



Sociaal Verhuurkantoor West-Brabant vzw

Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE

Opgericht op 5 mei 1998

Erkend bij ministerieel besluit van 9 juni 2000

Intern huurreglement SVK Webra vzw - 2020



SVK Webra vzw

3-7-2020

INHOUD

1	Algemeen	2
2	STAP 1: INSCHRIJVEN	2
2.1	Inschrijvingsvoorwaarden	2
2.1.1	De leeftijdsvoorwaarde	2
2.1.2	De inkomensvoorwaarde	2
2.1.3	De onroerende bezitsvoorwaarde	3
2.1.4	De verblijfsvoorwaarde	4
2.1.5	Gegevens puntentoekenning	4
2.1.6	Taalkennisvereiste	4
2.2	Inschrijvingsregister	4
2.2.1	De gezinsgrootte en rationele bezetting	5
2.2.2	De woonwensen	5
2.2.3	Wijzigingen doorgeven	5
2.2.4	Actualisatie van het register	5
2.2.5	Inschrijvingsregister	6
2.2.6	Schrappen uit het inschrijvingsregister	6
2.2.7	Inschrijvingsbewijs	7
2.3	Doorsturen van kandidatendossiers	7
3	STAP 2: TOEWIJZEN	8
3.1	Toelatingsvoorwaarden	8
3.1.1	Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving	8
3.1.2	Op 'wacht' zetten	8
3.2	Toewijzingsregels	8
3.2.1	Rationele bezetting/woninggrootte	8
3.2.2	Absolute voorrangsregels	9
3.2.3	Gewogen prioriteit: het SVK-puntensysteem	9
3.2.4	De chronologische volgorde van de inschrijving	10
3.3	Toewijzingsprocedure	10
3.4	Afwijken van de toewijzingsregels	10
3.4.1	Versnelde toewijzing	10
3.4.2	Toewijzing met bijkomende voorwaarden	10
3.5	Lokaal toewijzingsreglement	11
4	Bewijsstukken.....	15
4.1	Gegevens die het SVK opvraagt	15
4.2	Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder	15
4.3	Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	15
5	Verhaalrecht.....	16
6	BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN	17
7	BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE.....	17
7.1	De dienstverlening van het SVK	17
7.2	Een probleem signaleren	17
7.3	Klachtenprocedure	18
7.3.1	Wat is een klacht?	18
7.3.2	Formulering klacht	18
7.3.3	De klachtenbehandeling	18
7.3.4	Ontvangst en ontvankelijkheidsonderzoek	19
7.3.5	Inhoudelijk onderzoek van de klacht	19
7.3.6	Gemotiveerd antwoord	19
7.3.7	Opvolging	19
7.4	De Vlaamse Ombudsdienst	19
8	BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM.....	20
9	BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING BIJ SVK'S	23

1 ALGEMEEN

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK WEBRA, Brusselsesteenweg 191 – 1730 Asse. De raad van bestuur keurde dat goed op 03/07/2020.

Het intern huurreglement is openbaar en iedereen kan dat dus opvragen. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. De raad van bestuur van het SVK kan het intern huurreglement wijzigen. Het meest actuele intern huurreglement is raadpleegbaar op onze website.

In het tweede deel van dit intern huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer informatie voor de huurvoorwaarden. U kan dat deel opvragen op het secretariaat.

2 STAP 1: INSCHRIJVEN

2.1 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

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Verder in dit intern huurreglement spreken we u aan in de 'u'-vorm. Wij richten ons tot u als de kandidaat-huurder(s).

2.1.1 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.

2.1.2 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

U vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

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.

2.1.3 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 verworven

dan 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 opstal heeft

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 of één van uw gezinsleden een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
 - u of één van uw gezinsleden 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 schuldenregeling
- Ook 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.

2.1.4 De verblijfsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u ingeschreven bent in het bevolkingsregister. In het bevolkingsregister vindt u ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister. Hierop geldt één uitzondering. Een persoon die al een positieve beslissing heeft ontvangen van het Commissariaat-generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen (CGVS), maar nog in het wachtregister staat, kan wel al ingeschreven worden.

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.

2.1.5 Gegevens puntentoekenning

Wij vragen ook andere gegevens, zoals het actueel besteedbaar inkomen alsook hoe groot de woonneed is. Deze gegevens hebben we nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Meer informatie vindt u in STAP 2: TOEWIJZEN.

