

Grotestraat 65/31, 3600 Genk

Intern Huurreglement

Dit document is het intern huurreglement van SVK Het Scharnier, Grotestraat 65/31, 3600 Genk. Het kaderbesluit sociale huur werd gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013. Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 18/04/2014

Kader en randvoorwaarden:

Dit intern huurreglement van SVK Het Scharnier vzw, Grotestraat 65/31, 3600 Genk, werd opgesteld naar aanleiding van "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"

Indien bepalingen uit dit intern huurreglement op latere datum niet conform meer zijn met officiële besluiten (besluiten Vlaamse Regering, ministeriële besluiten, uitvoeringsbesluiten ...), worden deze bepalingen automatisch en zonder goedkeuring van de raad van bestuur vervangen door de van toepassing zijnde reglementaire bepalingen.

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 / algemene vergadering. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst. Met uitzondering van de eerste goedkeuring in 2008, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

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

1. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels van het sociaal huurbesluit en de toepassing door SVK Het Scharnier.

Vooreerst wordt er hierna een bondig en vereenvoudigd overzicht gegeven van de toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het kaderbesluit sociale huur. Het overzicht is louter en alleen ter algemene informatie van de kandidaat-huurder, zonder dat in de feitelijke bewoordingen ervan rechtsgrond kan worden gevonden, noch ten voordele, noch ten nadele. Bij deze wordt dan ook formele verwijzing gedaan naar de integrale tekst van de besluiten, zoals hierboven vernoemd.

1.1. Inschrijving

1.1.1. Inschrijvingsvoorwaarden: aan welke voorwaarden moet een KH voldoen?

1) Meerderjarig zijn

De kandidaat moet minstens 18 jaar zijn op het ogenblik van de inschrijving in het inschrijvingsregister.

Minderjarigen die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven.

2) Voldoen aan de inkomensvoorwaarden

Het geïndexeerd inkomen van het referentiejaar van de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden is niet hoger dan :

1° 20 233 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste;

2° 21 929 euro voor een alleenstaande gehandicapte als vermeld in artikel 1, 22°, b);

3° 30 350 euro, verhoogd met 1.696 euro per persoon ten laste voor anderen.

Kinderen die niet bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd zijn of waarvoor geen kindergeld ontvangen wordt, maar die wel op regelmatige basis bij de kandidaat-huurder verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.

Volgende inkomsten worden niet meegerekend :

- de inkomsten van ongehuwde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel uitgemaakt hebben van het gezin
- de inkomsten van familieleden tot de tweede graad (ouders, grootouders, kinderen, broers en zussen) die ten minste 65 jaar oud zijn of erkend zijn als ernstig gehandicapt.

Volgende inkomsten worden voor de helft meegerekend :

- de inkomsten van inwonende ouders en grootouders jonger dan 65 jaar

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is het geïndexeerd inkomen van het "referentiejaar", namelijk het derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving. Wanneer de kandidaat zich in **2016** wenst in te schrijven, wordt het geïndexeerd inkomen van **2013** in aanmerking genomen.

Had de kandidaat-huurder geen inkomen tijdens het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het geïndexeerd inkomen genomen van het eerstvolgende jaar waarin wel een inkomen genoten werd.

Indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar de kandidaat kan aantonen dat zijn huidig inkomen beneden bovenstaande grenzen gedaald is, kan hij ingeschreven worden.

Als de kandidaat – huurder kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is wordt de kandidaat huurder beschouwd als alleenstaande.

Bij een eventuele toewijzing moet de scheiding ingeleid zijn. Het Svk dient dit te motiveren en de kandidaat –huurder dient de inleiding te staven.

3) Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden

Een kandidaat-huurder mag samen met zijn (minderjarige) gezinsleden, geen woning of geen perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland bezitten. Hierop gelden wel bepaalde uitzonderingen. Een kandidaat-huurder mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning in heeft ondergebracht.

