

## INTERN HUURREGLEMENT : DEEL 1: VAN INSCHRIJVEN TOT TOEWIJZEN

### KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van **SVK Sovekans – Leefbaar Wonen vzw, Krommestraat 12, 8000 Brugge.**

Het werd onder voorbehoud van latere wijzigingen **goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 03/09/2018.**

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van bestuur. Het intern huurreglement ligt steeds ter inzage op het secretariaat en kan steeds opgevraagd worden door de huurders en kandidaat-huurders.

In dit deel van het Interne huurreglement schetsen we de voorwaarden, verwachtingen en werkwijze voor woningzoekenden die zich kandidaat stellen bij het SVK, zijnde;

1. De voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen (inschrijvingsvoorwaarden).
2. Belangrijke vragen en procedures bij de inschrijving
3. Waaraan je moet voldoen als een woning vrijkomt (toelatingsvoorwaarden).
4. Wie dan de woning krijgt (toewijzingsregels)
5. Mogelijke afwijkingen.
6. De nodige documenten.
7. Het verhaalrecht

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het sociaal huurbesluit (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 04/10/2013 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode). Enkel het sociaal huurbesluit bevat de juiste tekst.

In het tweede deel van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer uitleg over de huurvoorwaarden. Je kan dit deel opvragen op het kantoor van het SVK wanneer je huurder bent geworden.

## HOOFDSTUK 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN? (INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)

### 1.0. Inleiding

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

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

1. Of je meerderjarig bent
2. Het inkomen
3. De eigendomsvoorwaarde
4. Of je ingeschreven bent in het rijksregister.

Er wordt ook gepeild naar de taalkennisvereiste ( geen voorwaarde bij de inschrijving).

→ Hieronder worden deze voorwaarden besproken:

### 1.1. Meerderjarigheid

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

### 1.2. Inkomensvoorwaarde

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

- Alleenstaande personen zonder personen ten laste
- Alleenstaande gehandicapten
- Alle anderen

Voor een alleenstaande persoon met een handicap mag het inkomen bijvoorbeeld hoger zijn. Voor de anderen stijgt de inkomensgrens afhankelijk van het aantal personen ten laste. Kinderen die niet bij je zijn gedomicilieerd of waarvoor je geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij je verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.

Je vindt de actuele inkomensgrenzen in **BIJLAGE 1**.

Op deze strikte inkomensgrenzen zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

- Als het inkomen in het referentiejaar te hoog is, maar in het jaar van de aanvraag onder deze grens gedaald is.
- Als je bij inschrijving kan aantonen dat je huwelijk onherstelbaar ontworpen is, wordt je bij inschrijving beschouwd als alleenstaande. Maar let op: tegen dat een woning vrijkomt moet de scheiding ingeleid zijn. Het SVK moet dit wel motiveren, dus het is belangrijk dat je hierover communiceert met hen en dit kunt staven

Tenslotte kan het SVK in individuele gevallen kijken naar het actueel besteedbaar inkomen. Dit kan voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toegelaten tot een collectieve schuldenregeling, ofwel in budgetbeheer of –begeleiding zijn.

### **1.3. Eigendomsvoorwaarde**

Vanaf 1 maart 17 kan jij je niet meer inschrijven voor een sociale woning als je volle eigenaar bent van een deel van een woning of bouwperceel.

Er zijn twee uitzonderingen op deze regel:

- De woning of bouwgrond maken deel uit van de huwelijksgemeenschap. Die woning vormt echter geen beletsel op voorwaarde dat:  
=> bij de inschrijving wordt aangetoond dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is  
=> bij toewijzing: kan je aantonen dat je de echtscheiding hebt opgestart tenzij er een gegronde reden is om dit niet te doen of als er een vermoeden van afwezigheid is. Als huurder moet je in dit geval uit onverdeeldheid treden binnen het jaar na de toewijzing van de woning. Sovekans kan deze periode verlengen als jij daar als huurder een gegronde reden voor hebt.
- Je hebt de woning of bouwgrond kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven. Je moet in dit geval uit onverdeeldheid treden binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning. Sovekans kan in bepaalde situaties beslissen om jou als huurder hiervoor meer tijd te geven.