Bij inschrijving kunnen we uitzonderlijk voor de toewijzingselementen werken met een verklaring op eer. Maar ten laatste op het toelatingsmoment moeten de effectieve bewijsstukken voor de toewijzingselementen aan ons worden bezorgd.

2.1.6 Taalkennisvereiste

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

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

2.2 INSCHRIJVINGSREGISTER

Als u voldoet aan de voorwaarden, kan u worden ingeschreven in ons inschrijvingsregister.

U kan uw inschrijving per post aan ons bezorgen of zich aanmelden in één van onze trefpunten. U kan de adressen raadplegen via onze website www.webra.be. Navigeer naar: <https://www.webra.be/Kandidaat-huurder/Trefpunten-kandidaat-huurders>

Samen met een medewerker van het trefpunt of zelfstandig vult u het inschrijvingsformulier in. Als u ingeschreven bent, ontvangt u een inschrijvingsnummer, een inschrijvingsbewijs en staat u op onze wachtlijst.

2.2.1 De gezinsgrootte en rationele bezetting

U kan zich enkel kandidaat stellen voor een woning die is aangepast aan uw gezinsgrootte.

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

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

Als u een gezinshereniging heeft aangevraagd of wil aanvragen, dan dient u ons dit te melden.

Voorlopig zal u alleen maar kunnen ingeschreven worden voor een woning die aangepast is aan uw huidige gezinsgrootte in België. Het is pas na de gezinshereniging, dat u zich kandidaat kan stellen voor een grotere woning door uw woonwens aan te passen als u nog geen woning toegewezen kreeg of door zich opnieuw kandidaat te stellen bij het SVK voor een grotere woning (mutatie).

2.2.2 De 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.

Als u een gegronde reden heeft (bijvoorbeeld uw gezinssamenstelling is gewijzigd), kan u ook uw woonwensen aanpassen. Gebruik hiervoor het formulier "wijziging woonwensen" dat beschikbaar is via onze website. Navigeer naar: <https://www.webra.be/Kandidaat-huurder/Wijziging-woonwensen-met-gegronde-redenen>.

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 voor zover er een gegronde reden is of in elk oneven jaar tijdens van de actualisatieperiode (zie 2.2.4.) uw woonwensen aan te passen.

2.2.3 Wijzigingen doorgeven

Om goed te kunnen toewijzen, moeten wij uw situatie kennen en op de hoogte worden gebracht als er iets verandert. We geven immers voorrang aan mensen met een laag inkomen en een hoge woonneed.

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

- Elke adreswijziging
- Elke wijziging in uw gezinssamenstelling
- Wijziging in uw actueel inkomen
- Wanneer uw woonneed verandert

Dit kan een invloed hebben op de wachtermijn tot toewijzing van een woning.

2.2.4 Actualisatie van het register

Minstens elk oneven jaar actualiseren wij het inschrijvingsregister. Zo blijft het inschrijvingsregister up-to-date. Wij doen dat niet bij kandidaat-huurders die minder dan 12 maanden op het inschrijvingsregister staan of van wie we de gegevens in het afgelopen jaar nog actualiseerden naar aanleiding van een toewijzing.

Bij elke actualisatie kijken wij uw gezinssamenstelling na en controleren we de inkomensvoorwaarde. U krijgt ook de mogelijkheid om uw voorkeuren te wijzigen.

Wij raadplegen de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) voor de gezinssamenstelling en het inkomen en delen u de gezinssamenstelling zoals gekend in uw dossier en het inkomen zoals gekend op de Kruispuntbank

mee via de actualisatiebrief. 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.

2.2.5 Inschrijvingsregister

Wij hanteren naast ons inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dat register bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Elke kandidaat-huurder kan dat komen inkijken, waardoor u kan zien op welke plaats op de wachtlijst u staat.

SVK's werken echter wel met een puntensysteem, waardoor mensen die het meeste nood hebben aan een woning, het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dus dat als u bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dat niet wil zeggen dat we u het eerst een woning zullen aanbieden. Meer informatie hierover vindt u STAP 2: TOEWIJZEN.

Het publiek inschrijvingsregister is opvraagbaar in ons secretariaat. Elke maandag, woensdag en vrijdag van 10u tot 12u en van 13.30u tot 15.30u kan u daarover meer uitleg komen vragen.

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

- De toekomstige referentiehuurder (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

2.2.6 Schrappen uit het inschrijvingsregister

U kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dat gebeurt:

- o Als u bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- o 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.
- o Als u bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- o Als u hier zelf schriftelijk om vraagt.
- o 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.