Voor een kandidaat-huurder van een sociale assistentiewoning wordt er tot tien jaar teruggegaan om de eigendomsvoorwaarde na te gaan.

Uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde:

- Op basis van beëindiging van het huwelijk
- Op basis van het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving
- Op basis van een onteigeningsplan
- Op basis van de woonkwaliteit
- Het betreft een woning, niet aangepast aan de fysieke handicap
- Het betreft een ADL-woning
- Op basis van de ruimtelijke bestemmingszone
- Op basis van de toepassing van enkele bepalingen uit de Vlaamse Wooncode
- Op basis van een faillissement

4) Voldoen aan de taal- en inburgeringsvoorwaarden

De wettelijk bepaalde bewijzen voorleggen (diploma of getuigschrift of attest) in verband met kennis van het Nederlands of in verband met de bereidheid Nederlands te leren

Voor verplichte inburgeraars : de wettelijk bepaalde bewijzen voorleggen in verband met de inburgeringsbereidheid

Een kandidaat-huurder moet niet voldoen aan de taalvoorwaarde als:

-Als de kandidaat – huurder kan aantonen dat zijn gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen. Dit dient gestaafd met een medisch attest.

-De kandidaat – huurder kan ook tijdelijk vrijgesteld worden als hij/zij om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de lessen.

5) Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters

De woningzoekende en zijn gezinsleden moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister. In het bevolkingsregister vindt men het vreemdelingenregister maar niet het wachtregister.

Wie ambtelijk geschrapt is kan niet ingeschreven worden. De kandidaat-huurder kan een referentieadres bij het OCMW verschaffen. Hij/zij kan het referentieadres bij familie of vrienden zetten.

1.1.2. Inschrijvingsprocedure: hoe kan iemand zich kandidaat stellen?

De inschrijving gebeurt aan de hand van inschrijvingsdocumenten, die opgevraagd kunnen worden bij SVK Het Scharnier vzw.

Onvolledige dossiers kunnen niet behandeld worden.

Wanneer het dossier volledig is en indien de kandidaat voldoet aan alle voorwaarden ontvangt de kandidaat-huurder per brief een inschrijvingsbewijs en- nummer.

De kandidaat-huurder kan op eenvoudig verzoek zijn kandidatuurstelling laten bezorgen aan andere sociale huisvestingsinitiatieven die in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

Bij inschrijving bepaalt de kandidaat-huurder zijn woningkeuzes. De schrapping/uitbreiding van deze woningkeuzes kan ten alle tijden mits een schriftelijke en ondertekende verklaring op basis van gegronde redenen.

1.1.2.1 Woningwensen

De kandidaat-huurder kan zijn wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar maken bij inschrijving. Hij/zij zal enkel uitgenodigd worden voor die woningen die voldoen aan de wensen.

Als de kandidaat – huurder een te beperkte keuze voorstelt, waardoor het onmogelijk wordt om een woning toe te wijzen, zal het SVK die voorkeur weigeren. Tegen deze beslissing is er verhaalrecht mogelijk. Let op; hiervoor stuur je een aangetekende en gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer informatie over dit verhaalrecht vind je op pagina 11.

Het SVK kan de kandidaat-huurder hierover uitgebreid informeren.

Indien een kandidaat – huurder 2 maal een woning, die voldoet aan de woonwensen, weigert worden er gedurende 1 jaar 3 punten afgetrokken.

1.1.2.2 Wijzigingen doorgeven

De kandidaat –huurder dient elke adreswijziging of wijziging in de gezinstoestand binnen de termijn van 1 maand melden aan het SVK.

Ook de wijzigingen van het actuele inkomen of de dringendheid van verhuis dienen gemeld te worden.

1.1.2.3. Inschrijvingsregister

De vorm, de inhoud en de wijze van bijhouden van het inschrijvingsregister wordt geregeld in Hoofdstuk II van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 (en de wijzigingen hierop) tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

Naast het inschrijvingsregister wordt een openbaar inschrijvingsregister zonder persoonsgebonden gegevens opgemaakt. Dit openbare inschrijvingsregister wordt minstens op iedere eerste werkdag van de maand in overeenstemming gebracht met de wijzigingen in het inschrijvingsregister.

