

INTERN HUURREGLEMENT DEEL I: VAN INSCHRIJVEN TOT TOEWIJZEN

INHOUD

1. Algemeen	2
2. <u>STAP 1: INSCHRIJVEN</u>	
2.1. Inschrijvingsvoorwaarden	2
2.1.1. De leeftijdsvoorwaarde	2
2.1.2. De inkomensvoorwaarde	3
2.1.3. De onroerende bezitsvoorwaarde.....	3
2.1.4. De verblijfsvoorwaarde	4
2.1.5. Gegevens puntentoekening	5
2.1.6. Taalkennisvereiste.....	5
2.2. Inschrijvingsregister	5
2.2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting	5
2.2.2. Woonwensen	5
2.2.3. Wijzigingen doorgeven	6
2.2.4. Actualisatie van het register	6
2.2.5. Inschrijvingsregister	7
2.2.6. Schrappen uit het inschrijvingsregister	7
2.2.7. Inschrijvingsbewijs.....	9
2.3. Doorsturen van kandidatendossiers	10
3. <u>STAP 2: TOEWIJZEN</u>	
3.1. Toelatingsvoorwaarden	11
3.1.1. Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving	11
3.1.2. Op 'wacht' zetten	11
3.2. Toewijzingsregels	11
3.2.1. Rationele bezetting/woninggrootte	12
3.2.2. Absolute voorrangsregels	12
3.2.3. Gewogen prioriteit: het SVK-puntensysteem	13
3.2.4. De chronologische volgorde van de inschrijving	14
3.3. Toewijzingsprocedure	14
3.4. Afwijken van de toewijzingsregels	15
3.4.1. Versnelde toewijzing	15
3.4.2. Toewijzing met bijkomende voorwaarden	15
3.5. Lokaal toewijzingsreglement	17
4. Bewijsstukken	
4.1. Gegevens die het SVK opvraagt	18
4.2. Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder	18
4.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	18
5. Verhaalrecht	19
6. Bijlage 1: inkomensgrenzen	20
7. Bijlage 2: klachtenprocedure	21
8. Bijlage 3: het SVK-puntensysteem	25
9. Bijlage 4: de rationele bezetting	30

1. Algemeen

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Regio Roeselare VZW, Botermarkt 2, 8800 Roeselare.

De raad van bestuur keurde dat goed op 10/03/2020.

Eerdere goedkeuringen:

Goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Bestuur d.d. 21.02.2008

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 22.09.2008

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 06.09.2010

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 12.03.2012

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 20.03.2013

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 17.06.2013

Gewijzigd bij beslissing Vlaamse Regering d.d. 21.07.2013

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 10.03.2014

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 03.11.2014

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 09.11.2015

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 16.12.2016

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 06.03.2017

Gewijzigd bij beslissing van de Raad van Bestuur d.d. 28.11.2017

Gewijzigd bij beslissing van de Dagelijks Bestuur d.d. 18.01.2018

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 / algemene vergadering van het SVK kan het intern huurreglement wijzigen. Iedere wijziging wordt via de website van het SVK meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst

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 eerst 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 eigendomsvoorwaarde

- De verblijfsvoorwaarde

Wie moet er voldoen aan deze verschillende voorwaarden?

De volgende personen zijn kandidaat-huurders:

- de toekomstig referentiehurder
- 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 ontvoegd 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 eigendomsvoorwaarde

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 opstalheeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden. Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:
 - uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
 - uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
 - u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
 - u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning

- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve 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. 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 puntentoekening

Tijdens het inschrijvingsmoment vragen wij ook andere gegevens, zoals het actueel besteedbaar inkomen alsook hoe groot de woonnood 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 3 maanden na de inschrijving 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 langskomen op de volgende momenten op onze zitdag in Welzijnshuis Roeselare (Gasthuisstraat 10 – 8800 Roeselare):

- maandag van 8u30 tot 12u en van 13u tot 16u30

- dinsdag van 13u tot 16u30
- woensdag van 13u tot 16u30

Samen met een medewerker 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.

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 gegronde reden heeft (bijvoorbeeld uw gezinssamenstelling is gewijzigd), kan u ook uw woonwensen aanpassen. Neem hiervoor zo snel mogelijk contact met ons op.