Of

Als u bij actualisatie de inkomensgrens overschrijdt en u niet (of niet tijdig) reageert op onze brief met de vraag om uw huidig inkomen aan te tonen en ook niet op de herinneringsbrief, binnen onze gestelde termijn. Uw kandidatuur wordt ook geschrapt als blijkt dat uw huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens.

- o Als u een aangeboden woning aanvaardt
- o 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, dan raden we u aan om dat met ons te bespreken. Als dat gesprek u niet verder helpt, en u hebt voldoende argumenten die aantonen dat u effectief niet mocht worden geschrapt, kunt u die zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dat het verhaalrecht.

Let op: hiervoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u hieronder onder deel 5.

2.2.7 Inschrijvingsbewijs

Bij 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 (zie bijlage 2)
- 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 melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.
- in voorkomende situatie: de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om u de toewijzingspunten waarop u recht hebt, te kunnen toekennen.

2.3 DOORSTUREN VAN KANDIDATENDOSSIEERS

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 ons dit uitdrukkelijk vraagt 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.

3 STAP 2: TOEWIJZEN

3.1 TOELATINGSVOORWAARDEN

3.1.1 Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving

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

Bij toelating gaan wij 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.

3.1.2 Op 'wacht' zetten

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

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

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

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

3.2 TOEWIJZINGSREGELS

Bij het vrijkomen van een SVK-woning bepalen de toewijzingsregels de volgorde van de kandidaat-huurders.

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

Daarna toetsen wij opnieuw de rationele bezetting (woninggrootte) af. De overblijvende kandidaten worden in een volgorde geplaatst, eerst degenen die beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. De SVK's gebruiken hiervoor een wegingsysteem: het SVK-puntensysteem.

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

3.2.1 Rationele bezetting/woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van uw gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot die ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen, hebben wij een aantal normen vastgelegd die u ook vindt in bijlage 4.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor u het co-ouderschap of een bezoekrecht met overnachting hebt. U kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen. Dit moet u wel kunnen staven.

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

Hier spelen ook een aantal keuzemogelijkheden mee. Maar deze hebben we reeds vermeld in punt 2.2.1. (gezinsgrootte).

3.2.2 Absolute voorrangsregels

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 prioriteit: het SVK-puntensysteem

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

We onderscheiden 5 categorieën:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen: maximaal 20 punten, minimum 5
2. Woonnood: maximum 20 punten, minimum 0 punten
3. Kinderlast: maximum 6 punten
4. SVK-huurder: maximum 17 punten
5. Binding met de gemeente: maximum 6 punten

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

Het volledig uitgewerkte puntensysteem vindt u in bijlage 3 van dit intern huurreglement.

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. Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u onder deel 5, bij het Verhaalrecht.

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. Dus dan gaat de woning naar wie al het langst wacht op een sociale woning van het SVK.

3.3 TOEWIJZINGSPROCEDURE

Wanneer er een SVK-woning vrijkomt, dan maken wij een lijst op met mogelijke kandidaten. Dit gebeurt op basis van de woonwensen, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten.

Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met de woningzoekende met het hoogste aantal punten en/of prioriteiten. Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om de woning te bezichtigen, namelijk de eerste 15 kandidaten bij een pand met max één slaapkamer en 10 kandidaten bij een pand met meer dan één slaapkamer. Indien één kandidaat er uitschiet qua punten kan er beslist worden om enkel deze kandidaat uit te nodigen.

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

Met wie zijn interesse laat blijken, en dat op de datum die in de uitnodiging staat, bezoeken we de woning. Van die kandidaten worden de gegevens aangepast aan zijn of haar huidige situatie.

Op basis van deze geactualiseerde gegevens wordt er **opnieuw** een rangorde opgemaakt van de kandidaten.

De kandidaat die na actualisatie als hoogste op de lijst staat, krijgt de woning aangeboden. Enkel als u dan dat aanbod toch nog afslaat, aanzien wij dat als een weigering.

Als u ons laat weten niet geïnteresseerd te zijn, en die woning voldoet aan uw vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering, tenminste als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning.

Als u voor de tweede maal weigert, krijgt u gedurende één jaar 3 minpunten toegekend. Als u voor een tweede maal niet reageert, wordt u geschrapt uit het inschrijvingsregister. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, wordt u sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

De toewijzing gebeurt door het bestuurscomité.

3.4 AFWIJKEN VAN DE TOEWIJZINGSREGELS

3.4.1 Versnelde toewijzing

In uitzonderlijke situaties kan een versnelde toewijzing worden toegepast.