Het openbare inschrijvingsregister ligt ter inzage in de hoofdzetel van SVK Het Scharnier vzw tijdens de zitdag. De kandidaat-huurder kan enkel op voormeld moment toelichting vragen over het openbare inschrijvingsregister.

1.1.3.Schrapping kandidaat-huurder: wanneer wordt een kandidaat-huurder geschrapt van de lijst?

Kandidaat-huurders worden geschrapt van de wachtlijst (inschrijvingsregister), overeenkomstig art.12 van het kaderbesluit, indien:

- de kandidaat een aangeboden woongelegenheid heeft aanvaard
- de kandidaat bij actualisering niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde
- de kandidaat bij een aanbod van een woongelegenheid niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en de kandidaat de woning effectief gekregen zou hebben als hij wel voldeed.
- de kandidaat werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die ter kwader trouw werden afgelegd
- de kandidaat daar zelf schriftelijk om vraagt
- de kandidaat de tweede maal weigert of de tweede maal niet reageert als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden (*) en de verhuurder bij het aanbod van de

volgende woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengt dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden; de datum van schrapping is de datum dat de schriftelijke mededeling van schrapping aan de kandidaat-huurder wordt verstuurd

- de kandidaat-huurder niet of niet-tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register op voorwaarde dat hij minimaal een maand, vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

De Raad van bestuur van SVK Het Scharnier besliste dat de kandidaat-huurder eveneens geschrapt wordt indien:

een brief onbestelbaar terugkeert bij een aanbod van een woongelegenheid of tijdens de actualisatie indien SVK Het Scharnier de briefwisseling verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister is vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk heeft verzocht de briefwisseling naar een ander adres te sturen.

Als kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende regeling gevolgd:

- De referentie huurder (zoals bepaalt 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;

(*) Tijdens de periode van drie maanden tussen twee aanbiedingen worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Het SVK dient de kandidaat-huurder 15 kalenderdagen te geven, te rekenen van vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en de kandidaat-huurder uitdrukkelijk mee te delen dat er een mogelijke schrapping is.

Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt.

Bij schrapping uit het inschrijvingsregister kan een kandidaat-huurder, indien er voldaan wordt aan de inschrijvingsvoorwaarden, zich opnieuw inschrijven. Er wordt een nieuw inschrijvingsnummer (en datum) toegekend.

1.1.4.Actualisatie: hoe moet een kandidaat-huurder kandidaat blijven?

Tweejaarlijks worden de registers van kandidaten geactualiseerd.

De kandidaat-huurders, langer dan 6 maanden ingeschreven, worden aangeschreven en gevraagd hun kandidatuur te bevestigen.

Daarbij wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden inzake inkomsten.

1.1.5. Aanbod uitstellen: hoe kan een kandidaat een toewijzing uitstellen?

Kandidaat-huurders kunnen of willen niet op elk ogenblik een aanbod voor een sociale woongelegenheid aanvaarden.

Indien een kandidaat-huurder tijdelijk niet in aanmerking wil komen, voor een toewijzing van een woning, dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan SVK Het Scharnier vzw met een gemotiveerde reden.

De kandidaat zal tijdens de door hem opgegeven periode niet gecontacteerd worden teneinde het aantal weigeringen te beperken.