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 ten allen tijde 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 de toewijzing van een woning bespoedigen.

2.2.4. Actualisatie van het register

Lange wijze

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 dat 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.

Daarnaast vragen wij de elementen voor de toewijzing op (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ...). Deze actualisatie vindt plaats wanneer u op een toewijzlijst wordt meegenomen en hiervoor briefwisseling ontvangt. We zullen dat niet doen bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 6 maanden daarvoor werden geactualiseerd.

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 digitaal raadpleegbaar tijdens de openingsuren in het Welzijnshuis. →

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. Schrapen uit het inschrijvingsregister

U kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dat gebeurt:

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

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

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.

- Als u een aangeboden woning aanvaardt
- Als u twee maal niet reageert op een aanbod dat aan uw woonwensen voldoet. Nadat u één keer niet hebt gereageerd, zullen wij u gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij u ons zelf vraagt om dit wel te doen.
Wij geven u wel telkens minimum 15 kalenderdagen de tijd, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en we zullen u uitdrukkelijk waarschuwen dat u mogelijk geschrapt wordt. Opgelet: u wordt enkel geschrapt omdat u niet reageerde als u hoger gerangschikt stond dan de persoon aan wie de woning effectief is toegewezen.

Als u kan aantonen dat u niet reageerde of niet kon reageren omwille van een situatie van overmacht kunnen we beslissen u niet te schrappen uit het inschrijvingsregister. Laat ons dit dan zeker weten.

- Als de brief die wij u stuurden voor actualisatie van uw gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeert. Dat kan alleen maar als de brief is verstuurd naar uw laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat u uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.

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

Als u geschrapt wordt, en u kan zich niet vinden in die beslissing, 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 kandidatendossiers

U heeft de mogelijkheid om uw kandidatuur door ons te laten doorsturen aan andere sociale verhuurders die in uw gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Als u hiervan wil gebruik maken, dan bezorgen wij uw inschrijvingsdossier binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving.

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 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 voorrangregels

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, of wegens de onmogelijkheid om een CA-attest te behalen.

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 6 categorieën:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen

Uw werkelijke inkomen, op het ogenblik van toewijzing.
(maximaal 20 punten, minimum 5)

2. Woonnood:

er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend u 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)

3. Kinderlast:

kinderen waarvoor u de zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor u co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. Dit moet u wel kunnen staven.

(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 6 maanden onafgebroken op de wachtlijst staat, krijgt 1 extra punt toegekend.

6. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied:

De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen 6 punten extra.

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 of inschrijvingsdatum.

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. Een aantal van deze kandidaten krijgen een briefwisseling die vermeldt dat ze meegenomen worden in deze toewijzingslijst, namelijk 15 tot 30 kandidaten met het hoogste puntenaantal.

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

Deze kandidaten worden verzocht zich te melden, opdat we hun gegevens kunnen aanpassen aan hun huidige situatie. Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt.

De na actualisatie hoogst genoteerde kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken.

Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, en dat tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien u niet geïnteresseerd bent, wordt dat aanzien als een weigering die tot 3 minpunten kan leiden.

Als u op basis van de uitnodiging laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en die woning voldoet aan uw vraag, moeten we dat interpreteren als een weigering, tenminste indien uw puntenaantal en de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning.

Als u een tweede 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:

- Een toewijzingscommissie, bestaande uit afgevaardigden van de OCMW uit ons werkingsgebied
- De Raad van Bestuur

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?

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

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 toegetreden 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

In april 2015 keurden de gemeenteraden van het werkingsgebied (Roeselare, Hooglede, Staden, Moorslede en Lichtervelde) het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen Midden-West-Vlaanderen goed.

Dit reglement werd door de minister van Wonen goedgekeurd op 8 september 2015. Er wordt voorrang gegeven aan kandidaten die aangemeld worden via de teams Proef-Wonen.

Deze personen behoren tot één van de twee doelgroepen, namelijk:

- a) Mensen die op de woonmarkt willen komen, maar onvoldoende woonervaring hebben,
- b) Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar problemen hebben om op een zelfstandige manier te leven en te wonen.