Ook als je een woning in een vennootschap hebt ingebracht, voldoe je niet langer aan de eigendomsvoorwaarde. Er zijn geen uitzonderingen voorzien op deze regel.

### **1.4. Ingeschreven in het bevolkingsregister**

Tenslotte moet de woningzoekende en zijn gezinsleden ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, anders kan het SVK je niet inschrijven. In het bevolkingsregister vind je ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister. Wie van ambtshalve geschrapt is kan niet worden ingeschreven. Je kan je in die situatie wenden tot het OCMW, dat je een referentieadres kan verschaffen. Je kan ook je referentieadres bij familie of vrienden zetten. Dan kan je je wel inschrijven.

### **De taalkennisvereiste**

Vanaf 1/11/17 heeft de taal-en inburgeringsbereidheid plaats gemaakt voor de taalkennisvereiste. Deze taalkennisvereiste is in tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde. Dit is enkel nog een huurdersverplichting.

Toch zal Sovekans van bij de inschrijving reeds nagaan of jij voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands om na te gaan of je al dan niet voldoet aan het vereiste niveau.

Ten laatste na 1 jaar sociaal huren, moet je voldoen.

Tenzij je een vrijstelling of uitstel kan krijgen. Hieromtrent overleg je best met het SVK.

## **1.6. Deze en de andere gegevens**

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

Weet dat:

- We voor de hier opgesomde inschrijvingsvoorwaarden de nodige bewijsstukken moeten hebben, alvorens we je op de wachtlijst (inschrijvingsregister) kunnen plaatsen,
- Je sommige bewijsstukken zelf moet bezorgen, maar we helpen je hier zoveel mogelijk mee.

## HOOFDSTUK 2: INSCHRIJVINGSREGISTER

### **2.0. Inleiding**

Als je voldoet aan de voorwaarden, kan je je inschrijven in het inschrijvingsregister van het SVK. Je kan hiervoor een afspraak maken via het onthaal op het kantoor. Dit zowel telefonisch als ter plaatse. Op maandag en vrijdag zijn we doorlopend open van 09u-15u. Op dinsdag, woensdag en donderdag zijn we bereikbaar van 09u tot 17u.

Samen met een medewerker van het SVK vul je het inschrijvingsformulier in. Eens je ingeschreven bent, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de "wachlijst".

### **2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting**

Natuurlijk moeten we weten wie de woning gaat bewonen. Met uitzondering van de inwonende minderjarigen moeten allen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Om de woninggrootte te bepalen houden we ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoekrecht, tenzij je ons uitdrukkelijk vraagt dit niet te doen.

Om de woninggrootte te bepalen heeft het SVK enkele normen vastgelegd. Je vindt deze normen terug in **bijlage 4**.

Sinds 26/09/2011 is het niet langer mogelijk u kandidaat te stellen voor een woning met één slaapkamer op overschot voor de regio Brugge. Voor de regio Beernem, Damme, Oostkamp, Zedelgem, De Haan en Blankenberge kan er evenwel toegewezen worden met een kamer op overschot.

Het SVK kan een lijst afdrucken van al haar woningen met de minimale en maximale bezetting. Deze wordt minimaal per kwartaal bijgewerkt en is te raadplegen op uitdrukkelijke vraag. Je kan hier, na afspraak met een medewerker van Sovekans meer uitleg over vragen.

Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dit bij de inschrijving meedelen. Het SVK zal je dan ook vragen naar de gegevens van de leden van je gezin die nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal je echter worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan je huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, kan je je opnieuw inschrijven voor een grotere woning.

### **2.2. Woonwensen**

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

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

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

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

Uiteraard is het mogelijk dat je op een bepaald moment je woonwensen wilt veranderen, omdat je situatie bv. is gewijzigd. In dat geval neem je zo snel mogelijk contact op met het SVK om je wensen aan te passen. Als je een **gegronde reden hebt om je woonwensen te wijzigen en dit voldoende motiveert** zal het SVK ze op elk moment aanpassen. Zonder gegronde reden kunnen uw keuzes slechts gewijzigd worden bij de tweejaarlijkse actualisatie.