De raad van bestuur van SVK Het Scharnier vzw beschouwt als gemotiveerde redenen o.a.:

- de kandidaat is gedetineerd of geïnterneerd
- de kandidaat verblijft in een ziekenhuis of een paramedische instelling
- de kandidaat neemt de zorg op voor één van de ouders: dwz de kandidaat is de enige inwoner bij de zorgbehoevende, wiens hulpbehoefendheid wordt geattesteerd door een gemotiveerd attest van een geneesheer-specialist of die een attest van mantelzorg-toelage of een attest van de Vlaamse zorgverzekering kan voorleggen
- de kandidaat heeft contractuele huurdersverplichtingen waaraan een schadevergoeding verbonden is

1.2.Toelatingsvoorwaarden

Artikel 14 van het kaderbesluit sociale huur bepaalt 6 voorwaarden, waaraan de kandidaat-huurder moet voldoen, om toegelaten te kunnen worden tot een beschikbare sociale woongelegenheden:

1. ingeschreven zijn in het register van kandidaat-huurders en op het ogenblik van de toewijzing nog steeds aan al de inschrijvingsvoorwaarden voldoen
2. voldoen aan de inkomensvoorwaarden (zie punt 2 bij inschrijvingsvoorwaarden)
3. ingeschreven zijn in het bevolkingsregister
4. voldoen aan de eigendomsvoorwaarden (zie punt 3 bij inschrijvingsvoorwaarden).
5. voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarden (art. 15 van het besluit).
6. voldoen aan de inburgeringsvoorwaarden (art. 16 van het besluit).

Alle meerderjarige personen die de huurwoongelegenheden zullen betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst dienen te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden.

Meerderjarigen die na aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning willen bewonen, dienen eveneens aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen. Personen die na het afsluiten van de huurovereenkomst huwen met of wettelijk gaan samenwonen met de oorspronkelijke huurder dienen enkel aan de eigendomsvoorwaarde te voldoen.

1.3.Toewijzingsregels

1.3.1.Beslissingsorgaan

De raad van bestuur van SVK Het Scharnier vzw besliste 23/05/2011 om de toewijzingen te mandateren aan het toewijzingscomité dat bestaat uit de coördinator en secretaris of een mandataris. Dit toewijzingscomité werd aangesteld om de toewijzingslijsten en de volgorde van oproeping voor toewijzing vast te stellen, de controle te doen op de toelatingsvoorwaarden, evenals de afwijkingaanvragen te behandelen.

De Raad van bestuur zal hierna kennis nemen van de beslissingen van het toewijzingscomité.

1.3.2.Toewijzingsregels:

In het toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- 1.de rationele bezetting van de woning;**
- 2.de absolute voorrangregels;**
- 3.het puntensysteem;**
- 4.de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.**

1.Rationele bezetting:

SVK Het Scharnier wijst toe volgens de meest rationele bezetting aan de hand van de normen van de Vlaamse huursubsidie en de Vlaamse Wooncode. Een lijst van de woningen met de meest rationele bezetting ligt ter inzage op de administratieve zetel van SVK Het Scharnier vzw, Grotestraat 65/31 te 3600 Genk.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn, of waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent; en dit tot de leeftijd van 25 jaar (behalve indien de -25-jarigen over een eigen inkomen beschikken) én voor zover de kinderen regelmatig overnachten in de woning van hun ouder(s). De kandidaat-huurder kan aan dit recht verzaken.

De kandidaat-huurder dient bij inschrijving aan te geven of hij/zij de nodige ruimte wenst om kinderen die niet permanent bij hem/haar inwonen te huisvesten. Indien de kandidaat-huurder het voorgaande aangeeft, zullen de kinderen opgenomen worden in het inschrijvingsregister.

Een kind dat nog geboren moet worden, wordt vanaf de 6^{de} maand zwangerschap meegerekend voor de rationele bezetting, mits bevestiging van de zwangerschap met een doktersattest.

In bijlage 1 is er een lijst opgenomen van alle panden met hun minimum-en maximum rationele bezetting, deze bezettingsgraad werd bepaald volgens de oppervlakenormen van de Vlaamse Huursubsidie en de Vlaamse wooncode.

2. Absolute voorrang

Naast onderstaande wettelijk bepaalde absolute voorrangsregels van artikel 21§2, verleent SVK Het Scharnier absolute voorrang aan iedere kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze woning aangepast is aan zijn gezinssamenstelling en voldoet aan de nodige voorwaarden inzake woningkwaliteit en vergunningen. SVK Het Scharnier vzw kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden of inbreuken op de hierboven vermelde voorwaarden.