Dat betekent dat wij in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, kunnen afwijken van de toewijzingsregels en een woning versneld kunnen toewijzen.

3.4.2 Toewijzing met bijkomende voorwaarden

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

Als een woning vrijkomt, en u staat boven op de wachtlijst, zullen wij in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren.

In plaats van de toegang te weigeren kunnen wij bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Wij zullen bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van uw huurovereenkomst. Indien u zich niet houdt aan de begeleidingsovereenkomst, kunnen wij uw huurcontract opzeggen.

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

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

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

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

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

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

3.5 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

	gemeentelijk of intergemeentelijk	goedkeuring
Affligem	ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	goedgekeurd - MB 20/08/2019
Asse	ILV Regionaal Woonbeleid NW-Brabant	goedgekeurd – MB 28/04/2015
Beersel	Overleg Beersel – Halle – Sint-Pieters-Leeuw	Goedgekeurd – MB 17/01/2020
Bever	Intergemeent.Ver.Woonwinkel Pajottenland	goedgekeurd – MB 17/06/2011 + 05/06/2018
Dilbeek	ILV Regionaal Woonbeleid NW-Brabant	goedgekeurd – MB 28/04/2015
Galmaarden	Intergemeent.Ver.Woonwinkel Pajottenland	goedgekeurd – MB 17/06/2011 + 05/06/2018
Grimbergen	Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Noord	goedgekeurd – MB 31/03/2015 + 20/03/2019
Halle	Overleg Beersel – Halle – Sint-Pieters-Leeuw	Goedgekeurd – MB 17/01/2020 + 4/09/2015 (voorrang ouderen)
Herne	Intergemeent.Ver.Woonwinkel Pajottenland	goedgekeurd – MB 17/06/2011 + 05/06/2018
Hoeilaart	Intergemeent. Samenwerking Overijse-Hoeilaart	goedgekeurd – MB 17/08/2011 + 13/05/2015
Kampenhout	Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Noord	goedgekeurd – MB 31/03/2015 + 20/03/2019
Kapelle-o/d-Bos	ILV Regionaal Woonbeleid NW-Brabant	goedgekeurd – MB 28/04/2015
Kortenberg	Gemeentelijk toewijzingsreglement	Einde 2011
Kraainem		
Liedekerke	ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	goedgekeurd - MB 20/08/2019
Linkebeek	Gemeentelijk toewijzingsreglement	Goedgekeurd – MB 04/04/2016
Londerzeel	ILV Regionaal Woonbeleid NW-Brabant	goedgekeurd – MB 28/04/2015 + 04/04/2016
Machelen	Intergem.Samenwerking Reg. Woonbel. Vilv./Mach	goedgekeurd – MB 15/12/2017 (2 ^{de} wijziging)
Meise	ILV Regionaal Woonbeleid NW-Brabant	goedgekeurd – MB 28/04/2015
Merchtem	gemeentelijk toewijzingsreglement	goedgekeurd – MB 07/07/2010

Opwijk	Interlok.Ver.Regionaal Woonbeleid NW-Brabant	goedgekeurd – MB 28/04/2015
Overijse	Intergemeent. Samenwerking Overijse-Hoeilaart	goedgekeurd – MB 17/08/2011 + 13/05/2015
Roosdaal	ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	goedgekeurd - MB 20/08/2019
St-Genesius-Rode		
St-Pieters-Leeuw	Overleg Beersel – Halle – Sint-Pieters-Leeuw	Goedgekeurd – MB 17/01/2020 + 4/09/2015 (voorrang ouderen)
Steenokkerzeel	Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Noord	goedgekeurd – MB 31/03/2015 + 20/03/2019
Tervuren	Gemeentelijk toewijzingsreglement	Goedgekeurd – MB 21/01/2013 + 28/04/2016
Vilvoorde	Intergem.Samenwerking Reg. Woonbel. Vilv./Mach	goedgekeurd – MB 15/12/2017 (2 ^{de} wijziging)
Wezembeek-Opp.	Gemeentelijk toewijzingsreglement	Goedgekeurd – MB 22/05/2012
Zaventem	Gemeentelijk toewijzingsreglement	Goedgekeurd – MB 21/01/2013
Zemst	Interlokale Vereniging Woonbeleid Regio Noord	goedgekeurd – MB 31/03/2011 + 20/03/2019

LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN SOCIALE HUURWONINGEN

Intergemeentelijk toewijzingsreglement Noordwest-Brabant ASSE – DILBEEK – KAPPELE-OP-DEN-BOS – LONDERZEEL – MEISE - OPWIJK

Goedgekeurd MB 13/11/2009 – Gewijzigd MB 28/04/2015

- ➔ De voorrangsregeling van het intergemeentelijk toewijzingsreglement is niet van toepassing op de toewijzing van huurwoningen door R.S.V.K. De Woonkoepel en door SVK Webra.