De voorrang wordt gezien als een verplichte voorrangregel en komt in rangorde tussen 1° en 1°bis te staan. Het aantal toewijzingen via het toewijzingsreglement Proef-Wonen mag per jaar niet meer bedragen dan 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste vijf jaar, waarbij de toewijzingen in functie van herhuisvesting omwille van renovatie niet worden meegerekend. Voor de concrete modaliteiten m.b.t. dit intergemeentelijk toewijzingsreglement verwijzen we naar bijlage 5.

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 Regio Roeselare VZW – Botermarkt 2 – 8800 Roeselare en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat) huurders mogelijk te maken, om de concrete huurvoorwaarden voor een sociale huurwoning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.

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

Indien u niet akkoord gaat met deze verwerking of uitoefening van uw rechten kan u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via commission@privacycommission.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Een concrete lijst van persoonsgegevens welke worden ingezameld kan u raadplegen in bijlage van het inschrijvingsformulier. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen, voor een actuele opsomming kan u contact opnemen met SVK Regio Roeselare VZW – Botermarkt 2 – 8800 Roeselare.

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



Kantoor: Motestraat 14 | 8800 Roeselare
Postadres: Botermarkt 2 | 8800 Roeselare
051 35 68 86

INTERN HUURREGLEMENT 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



Kantoor: Motestraat 14 | 8800 Roeselare
Postadres: Botermarkt 2 | 8800 Roeselare
051 35 68 86

INTERN HUURREGLEMENT BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE

HANDLEIDING VOOR DE (KANDIDAAT-)HUURDER (EERSTE) HULP IN GEVAL VAN PROBLEMEN

WAARVOOR KAN U BIJ ONS TERECHT?

Het SVK biedt u een woning aan. Ook de SVK's werken met een wachtlijst. SVK's geven voorrang aan wie weinig middelen heeft en de woning het meest dringend nodig heeft. Indien nodig geeft het SVK u begeleiding als huurder. Wij bieden u een goede service.

Loopt het al eens fout of voelt u zich door ons verkeerd behandeld, aarzel niet en kom met ons praten. We zijn er voor u en samen kunnen we de problemen oplossen.

We zijn wel gebonden aan de regelgeving. Oplossingen over bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus in overeenstemming zijn met de wet.

Slagen we er niet in om samen een oplossing te vinden, dan kan u klacht indienen. Deze handleiding laat zien hoe u best een klacht aanpakt en wat u van uw klacht kunt verwachten.

HEBT U EEN PROBLEEM?

Signaleer ons meteen uw probleem, mondeling of telefonisch.

Onthaal SVK Regio Roeselare VZW – Botermarkt 2 – 8800 Roeselare – 051/35.68.86.

Telefonisch zijn wij elke ochtend van 8u30 tot 12u bereikbaar.

Alternatief: U kunt ook steeds een boodschap inspreken in ons antwoordapparaat of mailen naar: info@svkregioroeselare.be

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

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

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

VINDT U DE VOORGESTELDE OPLOSSING OF DE MANIER WAAROP U OF UW PROBLEEM WERD BEHANDELD NIET CORRECT?

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren.

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

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

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

KRIJGT U GEEN OPLOSSING OF BENT U HET NIET EENS MET DE VOORGESTELDE OPLOSSING?

Overweeg dan om een klacht te formuleren en de klachtenprocedure van het SVK te starten. De behandeling van uw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

KLACHTENPROCEDURE

Formuleer uw klacht

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

U kunt uw klacht melden aan **Directie SVK – Botermarkt 2 – 8800 Roeselare**.

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

Binnen tien dagen krijgt u bericht dat uw klacht werd ontvangen, verneemt u hoe en tegen wanneer we uw probleem aanpakken en wie dat gaat doen.

Ofwel ontvangt u onze beslissing per brief ofwel nodigen we u uit voor een gesprek.

Een klacht moet afgehandeld worden binnen 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan jou (de klager) bezorgen. Als u dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.

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

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

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

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

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kan u pas aangaan als u de vorige stappen hebt afgewerkt. U kunt bij de Ombudsdienst terecht met klachten over de toewijzing van de woning, de manier waarop u behandeld werd, afspraken die niet werden nagekomen, een reactie die erg lang op zich heeft laten wachten, ...

