euro	17
tot leefloon + 457 euro	14
tot leefloon + 719 euro	11
tot leefloon + 980 euro	8
Meer dan leefloon + 980 euro	5

Elk jaar worden deze bedragen op 1 januari aangepast.

2. Kinderlast

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

3. Woonnood

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op; het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven.

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	20
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 met op het technisch verslag, minimaal 3 gebreken in categorie III in de hoofdruibrieken Omhulsel en Binnenstructuur of 3 gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (<i>technisch verslag niet ouder dan 6 md + kandidaat woont er op moment van het onderzoek</i>)	17
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 u een kamerwoning bewoont bij het SVK en u krijgt daar ook bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat u die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als u dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijgt u 17 punten. Als u als SVK-huurder in een woning woont die te klein is geworden volgens de normen van de rationele bezetting van het SVK, krijgt u 14 punten.

6. De band met de gemeente of het werkingsgebied

Een band met de gemeente of het werkingsgebied is:

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

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

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

U kan een aanbod weigeren, indien u daar gegronde redenen voor hebt. Wij zullen daarover dan oordelen.

Indien wij uw redenen niet gegrond vinden en u bent het daar niet mee eens, dan bespreekt u dit met één van onze medewerkers. Als dat gesprek u niet verder helpt, kan u die zaak voorleggen aan de toezichthouder. (zie hoofdstuk 5)

3.2.4. 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.

3.3. Toewijzingsprocedure

De toewijzing wordt uitgevoerd door de coördinator in samenwerking met de huurdersbegeleider voor inschrijvingen en toewijzingen. Hiervoor worden de regels van het sociaal huurstelsel en het intern huurreglement gehanteerd en wordt de toewijzingslijst, aangemaakt vanuit het registratieprogramma, als startpunt genomen.

Er wordt per toewijzing een verslag opgemaakt, aan Toezicht bezorgd en na de daadwerkelijke verhuring ter bekrachtiging voorgelegd aan het eerstvolgende Dagelijks Bestuur.

3.4. Afwijking op de toewijzingsregels

3.4.1. Versnelde toewijzing

In uitzonderlijke situaties kan een versnelde toewijzing worden toegepast. Dat betekent dat er, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, wordt afgeweken van de toewijzingsregels en een woonst versneld wordt toegewezen. Dit kan gebeuren in de bijzondere situatie dat een SVK-onderhuurder van wie het hoofdhuurcontract wordt of dient te worden 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.

3.4.2. Weigering of toewijzing met bijkomende voorwaarden

Het SVK kan in bepaalde situaties de toewijzing van een woonst aan een kandidaat 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 toegetreten 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 u zich niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst kan het SVK het 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 4. DE NODIGE DOCUMENTEN

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moeten wij een groot aantal documenten opvragen.

4.1. Gegevens die het SVK opvraagt

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 u en voor het SVK te beperken.

4.2. Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder

Gegevens die we niet kunnen opvragen, moet u zelf aan het SVK bezorgen.

Dat geldt ook voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen: uw actueel besteedbaar inkomen, documenten die de hoogdringendheid kunnen aantonen dat u moet verhuizen, aantal kinderen met bezoekrecht,

4.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

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

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

Indien u niet akkoord gaat met deze verwerking of uitoefening van uw rechten kan u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via commission@privacycommission.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel. Een concrete lijst van persoonsgegevens welke worden ingezameld kan u raadplegen in bijlage van het inschrijvingsformulier. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen, voor een actuele opsomming kan u contact opnemen met het SVK Maasland. U heeft het recht tot inzage in deze gegevens, alsook het recht om deze gegevens te verbeteren en om deze gegevens te laten wissen of te bewaren.

HOOFDSTUK 5. DE KLACHTENPROCEDURE EN HET VERHAALRECHT

5.1. De klachtenprocedure

Waarvoor kan u bij ons terecht?

Het SVK biedt u 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 u begeleiding als huurder.