Toewijzingen van de appartementen van Klein Veldeken in Asse:

De studio's en appartementen van de site 'Klein Veldeken' voldoen aan de mobiliteitscriteria van de huursubsidie. Bij de invulling van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met de voorwaarden, vermeld in artikel 4, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

Toewijzingsreglement MERCHTEM

Goedgekeurd MB 07/07/2010

- ➔ Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die sinds de geboorte in Merchtem wonen;
- ➔ Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die minimaal 10 jaar in Merchtem wonen of gewoond hebben;
- ➔ Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die de laatste 3 jaar in Merchtem wonen;
- ➔ Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn, of geweest zijn van Merchtem;
- ➔ Tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die 1 jaar in Merchtem wonen.

Regionaal Woonbeleid VILVOORDE en MACHELEN

Goedgekeurd MB 15/12/2017 (2^{de} wijziging)

- ➔ Er wordt voor woningen in Machelen voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar of die ooit 10 jaar in Machelen hebben gewoond.
- ➔ Er wordt voor woningen in Vilvoorde voorrang gegeven aan personen die de laatste 6 jaar 3 jaar of die ooit 10 jaar in Vilvoorde hebben gewoond.
- ➔ Deze bepaling is niet van toepassing op het patrimonium van SVK Webra.

**Intergemeentelijk toewijzingsreglement
OVERIJSE EN HOEILAART**

Goedgekeurd MB 17/08/2011 – Gewijzigd MB 13/05/2015

- Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die minimum 18 jaar wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die tot vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in de gemeente gewoond hebben;
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
- Daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

**Toewijzingsreglement Woonwinkel Pajottenland
BEVER – GALMAARDEN –HERNE**

Goedgekeurd MB 18/06/2011 + gewijzigd MB 05/06/2018

- De voorrangsregeling van het intergemeentelijk toewijzingsreglement is niet van toepassing op de toewijzing van huurwoningen door SVK Webra.

**Intergemeentelijk toewijzingsreglement regio Noord-Pajottenland
AFFLIGEM – LIEDEKERKE – ROOSDAAL – TERNAT**

Goedgekeurd MB 14/11/2011 – Gewijzigd MB 30/05/2013 – Gewijzigd MB 20/08/2019

Achtereenvolgens wordt er voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders:

1. die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of die minimaal 10 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, wonen of gewoond hebben;
2. die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
3. die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant' (zijnde de gemeenten Affligem, Liedekerke, Roosdaal en Ternat).

De sociale verhuurkantoren wijzen hun woningen op basis van hun eigen regels toe, niet volgens het hierboven vermelde toewijzingsreglement.

**Toewijzingsreglement
HALLE – BEERSEL – SINT-PIETERS-LEEUV**

Goedgekeurd MB 17/01/2020– Gewijzigd MB 4/09/2014

De sociale verhuurkantoren die actief zijn op het grondgebied van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel werden, na goedkeuring door de minister van wonen Liesbeth Homans op 27 februari 2017 uitgeschreven uit het lokaal toewijzingsreglement.

In het lokaal toewijzingsreglement werd op 4/9/2014 een bepaling voor senioren opgenomen. Het gaat om kandidaathuurders die op het ogenblik van toewijzing minstens 65 jaar oud zijn. Bij een koppel volstaat het dat minstens 1 van beide partners 65 jaar of ouder is.

**Toewijzingsreglement Regio Noord
GRIMBERGEN – ZEMST – KAMPENHOUT - STEENOKKERZEEL**

Goedgekeurd MB 31/03/2011 + gewijzigd op 20/03/2019

- Het lokaal toewijzingsreglement is niet langer van toepassing op de sociale verhuurkantoren.