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

U kan hen ook bellen of faxen:

- o tel.: 02 552 48 48
gratis nummer: 0800 240 50
- o fax: 02 552 48 00

U kan uw klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

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

WAT ALS U EEN ANDERE PROCEDURE KIEST ?

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

- Aan de vrederechter kan u problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die u worden aangerekend.
- Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dat doet u door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dat moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van uw klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan u als aan het SVK.

Waarvoor kan u bij hem terecht:

- o voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);

- omdat u het niet eens bent met een beslissing van het SVK (binnen 30 dagen nadat het SVK u de beslissing heeft bezorgd).

Hiervoor neemt u contact op met de toezichthouders:

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling Toezicht

Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88, bus 22

1000 Brussel

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



Kantoor: Motestraat 14 | 8800 Roeselare
Postadres: Botermarkt 2 | 8800 Roeselare
051 35 68 86

INTERN HUURREGLEMENT 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 6 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. Het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven op de wachtlijst (optie)
 6. De band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het SVK (optie)
-

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
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 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 woonbehoeftige 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. Als u al lang op de wachtlijst staat (max. 3 punten)

In het SVK-systeem bent u nooit zeker dat u op een bepaald moment bovenaan op de lijst staat. Er kan altijd iemand bijkomen die meer dringend een woning nodig heeft (waarmee we bedoelen: 'meer dringend volgens het puntensysteem'), en daarom meer punten verwerft. Om de kandidaat-huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan wat te bevoordelen, geven we hen extra punten, namelijk 1 punten per 6 maanden, met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt.

6. De band met de gemeente of het werkingsgebied (max. 6 punten)

Personen die een band hebben met de gemeenten willen we een extra kans bieden. Een band met de gemeente(n) in ons werkingsgebied is:

- als u in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente / in een van de gemeenten van het werkingsgebied.

Hoe passen we dit toe:

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

7. 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.



Kantoor: Motestraat 14 | 8800 Roeselare
Postadres: Botermarkt 2 | 8800 Roeselare
051 35 68 86

INTERN HUURREGLEMENT

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 minstens 6,5 m² als ze bestemd is voor 1 persoon, 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 echtpaar.

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 oppervlakenormen 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, 2 of 3 gezinsleden wordt gebruikt. Voor de aanvrager en zijn/haar partner wordt sowieso één slaapkamer voorzien;
- de mogelijkheid aan te bieden dat de woningzoekende zich kandidaat kan stellen voor een woning met één slaapkamer op overschot.
- Een slaapkamer nooit door meer dan 2 kinderen te laten gebruiken
- Een studio enkel te verhuren aan een alleenstaande

Bovendien heeft het SVK de keuze gemaakt om alle/ 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.



Kantoor: Motestraat 14 | 8800 Roeselare
Postadres: Botermarkt 2 | 8800 Roeselare
051 35 68 86

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 5: Intergemeentelijk toewijzingsreglement¹

Met doelgroepenplan Proef-wonen Midden West-Vlaanderen

1. Van experiment naar intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen

1.1 Open oproep

Halfweg 2010 lanceerden de Vlaams ministers van Wonen (Van Den Bossche) en Welzijn (Vandeuren) een open oproep tot de indiening van experimentele projectaanvragen waarin de samenwerking tussen (sociaal) wonen en welzijn centraal stond. Via de experimenten wilden de bevoegde overheden tot nieuwe inzichten komen, en waar nodig de regelgeving aanpassen. De projecten kregen dan ook de nodige ruimte om binnen een 'regelluwe omgeving' een aantal ideeën in de praktijk uit te proberen.

1.2 De projectaanvraag

Uit de bevraging van huisvestings- én welzijnsfactoren in de regio, alsook signalen die reeds langere tijd werden gegeven, kwam sterk naar voor dat **kwetsbare doelgroepen uit verschillende sectoren er niet of moeilijk in slagen om duurzame huisvesting te realiseren**. Een complexe combinatie van persoonlijke- én maatschappelijke risicofactoren bleek hier een grote rol in te spelen.