### **2.3. Wijzigingen doorgeven !**

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

Sommige gegevens kunnen we opzoeken, anderen niet. Daarom verwachten we dat je **elke adreswijziging en wijziging in je gezinstoestand binnen de maand meldt aan het SVK**. Ook wijzigingen zoals je actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt, meldt je best zo snel mogelijk. Dit zou mogelijks de toewijzing van een woning kunnen bespoedigen, of latere frustraties vermijden.

Elk oneven jaar moet het SVK nagaan of de kandidaten die op de wachtlijst staan, nog voldoen aan de voorwaarden. Op dat moment zal het bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen vragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders die na 31 december van het jaar vóór de actualisatie op de wachtlijst staan of van wie de gegevens na 31 december van het jaar vóór de actualisatie nog actualiseerden n.a.v. een toewijzing.

### **2.4. Inschrijvingsregister**

Het SVK hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit kan elke kandidaat-huurder komen inkijken. Het bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Hierdoor kan je zien op welke plaats op de wachtlijst je staat. SVK's werken met een puntensysteem, waardoor mensen die het meeste nood hebben aan een woning het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dat als je bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dit niet wil zeggen dat we je het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen leggen we uit in hoofdstuk 4. Het inschrijvingsregister kan je raadplegen op het kantoor tijdens de openingsuren. Op vrijdag kan je ook bellen om je plaats op de wachtlijst te bevragen.

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

- De referentiehuurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de datum.
- De partner krijgt een nieuwe inschrijving, maar wel met behoud van de datum.
- Andere kandidaten (bv: kinderen of ouders) krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum.

## **2.5. Schrappen uit het inschrijvingsregister**

Je wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt als:

- Als je bij de actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- Je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en je zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als je wel voldeed.
- Je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven. (als bijvoorbeeld blijkt dat je toch een woning in eigendom hebt, terwijl je bij inschrijving hebt beweerd van niet).
- Je hier schriftelijk om verzoekt.
- De brief die het SVK je stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.
- Je niet reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je een maand de tijd geven om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals 15 dagen om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het SVK ervan uit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
- Als je een aangeboden woning aanvaardt, wordt je huurder en kom je bijgevolg niet meer voor in de lijst van de kandidaat- huurders.
- Als je tweemaal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet en dit aanbod zou een effectieve toewijzing zijn.

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

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

Als je geschrapt wordt, en je kan je niet vinden in deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief niet mocht worden geschrapt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht

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

## **2.6. Inschrijvingsbewijs**

Na de inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs.

Dit vermeldt onder meer je inschrijvingsdatum, inschrijvingsnummer, de woonwensen die je hebt opgegeven. In het intern huurreglement (dat je steeds op kantoor kan opvragen en ter inzage ligt in het intakelokaal), vind je onder meer terug;

- De dagen en uren waarop je het publiek inschrijvingsregister kan inkijken,
- De klachtenprocedure (zie **BIJLAGE 2**) en het verhaalrecht,
- De mogelijke schrappingsgronden uit het inschrijvingsregister,

- Het feit dat je door je inschrijving aan het SVK de toestemming hebt gegeven om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen,
- De melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden,
- De contactgegevens van de toezichthouders van het agentschap Inspectie RWO.

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

### **3.0. Inleiding**

Als er een woning vrijkomt, en je behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet je opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn dezelfde voorwaarden als toen je je inschreef, maar soms wordt net iets meer gevraagd. Er wordt aldus nagegaan of je nog steeds voldoet aan deze voorwaarden. Het kan dus voorvallen dat je meerdere keren dezelfde documenten moet verzamelen.

### **3.1. Eigendomsvoorwaarde**

Vanaf 1 maart 17 mag je geen volle eigenaar zijn van een deel van een woning of bouwperceel.