**Toewijzingsreglement
ZAVENTEM**

Goedgekeurd MB 21/01/2013

- Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die sinds de geboorte in de gemeente woont waar de toe te wijzen woning gelegen is of die vóór de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorde dat minimaal 10 jaar in die gemeente gevestigd was;
- Daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaathuurders die bij het moment van toewijzing minimaal 10 jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- Daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaathuurders die in een periode van 6 jaar voor het moment van toewijzing minstens 3 jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

**Toewijzingsreglement
TERVUREN**

Goedgekeurd MB 21/01/2013 + gewijzigd gemeenteraad 28/04/2016

- Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die sinds hun geboorte in de gemeente Tervuren wonen of aan de kandidaathuurders die vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in de gemeente Tervuren gewoond heeft;
- Daarna wordt voorrang gegeven aan de kandidaathuurders die bij het moment van toewijzing minimaal 5 jaar gedurende de afgelopen 10 jaar gewoond heeft in de gemeente Tervuren;
- Tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaathuurders die in een periode van 6 jaar vóór het moment van toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn van de gemeente Tervuren.
- Het lokaal toewijzingsreglement is niet van toepassing op het patrimonium van SVK Webra.

**Toewijzingsreglement
LINKEBEEK**

Goedgekeurd MB 04/04/2016

- Het lokaal toewijzingsreglement is enkel van toepassing op sociale verhuurders met uitsluiting van SVK's en OCMW's.

**Toewijzingsreglement
Wezembeek-Oppem**

Goedgekeurd MB 22/05/2012

Het toewijzingsreglement betreft een cascadesysteem op basis van *lokale binding*;

- er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte in Wezembeek-Oppem wonen;
- daarna zal er voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar in Wezembeek-Oppem wonen of gewoond hebben;

- daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die de laatste 3 jaar in Wezembeek-Oppem wonen;
- daarna zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van Wezembeek-Oppem;
- tenslotte zal voorrang gegeven worden aan kandidaat-huurders die 1 jaar in Wezembeek-Oppem wonen of gewoond hebben.

Toewijzingsreglement voor doelgroepen ZEMST – FELIX COTTAGE CLUB - campingbewoners

Goedgekeurd MB 25/01/2016

- Voorrangsregel: de kandidaathuurders die op het ogenblik van inschrijving permanent op de camping Felix Cottage verblijven in een onaangepaste of niet-kwalitatieve woning (campingbewoners), krijgen voorrang voor sociale woningen in de zone van het RUP Solarium.

4 BEWIJSSTUKKEN

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 SVK Webra vzw, Brusselsesteenweg 191 te 1730 Asse 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 het inschrijvingsformulier deel B. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen; voor een actuele opsomming kan u contact opnemen met SVK WEBRA, Brusselsesteenweg 191 te 1730 Asse. 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.

5 VERHAALRECHT

Wij zijn steeds verplicht om onze beslissingen omtrent uw kandidatuur aan u bekend te maken. In een schrijven van ons vindt u meer uitleg over de reden waarom wij een beslissing al dan niet genomen hebben.

Als u niet akkoord gaat met die beslissing (of er zijn andere zaken die fout lopen), kan u altijd een klacht indienen. In bijlage 2 vindt u de klachtenprocedure. 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
1000 Brussel

SPECIFIEKE BEPALINGEN

1. Huurwaarborg

In uitvoering van artikel 37 van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft SVK WEBRA vzw beslist dat de waarborg wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De verdere bepalingen van voornoemd artikel 37 worden onverkort toegepast.

6 BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN

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

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

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Kind dat gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, dat ofwel
 - jonger is dan 18 jaar
 - 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
 - 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

7 BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE

Klachtenprocedure SVK Webra vzw - 2020

7.1 DE DIENSTVERLENING VAN HET SVK

Als SVK doen we ons uiterste best om een goede service te bieden. Toch kan het hier en daar al eens foutlopen. De zaak uitpraten met het SVK zal vaak al veel problemen oplossen.

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

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

7.2 EEN PROBLEEM SIGNALEREN

Signaleer zo snel mogelijk uw **probleem** aan het SVK. Dit kan mondeling / telefonisch of schriftelijk.

*Sociaal Verhuurkantoor West-Brabant vzw
Brusselsesteenweg 191
1730 Asse
02/451.24.90*

*administratie@webra.be
www.webra.be*

*Openingsuren onthaal: maandag, woensdag, vrijdag: 10 u – 12 u / 13.30 u – 15.30 u
Telefonische bereikbaarheid: elke werkdag: 10 u – 12 u / 13.30 u – 15.30 u*

Hou er rekening mee dat het SVK niet altijd onmiddellijk op uw vraag kan ingaan. In ieder geval pakken we dit in een redelijke termijn op en informeren u daar ook over. Zo weet u wanneer u een antwoord of oplossing kan verwachten, wie uw vraag of opmerking aanpakt, hoe u deze persoon kan bereiken. Mogelijk vraagt het SVK ook naar een contactmoment om de zaak met u te kunnen bespreken.