Vorrangsregels van artikel 21§2:

- de KH die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
- de KH die zelf een handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan een of meerdere leden getroffen zijn door een handicap.
- Het inwilligen van het beroep tegen een onterechte weigering tot toewijzing of benadeling bij een toewijzing in het verleden.
- Herhuisvesting van mensen, indien dit ingevolge werken aan hun woning in het kader van de Vlaamse wooncode noodzakelijk is.

Een KH die recht heeft op een absolute prioriteit kan een aangeboden woning één keer weigeren. De absolute prioriteit wordt behouden. Bij een volgende weigering wordt het recht op absolute prioriteit verloren en worden 3 minpunten toegekend.

3. Puntensysteem:

1. De gewogen prioriteiten zijn enerzijds vier verplichte gewogen prioriteiten, namelijk de woonnood, de kinderlast, het actueel besteedbare inkomen en de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder en anderzijds twee optionele gewogen prioriteiten namelijk het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is, en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

2. De prioriteit '**woonnood**' omvat de volgende deelaspecten :
Groep 1: absolute prioriteiten

Groep 2: een effectieve of dreigende dakloosheid;
 Groep 3: het wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;
 Groep 4: de te verlaten woning en de woningkwaliteit of overbewoning;
 Groep 5: de woonkost;
 Groep 6: minderjarigen;
 Groep 7: muteren.

De volgende punten worden aan de deelaspecten, vermeld in het eerste lid, toegekend:

Groep 1: absolute prioriteiten

1	Woningzoekende die zelf woning aanbrengt	4096
3	Ontvankelijk beroep tegen toewijzing	1024
4	Herhuisvesting om willen van renovatiewerken	512
2	Fysieke handicap of beperking (aangepaste woning) (+ 55 jaar)	0

Groep 2: effectieve of dreigende dakloosheid

A	Geen huisvesting of opvang of verblijft in nachtopvang	20
B	Een instelling of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten) Instelling: Psychiatrische instelling, instelling waarbij een volledig traject dient doorlopen te worden en de cliënt geattesteerd kan bewijzen dat hij het mag/ moet verlaten	17
C	Verblijf in noodwoning, crisisopvang, opvangtehuis , transitwoning of hotel	17
D	Verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie (Hieronder vallen ook KH die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken)	17
F	Opzegging huurovereenkomst door eigenaar met opzegtermijn < 3 maanden of woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn van < 3 maanden	17
U	Gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17
E	Gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14
G	Opzegging huurovereenkomst door eigenaar met resterende opzegtermijn tussen 3 en 6 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van 3 en 6 maanden	14

Groep 3: wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen

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

Groep 4: De te verlaten woning en de woningkwaliteit of overbewoning

I	Onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20
L	Overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20
M	Overschrijding van bezettingsnorm van Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van persoon met een handicap	17
T	Ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, minimaal 3 gebreken in categorie III in de hoofrubriek omhulsel en binnenstructuur of 3 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 KH de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17
J	Ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring	11
K	Ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in verslag van officiële instantie (Bv. Gemeente, woonwinkel, LOGO, politie, ...) (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de KH de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11
N	Niet aangepast aan gezinssamenstelling (normen rationele bezetting SVK)	0

Groep 5: Woonkost

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

Groep 6: minderjarigen

R	Zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door erkende dienst	17
----------	---	----

Groep 7: Muteren

Y	Huurder van een kamer met begeleiding, die de begeleiding niet langer nodig heeft	17
Z	Huurder waarvan de huurwoning niet meer voldoet aan de rationele bezettingsnorm	14

S	SVK-huurder die wenst te muteren	7
----------	----------------------------------	----------

Voor alleenstaande:

A) tot en met 50 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
B) hoger dan 50 euro tot en met 150 euro boven het leefloon	17 punten
C) hoger dan 150 euro tot en met 300 euro boven het leefloon	14 punten
D) hoger dan 300 euro tot en met 500 euro boven het leefloon	11 punten
E) hoger dan 500 euro tot en met 700 euro boven het leefloon	8 punten
F) hoger dan 700 euro	5 punten

Voor gezinnen:

A) tot en met 120 euro van het boven het toepasselijk leefloon	20 punten
B) hoger dan 120 euro, tot en met 240 boven het leefloon	17 punten
C) hoger dan 240 euro, tot en met 420 euro boven het leefloon	14 punten
D) hoger dan 420 euro, tot en met 660 euro boven het leefloon	11 punten
E) hoger dan 660 euro, tot en met 900 euro boven het leefloon	8 punten
F) hoger dan 900 euro	5 punten

4. Voor de prioriteit **kinderlast** kunnen maximaal zes punten worden toegekend. Per kind, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven, wordt een punt toegekend.

5. Aan de prioriteit 'de **mutatievraag** van een zittende huurder van de verhuurder' worden zeven punten toegekend indien de zittende huurder zich opnieuw KH stelt en op de wachtlijst komt

Als de KH een kamerwoning bewoont bij het SVK en bijkomende begeleiding krijgt en na stopzetten van de begeleiding wil verhuizen uit de kamerwoning: 17 punten

SVK-huurder woont in een te klein geworden woning volgens de normen van de rationele bezetting 14 punten

6. Aan de optionele prioriteit 'het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het **inschrijvingsregister** ingeschreven is' worden maximaal drie punten toegekend. SVK Het Scharnier kent 1 punt per jaar toe dat de kandidaat-huurder onafgebroken in het inschrijvingsregister ingeschreven is, met een maximum van 3 punten.

7. Aan de optionele prioriteit het 'aantal jaren dat de kandidaat-huurder in **het werkingsgebied verblijft**' worden maximaal zes punten toegekend.

SVK Het scharnier vzw kent aan de kandidaat-huurder die inwoner is van het werkingsgebied Genk, As ,Opglabbeek, Zutendaal, zes punten toe.

Met inwoner van het werkingsgebied wordt de persoon bedoeld die :

1° op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied, of;

2° in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister van de gemeente of een van de gemeenten van het werkingsgebied.

8. Voor iedere prioriteit kan aan de kandidaat-huurder een aantal punten worden toegekend. Binnen iedere prioriteit is geen cumulatie van punten mogelijk en geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder van toepassing is.

9. Het puntenaantal kan verminderd worden. Als een KH 2 maal zonder gegronde reden een woning, die voldoet aan zijn woonwensen, weigert wordt het puntenaantal gedurende een jaar met 3 punten verminderd.

4.de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

Indien meerdere kandidaat-huurders over eenzelfde puntenscore beschikken, dan zal de chronologische volgorde van inschrijving in het register bepalend zijn.

- weigeren van een toewijzing

Het kaderbesluit sociale huur voorziet dat de toewijzing kan worden geweigerd (art. 22).

Deze weigering van toewijzing gebeurt voor de kandidaat-huurder die reeds huurder is of geweest is van een sociale verhuurder maar bij wie

- hetzij ernstige tekortkoming met betrekking tot zijn verplichtingen zijn vastgesteld
- hetzij wanbetaling is vastgesteld ; en wel voor zover de schulden bij deze verhuurder op het ogenblik van de toewijzing niet werden afgelost behoudens in die uitzonderingen die specifiek in het sociaal huurbesluit zijn omschreven.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

-Versnelde toewijzing

SVK Het Scharnier kan in uitzonderlijke omstandigheden aan een kandidaat-huurder versneld een woongelegenheden toewijzen (art. 24) door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 18 tot en met 21.

De beslissing om versneld een woongelegenheden toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Het moet gaan om een multi-probleemsituatie.