De open oproep experimentenprogramma Wonen-Welzijn was de gelegenheid bij uitstek om een nieuwe stap voorwaarts te zetten en via het project 'Proef-wonen Midden West-Vlaanderen' **structurele antwoorden te zoeken voor de knelpunten waar zowel de woon- als welzijnssector mee geconfronteerd worden**.

Het regionale- en intersectorale aanvraagdossier werd - samen met 10 andere projecten in Vlaanderen - geselecteerd uit meer dan 100 projectaanvragen.

1.3 De experimentele fase

Op 1 september 2011 werd het startschot voor het experiment effectief gegeven. Het had als ambitie om via sociale huisvesting een nieuw woonaanbod te creëren, waarbij **woongelegenheden onlosmakelijk gekoppeld worden aan integrale begeleidingstrajecten**. Het wou tevens de nadruk leggen op een preventieve benadering. De ondersteuning en begeleiding die aan de doelgroep geboden wordt, moet er immers voor zorgen dat herval vermeden wordt.

N.a.v. de eerste tussentijdse evaluatie in maart 2013 (indiening werkingsverslag bij de Vlaamse Overheid) werd het project grondig geëvalueerd door alle partners. De ervaringen waren alvast positief en gaven duidelijk aan dat dit model mogelijkheden biedt.

1.4 Inbedding in het reguliere aanbod

Het experiment eindigde aanvankelijk op **31 augustus 2014**, maar werd nog met een **jaar verlengd** in functie van de opdracht vanuit de Vlaamse Overheid om het model proef-wonen in te bedden in het

¹ Het aanvraagdossier bestaat naast dit toewijzingsreglement uit een inhoudstabel, een memorie van toelichting, een doelgroepenplan en een aantal bijlagen.

regulier kader. Daartoe stelden het Agentschap Wonen-Vlaanderen en Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin het 'Stappenplan nieuw regelgevend kader proef-wonen' op (cf. bijlage 1 bij de memorie van toelichting). Daarin wordt voorgesteld om via het lokaal woonoverleg in elke gemeente van het werkingsgebied – regio Midden West-Vlaanderen dus - een doelgroepenplan Proef-wonen op te stellen en dit telkenmale te integreren in het lokaal toewijzingsreglement (art. 28 van het kaderbesluit sociale huur).

2. De totstandkoming van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen

- **Voorjaar 2014:**
 1. Maart-juni 2014: De resultaten van het experiment Proef-wonen en het 'stappenplan regulier kader proef-wonen' werden voorgelegd aan de vergaderingen van het lokaal woonoverleg van de 17 gemeenten van de regio Midden West-Vlaanderen. Voor een lijst met de vergaderdata en aantal voorbeeldverslagen cf. bijlage 1.
 2. April-juli 2014: Alle gemeenten – met uitzondering van Ardoos – gaven hun principieel akkoord betreffende de verdere uitwerking van een intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen.²
 3. Juni-september 2014: Concrete uitwerking van het intergemeentelijk toewijzingsreglement, in samenwerking- en overleg met de verschillende partners (proces loopt verder in najaar 2014).
- **Najaar 2014:**
 1. Oktober-december 2014: Terugkoppeling afgelegd proces op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg en vastleggen afspraken voor de daaropvolgende periode. Voor een lijst met de vergaderdata en aantal voorbeeldverslagen cf. bijlage 1.
 2. September 14-januari 15 : Verdere uitwerking in overleg met de diverse partners.
- **Voorjaar en medio 2015:**
 1. Januari-maart 2015 : Verdere uitwerking en finaliseren van het aanvraagdossiers in overleg met alle partners, ondermeer via de vergaderingen van de regionale stuurgroep.
 2. April-mei 2015: Het toewijzingsreglement wordt voorgelegd aan de gemeenteraden (april 2015) na een toelichtingsvergadering voor alle gemeente- en OCMW-raadsleden van de regio Izegem en Tielt op 20 april 2015 en van de regio Roeselare op 22 april 2015.
 3. Halfweg juni 2015: Indiening definitief en volledig administratief dossier 'intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen' bij Wonen-Vlaanderen, in functie van goedkeuring door de Vlaams minister van wonen.

→ September 2015 : Inwerkingtreding van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen.