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren als het nog (steeds) niet werd opgelost of volgens u niet naar behoren wordt aangepakt. Dit kan u schriftelijk doen via een brief aan uw contactpersoon (zie website www.webra.be voor uw contactpersoon) of de directeur van het SVK, maar u kan dit ook doen in een gesprek of telefoontje.

Als u een brief schrijft, vragen we u uw probleem beknopt te omschrijven en eventueel ook te vermelden wanneer u dit probleem al eerder had gesignaleerd. Als u aangeeft wanneer u bereikbaar bent (eventueel gsm-nummer,...), kan dit een vlottere afhandeling van het probleem betekenen.

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

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

7.3 KLACHTENPROCEDURE

7.3.1 Wat is een klacht?

Een klacht is een formele uiting van ontevredenheid omtrent het al dan niet efficiënt en effectief werken van een dienst van het SVK.

Klachten moeten betrekking hebben op een specifieke handelswijze bij een bepaald feit dat zich voordoet inzake de toepassing van een bestaande regelgeving.

7.3.2 Formulering klacht

De klacht moet een concrete omschrijving van de feiten bevatten. Anonieme klachten worden niet als klacht aanzien. Om praktische redenen en om achteraf discussies te vermijden, behandelen wij enkel schriftelijke klachten (brief of e-mail).

Worden niet als klacht opgenomen:

- algemene klachten over de regelgeving
- klachten over beleidsvoornemens en -verklaringen
- anonieme klachten
- onderwerp van klachten ouder dan 1 jaar
- klachten die reeds eerder behandeld werden
- gerechtelijke zaken
- indien klager geen belang kan aantonen
- als georganiseerd beroep mogelijk is

Klachten, meldingen en vragen naar informatie moeten als een positief signaal beschouwd worden ten voordele van de goede werking van het SVK.

7.3.3 De klachtenbehandeling

De klachtenbehandelaar is de hoofdhuurbegeleider van het SVK. Hij/zij staat in voor de coördinatie van de klachtenbehandeling. De klachtenbehandelaar mag niet bij de feiten, waarop de klacht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien dit toch het geval is, zal de directeur optreden als klachtenbehandelaar.

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

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

*SVK Webra vzw
T.a.v. de klachtenbehandelaar
Brusselsesteenweg 191
1730 Asse*

7.3.4 Ontvangst en ontvankelijkheidsonderzoek

- een klacht wordt per brief of per e-mail gemeld
- de klacht wordt geregistreerd in een klachtenbestand
- de klager wordt binnen de 10 dagen geïnformeerd (brief of bezoek) dat de klacht ontvangen is en onderzocht wordt
- de ontvankelijkheid van de klacht wordt onderzocht

Indien de klacht ontvankelijk is, wordt door de klachtenbehandelaar een dossier en uitvoeringsopdracht opgemaakt. In sommige gevallen kan de mededeling van al dan niet ontvankelijkheid bij het indienen van de klacht reeds mondeling meegedeeld worden. De klager heeft het recht om zich naar de Vlaamse Ombudsdienst te wenden.

7.3.5 Inhoudelijk onderzoek van de klacht

De klachtenbehandelaar verzamelt de nodige gegevens en elementen om de relevantie van de klacht te staven en mogelijke oplossingen aan te reiken. Indien nodig overlegt hij/zij hiertoe met collega's of deskundigen.

7.3.6 Gemotiveerd antwoord

Een klacht dient volgens de voorschriften en in normale omstandigheden binnen een redelijke termijn te zijn afgerond. De klager wordt op de hoogte gebracht van de stand van zaken. Dit gebeurt per brief, mail of telefoon. In dit antwoord wordt ook aangegeven dat de klager zich bij een niet voldane oplossing kan wenden tot de Vlaamse Ombudsdienst.

7.3.7 Opvolging

Jaarlijks wordt een overzicht van de klachten opgemaakt. Dit overzicht wordt ook opgenomen in het jaarverslag en op regelmatige tijdstippen op de Raad van Bestuur gecommuniceerd. Het SVK zal jaarlijks vóór 10 februari een schriftelijk verslag uitbrengen bij de Vlaamse Ombudsdienst.

7.4 DE VLAAMSE OMBUDSDIENST

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kunt u pas aangaan als u de voorgaande stappen hebt afgewerkt. U kunt bij de Vlaamse Ombudsdienst – gratis - terecht met klachten over de manier waarop u behandeld werd, afspraken die niet werden nagekomen, een reactie die heel erg lang op zich heeft laten wachten, ...