Eén probleem (vb. inkomen) is onvoldoende voor een afwijking, aangezien heel veel wachtenden met dit probleem te maken hebben. Om objectiever te kunnen oordelen over acute multi-probleemsituaties is daarom een objectief sociaal onderzoek en sociaal verslag noodzakelijk door bevoegde instanties. Bij gunstig advies van de bevoegde instanties, oordeelt het beslissingsorgaan van het SVK over de afwijking.

Deze procedure is uitgebreid en zeer diepgaand uit voorzorg dat ze ook enkel in acute omstandigheden wordt toegepast.

Het OCMW van de betrokken gemeente kan ten behoeve van een dakloze aan een verhuurder van die gemeente een versnelde toewijzing vragen van een woning. SVK Het Scharnier vzw zal als voorwaarde hieraan begeleidende maatregelen koppelen die per geval zullen moeten worden bekeken en zowel door het OCMW als de dakloze aanvaard en opgevolgd moeten worden vooraleer er kan overgegaan worden tot toewijzing.

2. Specifieke bepalingen

Inwoonsten

Geen enkele inwoonst, die niet goedgekeurd werd door SVK Het Scharnier vzw, van een persoon categorie C (Vlaamse Wooncode artikel 2, §1, eerste lid, 34°) kan aanleiding geven tot voorrang.

Waarborgregeling

De Raad van SVK Het Scharnier vzw besliste dat de waarborg (2 maanden huur) bij aanvang van de onderhuurovereenkomst geplaatst dient te worden op een financiële rekening.

De waarborg kan ook vervangen worden door een schriftelijke garantie of een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

Deze waarborg kan vervangen worden door een bankgarantie.

In uitzonderlijke situaties kan er toegestaan worden dat er een gespreide betaling van de waarborg aan het SVK gebeurt :

- als de KH een bewijsstuk kan voorleggen waaruit blijkt dat er vanuit het OCMW geen huurwaarborgstelling werd toegestaan
Het bedrag dient afbetaald in schijven gespreid over 18 maanden. Als de waarborg is volstort wordt deze som op een geblokkeerde rekening geplaatst conform de huurwet

OF

- als de KH reeds beschikt over een huurwaarborg van zijn vorige woning maar die niet toereikend is voor zijn nieuw woonst. De oorspronkelijke huurwaarborg dient wel integraal aan het SVK overgemaakt te worden waarna het ontbrekende gedeelte kan vereffend worden via gespreide betalingen.
(!Let wel deze waarborg wordt op rekening van het SVK bijeengespaard en bij volledigheid overgemaakt op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder.)

Verhaal

De kandidaat-huurder of huurder die zich benadeeld acht door beslissing betreffende materies vermeld in artikel 30 van het sociaal kaderbesluit kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder.

Contactgegevens:

Agentschap Inspectie RWO
Toezichthouders
Phoenixgebouw
Koning Albert II-laan 19/22
1210 Brussel

Klachtenprocedure

1. Contact opnemen met het SVK

Indien er zich een probleem voordoet kan de (kandidaat-)huurder telefonisch of mondeling contact opnemen met het SVK.

Binnen de wettelijke regelingen wordt er naar een oplossing gezocht voor het probleem.

Elke Acciani
SVK Het Scharnier vzw
Grotestraat 65/31
3600 Genk
089 20 65 97
0484 22 56 46

Indien alle lijnen bezet zijn of buiten de kantooruren kan de (kandidaat-)huurder steeds een boodschap op het antwoordapparaat inspreken.

Slagen we er niet in om een oplossing te vinden kan de (kandidaat-)huurder klacht indienen

2. Voorgestelde oplossing of behandeling niet correct?

Het probleem dient opnieuw gesignaleerd te worden.

De (kandidaat-)huurder dient zijn klacht/probleem schriftelijk te melden

Inhoud van de brief:

- beknopte omschrijving van het probleem
- wanneer gesignaleerd aan het SVK
- Vraag naar hoe en wanneer het probleem zal aangepakt worden
- eventueel eigen voorstel tot oplossen
- bereikbaarheid en telefoon- of G.S.M.-nummer

De huurtoezichter of coördinator zal contact opnemen.