Er zijn twee uitzonderingen op deze regel:

- De woning of bouwgrond maken deel uit van de huwelijksgemeenschap. Die woning vormt echter geen beletsel op voorwaarde dat je bij de toewijzing kan aantonen dat je de echtscheiding hebt opgestart tenzij er een gegronde reden is om dit niet te doen of als er een vermoeden van afwezigheid is. Als huurder moet je in dit geval uit onverdeeldheid treden binnen het jaar na de toewijzing van de woning. Sovekans kan deze periode verlengen als jij daar als huurder een gegronde reden voor hebt.
- Je hebt de woning of bouwgrond kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven. Je moet in dit geval uit onverdeeldheid treden binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning. Sovekans kan in bepaalde situaties beslissen om jou als huurder hiervoor meer tijd te geven.

Ook als je een woning in een vennootschap hebt ingebracht, voldoe je niet langer aan de eigendomsvoorwaarde. Er zijn geen uitzonderingen voorzien op deze regel.

### **3.2. Inkomensvoorwaarde**

Natuurlijk moet je ook bij de toelating voldoen aan de inkomensvoorwaarde, net als bij de inschrijving. Ook op dit moment kijken we naar het inkomen van drie jaar terug (zie ook 1.2.).

Let op: ook hier werd voor de inschrijving een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende die aan het **scheiden** is of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen, waardoor het inkomen van je toekomstige ex-partner niet mee in rekening worden gebracht. Maar bij toelating is dit in principe niet meer het geval. Als je bij toewijzing nog steeds in een procedure zit, zal rekening worden gehouden met het gezamenlijke inkomen. Net zoals bij de eigendomsvoorwaarde kan het SVK echter in uitzonderlijke gevallen beslissen om mensen die kunnen aantonen dat hun huwelijk "onherstelbaar ontwricht" is toch als alleenstaande te beschouwen.



### **3.3. Taalkennisvereiste**

De taalkennisvereiste is een huurdersverplichting.

Toch zal Sovekans van bij de inschrijving reeds nagaan of jij voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands om na te gaan of je al dan niet voldoet aan het vereiste niveau.

Ten laatste na 1 jaar sociaal huren, moet je voldoen aan het vereiste niveau.

Tenzij je een vrijstelling of uitstel kan krijgen.

Indien je na een jaar niet voldoet, moet Sovekans dit melden aan de toezichthouders die jou een boete kunnen opleggen.

### **3.4. Op wacht zetten**

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

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

- Je in het ziekenhuis ligt
- Je net een nieuw huurcontract hebt afgesloten
- De gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden
- ....

Je kan het SVK verzoeken om je tijdelijk op 'wachten' te plaatsen. Dit betekent dat je gedurende een afgesproken termijn niet wordt uitgenodigd voor een vrijgekomen woning.

Maar let op: het is niet zeker dat we je daarna snel een woning zullen kunnen aanbieden.

Wij verwachten wel een gegronde reden voor het op wachten plaatsen.

### **3.5. Huisdieren**

Sovekans houdt rekening met de eventuele uitdrukkelijke vraag van verhuurders om geen huisdieren toe te laten in het te verhuren pand.

## HOOFDSTUK 4: VOOR WIE IS DE WONING? (TOEWIJZINGSREGELS)

### **4.0. Inleiding**

Bij het vrijkomen van een SVK-woning bepalen de toewijzingsregels de volgorde van de kandidaat-huurders. Natuurlijk moeten de kandidaten eerst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (Hfst. 3).

Van de mogelijke kandidaten worden dan eerst de toewijzings-elementen gecontroleerd. Op dit ogenblik moet de je dit kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien je bij inschrijving een verklaring op eer hebt gebruikt, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

Daarna vindt er een toets plaats op de rationele bezetting (woninggrootte). Dan worden de overblijvende kandidaten in een volgorde geplaatst, eerst degene die beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. Hiervoor gebruiken de SVK's een uniek wegingsysteem: het SVK-puntensysteem.