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

U kan hen ook bellen op het gratis nummer: **0800 240 50 of 1700**

U kan uw klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

Zie voor meer informatie op de website: www.vlaamseombudsdienst.be.

8 BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM.

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

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

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

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

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

1. Het inkomen (max. 20 punten)

Vertrekbasis is hier het leefloon. Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema. De bedragen bovenop het leefloon worden jaarlijks geïndexeerd (bedragen 2020).

Voor alleenstaande kandidaat-huurders

a) tot en met 55 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 164 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 327 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 545 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 762 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen :

a) tot en met 131 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 262 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 457 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 719 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 980 euro boven het leefloon	8 punten

Let op:

- sommige inkomens van de kandidaat-huurder(s) worden niet in rekening gebracht
 - in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die u moet afbetalen.
- Voor meer informatie neemt u best contact op met het SVK.

2. De Woonnood (max. 20 punten)

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

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

1. effectieve of dreigende dakloosheid:

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden nadat de kandidaat-huurder de instelling of de gevangenis kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft)	17 punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.	17 punten
e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17 punten
f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14 punten
h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

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

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

3. verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

a) onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs wordt verleend zoals vermeld in artikel 2, § 1, derde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 4, § 2 van hetzelfde besluit	17 punten
e) ongeschiktverklaring	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)	11 punten

4. de betaalbaarheid van de huurprijs:

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

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

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

3. De kinderlast (max. 6 punten)

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

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

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

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

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

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

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

- als u op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente 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 van de vrijkomende SVK-woning.

Hoe passen we dit toe:

- Indien u deze band aantoont met de gemeente, krijgt u 6 extra punten

Hier ook de LTR's met lokale binding verwerken

6. Vermindering van punten (3 punten)

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

9 BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING BIJ SVK'S

Het SVK hanteert hiervoor de volgende normen:

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

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

Men moet voorzien in:

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

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

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

Enkele bijkomende voorwaarden:

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

- Voor de toepassing van die oppervlaktenormen wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de referentiedatum.

Het SVK heeft de bezettingsnormen verruimd door:

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

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

Uitzondering kleinschalig wonen

Voor ingehuurde woningen in het kader van kleinschalig wonen gelden afwijkende normeringen. Daarvoor moeten de huurwoningen vallen onder het toepassingsgebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen. Dit PRUP is goedgekeurd bij MB d.d. 8/10/2013 en betreft eveneens de verschillende deelRUP's die voorzien in de realisatie van vaste en verplaatsbare constructies met een beperkte bebouwbare oppervlakte, i.e. 80m², en een beperkt volume, i.e. maximaal 240m³. Een voorbeeld hiervan is de Felix Cottage Club te Zemst.

Voor alle projecten in 'zones voor kleinschalig wonen en verblijven' EN enkel bij toewijzing van kandidaathuurders uit het doelgroepenplan gelden volgend afsprakenkader:

Enkel de oppervlaktenormen van de Vlaamse Wooncode (zie criteria vastgesteld inzake minimale oppervlaktenormen vastgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen van 12/07/2013) zullen in acht genomen worden. De bijkomende voorwaarden die het SVK oplegt inzake minimale oppervlakte van slaapkamers en woonkamer zijn niet van toepassing. Tevens zal men enkel kijken naar het maximum aantal personen die men mag toewijzen conform de Vlaamse Wooncode en niet naar de gezinssamenstelling.

Toewijzing van een aangepaste woning

Een woongelegenheden wordt als aangepast beschouwd als deze specifiek als dusdanig werd ontworpen.

Deze woongelegenheden zijn geschikt voor gezinnen waarvan bij minstens één persoon de fysieke toestand, op het ogenblik van de toewijzing, een bijzonder aangepaste of aanpasbare woning vereist of in de nabije toekomst nood aan een bijzonder aangepaste of aanpasbare woning met grote zekerheid doet vermoeden. Dit vermoeden kan gebaseerd zijn op de leeftijd en/of de medische en fysieke toestand van de aanvrager.

Bij de toewijzing wordt daarenboven rekening gehouden met de rationaliteit volgens de gezinssamenstelling.

Toewijzingen van de appartementen van Klein Veldeken in Asse:

De studio's en appartementen van de site 'Klein Veldeken' voldoen aan de mobiliteitscriteria van de huursubsidie. Bij de invulling van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met de voorwaarden, vermeld in artikel 4, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.