Indien de (kandidaat-)huurder verder wil gaan omdat hij niet tevreden is met de oplossing of behandeling kan hij een klachtenprocedure starten.

3. KLACHTENPROCEDURE

a) Formuleer de klacht

De klachtenbehandelaar van het SVK dient gecontacteerd te worden. Dit kan schriftelijk of er kan een gesprek gevraagd worden.

Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar.

Klachten kunnen niet anoniem behandeld worden. De (kandidaat-)huurder dient zijn identiteit en adres bekend te maken.

Het correspondentieadres van de klachtenbehandelaar:

Johan Vanroye
Voorzitter
Grotestraat 65/31
3600 Genk

Eveneens zal de klachtenbehandelaar de problemen van de (kandidaat-)huurder met een begeleider of adviesverstrekker van het SVK behandelen.

Binnen een termijn van 10 dagen dient het SVK de (kandidaat-)huurder te contacteren om hoe en wanneer het probleem zal aangepakt worden en wie dit zal oplossen. Dit kan zowel schriftelijk als telefonisch.

Een klacht dient afgehandeld binnen 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan de (kandidaat-)huurder bezorgen. Er kan eveneens mondeling bijkomende toelichting gegeven worden.

b) Beroepsinstanties

Indien de klacht zonder gevolg blijft of de (kandidaat-)huurder is niet tevreden over het antwoord dient hij contact op te nemen met de beroepsinstanties of de Vlaamse Ombudsdienst.

Indien de (kandidaat-)huurder zich wendt tot zgn. georganiseerd beroep (Vrederechter, Toezichthouder...) kan de interne klachtenprocedure in tussentijd niet verder lopen en in afwachting als een 'slappend dossier' behandeld worden.

Het SVK zal de ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kan pas gestart worden als alle vorige stappen doorlopen zijn.

De (kandidaat-)huurder kan bij de Vlaamse Ombudsdienst terecht voor klachten rond toewijzing van een woning, de behandelingsmanier door het SVK, afspraken die niet nagekomen zijn, een te lange wachttijd op een reactie...

De (kandidaat-)huurder kan naar de Vlaamse Ombudsdienst mailen:

klachten@vlaamseombudsdienst.be

bellen of faxen:

02 552 48 48 of op het gratis nummer **0800 240 50**

per post:

Vlaamse Ombudsdienst

Leuvensesteenweg 86

1000 Brussel

De Ombudsdienst is dagelijks geopend van 9 tot 18u (vrijdag 17u). Er dient vooraf een afspraak gemaakt te worden.

Vrederechter of Toezichthouder

-Aan de Vrederechter kunnen problemen en discussiepunten voorgelegd worden als: woningkwaliteit, huurcontract, opzegging huurovereenkomst of huurkosten

-De Toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven toe te sturen. Dit moet tijdig gebeuren!

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van de klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan de (kandidaat-)huurder als aan het SVK.

De Toezichthouder behandelt o.a. volgende klachten:

- rond de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing)

- omdat een afwijking of een versnelde toewijzing niet is toegestaan of omdat de

(kandidaat-)huurder geschrapt werd of omdat een toewijzing werd geweigerd of omdat de voorkeur qua ligging en type woning niet werd aangenomen, of dat het SVK een

inschrijving weigerde of een inwoning niet toeliet (binnen de 30 dagen nadat het SVK de beslissing aan de (kandidaat-)huurder bezorgde).

Toeziçthouder van het SVK:
Agentschap Inspectie RWO
Toeziçthouders
Phoenixgebouw
Koning Albert II-laan 19/22
1210 Brussel
toezichthouders@rwo.vlaanderen.be

De SVK-klachtenprocedure wordt bij het aanvatten van een procedure voor de Vrederechter of Toeziçthouder (tijdelijk) stilgelegd. Het SVK wacht eerst hun standpunt af.