3. Toepassing

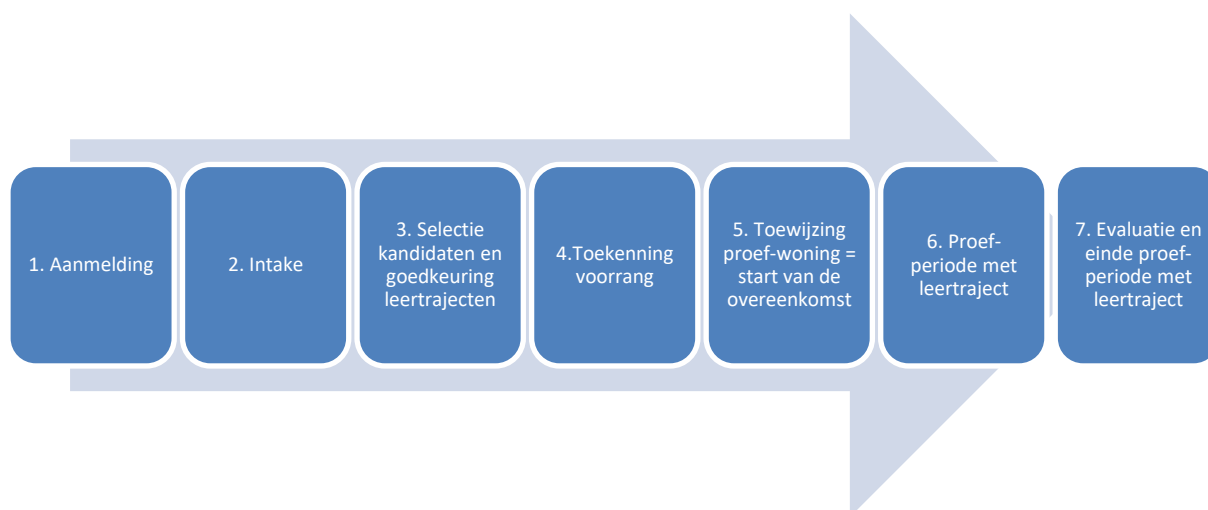
A. Organisatorische aspecten

- De drie intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid (IGS-en) Roeselare, Izegem en Tielt vormen de motor van de uitvoering van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen. Ze staan samen in voor de algemene coördinatie: de organisatie van de teams Proef-wonen en de jaarlijkse Regionale Stuurgroep, het adequaat opvolgen van vragen en signalen rond concrete dossiers en structurele punten, ...
- De drie multidisciplinaire teams proef-wonen (één team per wooncluster: regio Roeselare, Tielt en Izegem) spelen een cruciale rol:

² De stukken ter staving van dit overleg, alsook de beslissingen van de gemeenten worden aan het administratieve dossier ter indiening bij de Minister toegevoegd.

- Ze staan in voor de **selectie** van kandidaten en **goedkeuring- en evaluatie** van de leertrajecten (elk traject wordt minstens om de 6 maanden geëvalueerd).
 - Ze zijn samengesteld uit een **vaste kern** van woon- en welzijnsactoren: de betrokken SHM 's³, SVK 's, woonwinkels, één vertegenwoordiger per welzijnssector (incl. OCMW 's en eerstelijnsgezondheidszorg) en de 'IGS-contactpersoon'.
- De concrete uitvoering van het toewijzingsreglement vraagt ook **afstemming op niveau van de regio Midden West-Vlaanderen**, in functie van uniformiteit, evaluatie en bijsturing. Dit gebeurt via:
 1. Frequent overleg tussen de drie intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid.
 2. Jaarlijks overleg met alle betrokken woon- en welzijnspartners (= de Regionale Stuurgroep). De drie IGS-en nemen daartoe het initiatief.
 - Jaarlijks wordt ook een **terugkoppeling** voorzien op het **lokaal woonoverleg** van elke participerende gemeente.
 - ➔ **Elke partner** van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin o.m. bovenstaande organisatorische aspecten zijn opgenomen.