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

### **4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte**

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen heeft het SVK een aantal normen vastgelegd die je 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 en waarvoor je een regelmatig verblijf met overnachtingen hebt afgesproken of waarvoor je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. Hiervan zal een bewijs moeten geleverd worden. Dit zowel bij de inschrijving, actualisering als bij de toewijzing.

Je kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

Sinds 26/09/2011 is het niet meer mogelijk u nog langer in te schrijven voor een kamer op overschot voor de regio Brugge.

Voor de regio Beernem, Damme, Oostkamp, Zedelgem, De Haan en Blankenberge kan dit evenwel nog.

Voor de regio Beernem, Oostkamp, Damme, De Haan en Blankenberge worden bij de verhuring van panden met 2 slaapkamers eerst de lijst met kandidaten ingeschreven voor panden met 2 slaapkamers aangeschreven (correcte rationele bezetting). Indien van deze lijst geen kandidaten zijn weerhouden, wordt daarna de lijst met ingeschreven kandidaten voor woningen met 1 slaapkamer aangeschreven.

## **4.2. Gewogen prioriteit: het puntensysteem**

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

We onderscheiden 6 categorieën:

1. Het **Actueel Besteedbaar Inkomen (ABI)**: je werkelijke inkomen en van alle andere personen die met je in de woning trekken of zullen trekken, op het ogenblik van toewijzing. Voor kinderen jonger dan 25 jaar en inwonende ouders of grootouders gelden speciale regels. (Maximaal 20 punten, minimum 5)
2. **Woonnood**: er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. (Maximum 20 punten, minimum 0 punten)  
Tijdelijke opvang bij vrienden en familie wordt in aanmerking genomen voor een periode van maximum 2 jaar.
3. **Kinderlast**: kinderen waarvoor de je zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn en waarvoor je een bezoekregeling met overnachtingen hebt afgesproken of waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. (Maximum 6 punten)
4. **SVK-huurder**: een huurder van het SVK die wil verhuizen naar een andere SVK-woning krijgt een aantal punten toegekend. (Maximum 17 punten)
5. **Anciënniteit** (maximum 3 punten): elke kandidaat-huurder, die gedurende een half jaar (6 maanden) onafgebroken op de wachtlijst staat, krijgt 1 extra punt toegekend.
6. **Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied** (maximum 6 punten): een inwoner van het werkingsgebied van het SVK krijgt 4 extra punten. De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen nog eens 2 punten extra.

Tenslotte kan je puntenaantal ook verminderd worden. Als je 2 keer zonder goede reden een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, wordt je puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd indien de woning jou effectief zou toegewezen zijn.

Het volledig uitgewerkte puntensysteem is als **bijlage 3** bij dit intern huurreglement gevoegd

Je kan een aanbod weigeren, indien je hier gegronde redenen voor hebt. Het SVK zal hierover oordelen. Indien het SVK jou redenen niet gegrond vindt en je bent het hier niet mee eens, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

### **4.3. 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.

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

Wanneer er een woning van het Sociaal Verhuurkantoor vrijkomt, wordt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten de lijst opgemaakt met een aantal kandidaat-huurders. Een aantal kandidaten (bij een lange lijst de eerste 40 kandidaten) worden uitgenodigd opdat hun gegevens kunnen worden aangepast aan hun huidige situatie. Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt.

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

Zie ook 3.4.

Met wie zijn interesse heeft laten blijken, bezoeken we de woning. Van deze kandidaten worden de gegevens aangepast aan zijn of haar huidige situatie. Op basis van die gegevens wordt er opnieuw een rangorde opgemaakt van de kandidaten. De kandidaat die dan als eerste op de lijst staat, krijgt de woning aangeboden. Enkel als je dan dit aanbod toch nog afslaat, zal het SVK dit aanzien als een weigering. Twee keer ongemotiveerd weigeren kan leiden tot 3 minpunten voor de periode van 1 jaar na de toewijzing indien de woning jouw effectief zou toegewezen zijn.

De toewijzing gebeurt door de toewijscommissie binnen het Dagelijks Bestuur.