Loopt het al eens fout of voelt u zich door ons verkeerd behandeld, aarzel niet en kom met ons praten. We zijn er voor u en samen kunnen we de problemen oplossen. We zijn wel gebonden aan de regelgeving. Oplossingen over bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus in overeenstemming zijn met de wet.

Slagen we er niet in om samen een oplossing te vinden, dan kan u klacht indienen.

Deze handleiding laat zien hoe u best een klacht aanpakt en wat u van uw klacht kunt verwachten.

Hebt u een probleem?

Signaleer ons meteen het probleem, mondeling of telefonisch, op ons kantoor (Koning Albertlaan 15 te 3630 Maasmechelen) of telefonisch (089/77 87 30).

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

U krijgt dan meteen info over wanneer we u verder kunnen helpen en we maken er werk van. U verneemt hoe en tegen wanneer we uw probleem gaan aanpakken, wie dat gaat doen en hoe u die persoon kunt bereiken. Soms kunnen we uw probleem snel oplossen, maar soms moet u even geduld hebben.

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

Vindt u de voorgestelde oplossing of de manier waarop u of uw probleem werd behandeld niet correct?

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren.

U kunt een brief schrijven aan de coördinator van het SVK, maar u kunt ook bellen of met ons komen praten.

Schrijft u een brief, zet er dan het volgende in:

- een beknopte omschrijving van het probleem
- wanneer u dat probleem al hebt gesignaleerd.
- de vraag hoe en tegen wanneer het SVK het probleem kan aanpakken
- uw eigen voorstellen om uw probleem op te lossen
- wanneer we u kunnen bereiken en op welk telefoon- of gsm-nummer

Krijgt u geen oplossing of bent u 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 uw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

Klachtenprocedure

Formuleer uw klacht

Wil je een klacht indienen, contacteer dan de coördinator van het SVK voor een gesprek of schrijf hem een brief. U kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen. Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. U moet uw klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. U moet dus uw identiteit en adres bekend maken.

- Hebt u echter een probleem met uw begeleider of adviesverstrekker en wilt u over die persoon een klacht indienen, dan zorgen we ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.
- Schrijft u een brief, verwijst dan naar de stappen die u al hebt gezet. Voeg een kopie van eventueel vorige brieven toe. Ook van uw nieuwe brief bewaart u best een kopie.

Binnen tien dagen krijgt u bericht dat uw klacht werd ontvangen, verneemt u hoe en tegen wanneer we uw probleem aanpakken en wie dat gaat doen. Ofwel ontvangt u onze beslissing per brief ofwel nodigen we u uit 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 u dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.

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

Blijft uw klacht zonder gevolg of bent u niet tevreden over het antwoord op uw klacht, dan kunt u verder niet meer bij het SVK terecht, maar kan u eventueel terecht bij beroepsinstanties of bij de Vlaamse Ombudsdienst.

U kan zich daarvoor ook laten adviseren door het OCMW, de Woonwinkel, een huisvestingsdienst, een huurdersbond, de wetswinkel, ...

Als u zich wendt tot een zg. 'georganiseerd beroep' (vredegerecht, toezichthouder, ...), hou er dan rekening mee dat de interne klachtenprocedure intussentijd niet verder kan doorlopen en in afwachting als een 'slapend dossier' wordt behandeld. Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kan u pas aangaan als u de vorige stappen hebt afgewerkt.

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

U kan naar de Vlaamse Ombudsdienst mailen (klachten@vlaamseombudsdienst.be), bellen (02 552 48 48 of gratis nummer: 0800 240 50), faxen (02 552 48 00) of een brief sturen naar Vlaamse Ombudsdienst, Leuvenseweg 86, 1000 Brussel.

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

Wat als u een andere procedure kiest?

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

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

Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dat doet u door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dat moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van uw klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan u als aan het SVK. Waarvoor kan u bij hem terecht:

- voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
- omdat u het niet eens bent met een beslissing van het SVK (binnen 30 dagen nadat het SVK u de beslissing heeft bezorgd).

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

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

5.2. Het verhaalrecht

In een aantal situaties kan u het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dat 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 te 1000 Brussel.