B. Van aanmelding tot einde Proef-wonen



3.1 De afbakening van de beoogde doelgroep(en) : Fase 1 - 3

Principe = Denken over sectoren heen, geen specifiek 'label', 'ticket',... **De hulp- en zorgvraag zijn het uitgangspunt en niet zozeer de sector waartoe men behoort.** Er wordt dan ook geen aantal per sector vooropgesteld. De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonoverleg (regio Roeselare, Izegem en Tielt) - die instaan voor de algemene coördinatie – zien er op toe dat een zeker evenwicht bewaard wordt. Indien blijkt dat een bepaalde doelgroep oververtegenwoordigd is, wordt dit in kader van eventuele bijsturing gesignaleerd t.a.v. de Regionale Stuurgroep Proef-wonen.

We onderscheiden twee doelgroepen (zowel alleenstaanden, koppels als gezinnen):

1. Mensen die op de woonmarkt willen komen maar **onvoldoende woonervaring** hebben. Zij vinden vaak moeilijk een woning, de stap naar zelfstandig wonen is soms (te) groot,...
 2. Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar **problemen** hebben om op een **zelfstandig** manier te leven en te **wonen**.
- Het antwoord op de vraag of men aan de **vijf** vooropgestelde **criteria** voldoet, is bepalend om al dan niet voor Proef-wonen in aanmerking te komen:
1. Voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden sociale huur;

³ op agenda – naargelang woonstkeuze/woonplaats van de te bespreken (kandidaat)Proef-woners

2. Bereidheid begeleiding te aanvaarden in de vorm van een integraal leertraject;
3. Over een zeker leerpotentieel beschikken;
4. Over voldoende zelfinzicht beschikken;
5. Gebrek aan een alternatieve/beter passende woonvorm

Fase 1 en 2 : Aanmelding en intake

- De aanmelding gebeurt steeds **door één van de welzijnspartners**⁴ (incl. OCMW 's). Andere diensten kunnen fungeren als doorverwijzer. Bij de aanmelding van kandidaat-Proef-woners wordt rekening gehouden met de in het **doelgroepenplan Proef-wonen omschreven doelgroep** en in het bijzonder met de 5 bovengenoemde selectiecriteria.
- De **aanmeldende dienst neemt steeds de rol van trajectbegeleider** op volgens de afspraken opgenomen in dit intergemeentelijk toewijzingsreglement, de engagementsverklaring en het individuele leertraject. Bij de opmaak van dit leertraject dient uiteraard steeds rekening gehouden te worden met de mogelijkheden, de opdrachten en het werkingsgebied van elke organisatie.
 - De rol van trajectbegeleider kan bij opstart of tijdens de duur van het leertraject overgenomen worden door een meer geschikte dienst, op voorwaarde dat de aanmelder en de desbetreffende dienst hier reeds voor de aanmelding de nodige afspraken rond hebben gemaakt. Dit proces kan op vraag van de aanmeldende dienst ondersteund worden door de IGS-contactpersoon.
 - Een traject kan vroeger dan de in het individuele leertraject voorzien e eindtermijn worden afgerond, op voorwaarde dat het betrokken team Proef-wonen hiermee akkoord gaat.
- De aanmelder vult het **aanmeldings- en intakeformulier**⁵ steeds **volledig** in, via overleg met de kandidaat-Proef-woner(s) en andere betrokken diensten en/of het netwerk. Vervolgens wordt het volledig ingevuld- en door elke kandidaat ondertekende document per mail bezorgd aan de IGS-contactpersoon⁶.
- Achteraan de intakebundel zit een beknopte afsprakennota m.b.t. deontologie (welke info wordt met wie gedeeld en op welke manier,...). Dit document wordt tijdens het intakegesprek met de kandidaat overlopen. **Elke kandidaat proef-woner dient te ondertekenen voor akkoord**. De aanmelder bezorgt dit document samen met het intakeformulier aan de contactpersoon van het IGS.
- Alle aanmeldingen worden per IGS bijgehouden in een Excelbestand, met daarbij telkenmale: datum aanmelding (= datum ontvangst volledig ingevuld formulier), voor – en familienaam, domicilie of verblijfplaats, naam aanmelder, dienst en sector.