### **4.6. Verhaal tegen een toewijzing.**

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

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen het jaar na de toewijzing. Meer over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

## HOOFDSTUK 5: INDIVIDUELE AFWIJINGEN

### **5.0. Inleiding**

In een beperkt aantal situaties kan worden afgeweken van bovenstaande regels.

### **5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden**

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

### **5.2. Afwijking op de toewijzingsregels**

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

#### **5.2.1. Individuele afwijking; versnelde toegang**

Het SVK kan in een aantal specifieke situaties een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dit betekent dat er in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en een woning versneld kan worden toegewezen.

Als je een afwijking had gevraagd, en het SVK is niet ingegaan op deze vraag, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief die afwijking had moeten bekomen, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na je de beslissing van het SVK dat ze niet op je vraag kunnen ingaan ontvangen hebt. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

#### **5.2.2 De kandidaat- huurder brengt een eigen woning aan**

Het SVK verleent een absolute voorrang aan een kandidaat-huurder die zelf een geschikte woning op de private huurmarkt heeft gevonden. Het SVK kan de woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit en/of het comfort van de woning.

#### **5.2.3. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden**

Ontzeggen van toegangen/of bijkomende voorwaarden voor ex-huurders SVK.

Als een woning vrijkomt, en je staat boven op de wachtlijst, zal het SVK in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren.

In plaats van de toegang te weigeren kan het SVK bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Het SVK zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van je huurovereenkomst. Indien je je niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst kan het SVK je huurcontract opzeggen.

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

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

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

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

Je kan deze problemen bij toewijzing vermijden, door al bij de inschrijving op de SVK-wachtlijst een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem hiervoor contact op met het SVK-personeel.

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

Als je meent dat onterecht de woning geweigerd wordt, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief onterecht benadeeld wordt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het SVK dat ze niet op je vraag kunnen ingaan. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

We willen er tenslotte ook op wijzen dat dit ook geldt voor kandidaat-huurders die later bij komen wonen in een SVK-woning (zie ook 8.2.2. in deel 2 van het intern huurreglement)

### **5.3. Apart toewijsreglement**

De gemeente **Zedelgem** heeft een lokaal toewijsreglement uitgevaardigd, wat goedgekeurd is door de Vlaamse Overheid en van toepassing is op het sociaal verhuurkantoor wat betreft de lokale binding. Het gemeentelijk toewijsreglement bepaalt dat voor vrijgekomen huurwoningen te Zedelgem de normale puntentoekenning voor een inwoner van een gemeente of werkingsgebied wegvalt en vervangen wordt door het onderstaand systeem in de beschreven volgorde:

- a) kandidaat-huurders die gedurende de laatste zes jaar minstens 3 jaar in Zedelgem hebben gewoond krijgen 6 punten
- b) kandidaat-huurders die 20 jaar onafgebroken in Zedelgem hebben gewoond krijgen 5 punten
- c) kandidaat-huurders die schoolgaande kinderen in Zedelgem hebben krijgen 4 punten

Deze punten zijn niet cumuleerbaar. Wat betreft punt c dient er een attest van inschrijving en regelmatige leerling van de school voorgelegd te worden.

De gemeente **Blankenberge** heeft een lokaal toewijsreglement uitgevaardigd, wat goedgekeurd is door de Vlaamse Overheid en van toepassing is op het sociaal verhuurkantoor wat betreft de lokale binding. Het gemeentelijk toewijsreglement bepaalt dat voor vrijgekomen huurwoningen te Blankenberge de normale puntentoekenning voor een inwoner van een gemeente of werkingsgebied wegvalt en vervangen wordt door het onderstaand systeem in de beschreven volgorde:

- a) kandidaat-huurders die gedurende de laatste zes jaar minstens 3 jaar in Blankenberge hebben gewoond krijgen 6 punten

De gemeente **De Haan** heeft een lokaal toewijsreglement uitgevaardigd, wat goedgekeurd is door de Vlaamse Overheid en van toepassing is op het sociaal verhuurkantoor wat betreft de lokale binding. Het gemeentelijk toewijsreglement bepaalt dat voor vrijgekomen huurwoningen in De Haan de normale puntentoekenning voor een inwoner van een gemeente of werkingsgebied wegvalt en vervangen wordt door het onderstaand systeem in de beschreven volgorde:

- a) Kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is geweest van de gemeente De Haan (6 punten)
- b) Kandidaat-huurders die ooit minimaal 15 jaar inwoner is geweest van de gemeente De Haan (5 punten)

De gemeente **Zuienkerke** heeft een lokaal toewijsreglement uitgevaardigd, wat goedgekeurd is door de Vlaamse Overheid en van toepassing is op het sociaal verhuurkantoor wat betreft de lokale binding. Binnen de Raad van Bestuur van 3 september 2018 werd volgende puntentoekenning bekrachtigd zodat het sociaal verhuurkantoor uitvoering kan geven aan het lokaal toewijsreglement waarbij achtereenvolgens voorrang gegeven wordt aan kandidaat-huurders die:

- a) Ooit minimaal 15 jaar inwoner van de gemeente Zuienkerke zijn geweest (6 punten)
- b) In de periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing minimum 3 jaar inwoner zijn geweest van de gemeente Zuienkerke (5 punten)
- c) In de hoedanigheid van mantelzorgger activiteiten van zorg en bijstand verrichten ten aanzien van één of meerdere personen, inwoners van Zuienkerke, met een verminderd zelfzorgvermogen (4 punten)
- d) Schoolgaande kinderen hebben in de gemeente Zuienkerke (3 punten)

## **HOOFDSTUK 6: DE NODIGE DOCUMENTEN**

### **6.0 Inleiding**

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moet het SVK een groot aantal documenten opvragen.

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

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

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

### **6.2. Gegevens te verstrekken door de kandidaat-huurder.**

Gegevens die het SVK niet kan opvragen moet de woningzoekende ons bezorgen. Dit geldt sowieso voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen, zoals je huidige (actuele) inkomen, documenten die de hoogdringendheid dat je moet verhuizen kunnen aantonen, aantal kinderen met bezoekrecht, ... .

### **6.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming**

Zie bijlage het communicatiedocument.



## HOOFDSTUK 7: VERHAALRECHT

### 7.0. Algemeen

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

Als je niet akkoord bent over die beslissing (of zijn er andere zaken die fout lopen), kan je altijd een klacht indienen. In **BIJLAGE 2** vind je de klachtenprocedure. In een aantal situaties kan je het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dit laatste noemen we het verhaalrecht.

### 7.1. Welke problemen?

Je kan een beoordeling vragen over:

- De beslissingen van het SVK over de toewijzing van een woning (zie ook 4.7.)
- De beslissing om geen afwijking toe te staan (zie 5.2.2.)
- De beslissing om je naam uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5. en 3.4.)
- De beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.3.)
- De beslissing van het SVK om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2.)
- De beslissing om je niet in te schrijven (zie hoofdstuk 1)
- De beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je 2 keer een woning hebt geweigerd. (Zie 4.4)

Let op: respecteer de termijnen die in hogergenoemde punten worden vermeld.

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

Daarnaast kan je ook een beoordeling vragen over:

- de beslissing van het SVK om een persoon die later in de woning wil komen niet toe te laten (zie deel 2 van het intern huurreglement).

Ook in deze situatie gelden de termijnen die hierboven vermeld zijn: je moet binnen de 30 dagen verhaal aantekenen en mag ook binnen die termijn antwoord van de toezichthouder verwachten.

### 7.2. Gevolgen

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen en de woning eigenlijk naar jou had moeten gaan, of je onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is aan je gezinsgrootte.

Ook als we je geen antwoord geven op de beoordeling van de toezichthouder, krijg je deze voorrang.

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

### **7.3. Contactgegevens**

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

**Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 22  
1000 Brussel  
Tel: 02 553 22 00**

[inspectie@rwo.vlaanderen.be](mailto:inspectie@rwo.vlaanderen.be)