Fase 3 : Selectie van de kandidaten via de teams Proef-wonen

- De **teams proef-wonen** behandelen elke aanmelding a.d.h.v. de 5 vooropgestelde selectiecriteria.
- De **IGS-contactpersonen** staan in voor de praktische organisatie⁷, de verslaggeving en het voorzitterschap van de betreffende teams Proef-wonen.
- De **aanmeldende dienst** stelt steeds zijn cliëntsituatie voor aan het team, met het intakeformulier als leidraad. Ook het voorstel van leertraject wordt meteen op dit eerst overleg besproken. De kandidaten zelf zijn niet aanwezig op deze bespreking. Dit kan wel tijdens de evaluatiemomenten.
- De vaste kern (cf. punt A) van het team Proef-wonen **kan aangevuld worden** met woon- en/of welzijnsactoren die een relevante inbreng omtrent één of meerdere dossiers kunnen doen.
- Voor de teambespreking wordt vertrokken vanuit het principe **gedeeld beroepsgeheim**⁸. Verder zijn de betrokken welzijnsactoren gebonden aan de geldende deontologische voorschriften. Ook de woonactoren worden geacht gegevens van (kandidaat)Proef-woners met de nodige zorg - en strikt vertrouwelijk te behandelen

⁴ = De organisaties die de partnerschapsfiche ondertekenden.

⁵ Cf. bijlage bij de memorie van toelichting

⁶ Bevoegd IGS is afhankelijk van het domicilie (of feitelijke verblijfplaats) van de kandidaat.

⁷ Meer concrete info – cf. memorie van toelichting

⁸ Meer info – cf. memorie van toelichting

- De conclusie van een teambespreking - 3 mogelijkheden:
 1. De kandidaat **voldoet niet aan de vooropgestelde criteria** en komt (op dat moment nog) niet in aanmerking voor Proef-wonen.
 - ➔ Het team probeert een degelijk advies te formuleren rond mogelijke alternatieven.
 2. De situatie is **onvoldoende duidelijk** om een gegronde beslissing te kunnen nemen.
 - ➔ In dit geval wordt de aanmelding opnieuw geagendeerd op het eerstvolgende team.
 3. Het team is van oordeel dat de kandidaat **in aanmerking** komt (cf. verder – punt 3.2).
In zowel situatie 2 als 3 is het mogelijk dat (ook) het **leertraject nog verdere uitwerking** vraagt. Afhankelijk van de aard van de bijsturing wordt dit verder afgehandeld per mail of geagendeerd op het eerstvolgende team.

3.2 Werkwijze met betrekking tot toewijzing – Fase 4 en 5

De effectieve toewijzing van proef-woningen gebeurt via de klassieke toewijzingsprocedure van de SHM 's en SVK 's, met inachtneming van de bepalingen in het toewijzingsreglement Proef-wonen.

De toewijzing = de start van het leertraject.

3.2.1 Niveau van de voorrang t.o.v. andere (absolute) voorrangsmatregelen

- **De sociale huisvestingsmaatschappijen (toewijzingssysteem 1):**

We verwijzen naar artikel 19 van het kaderbesluit Sociale Huur voor de absolute voorrangregels bij toewijzing. De voorrang in het kader van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen komt net vóór de absolute voorrangsmatregel 1 bis.

Voor die gemeenten waar reeds een lokaal toewijzingsreglement voor doelgroepen geldt, komt de voorrang voor de doelgroepen, zoals bedoeld in dit intergemeentelijk toewijzingsreglement (doelgroep proef-wonen) direct na de reeds opgenomen voorrang voor andere doelgroepen in de reeds geldende reglementen.

- **De sociale verhuurkantoren (toewijzingssysteem 2):**

Bij de SVK 's geldt eenzelfde niveau van voorrang als bij de SHM 's, dus net vóór de absolute voorrangsmatregel 1 bis⁹.

3.2.2 Overzicht van het aantal en welke woningen in aanmerking komen

- Elke participerende sociale huisvestingsmaatschappij en sociale verhuurkantoor stelt jaarlijks het afgesproken¹⁰ aantal woonegelegenheden ter beschikking. Het gaat daarbij telkenmale om **5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar per SHM/SVK** (exclusief de toewijzingen in kader van herhuisvesting omwille van renovatie). Dit percentage wordt berekend over de gemeenten die intekenden op het intergemeentelijk toewijzingsreglement. Het aantal zal dus jaarlijks variëren¹¹.

Voor wat betreft **SHM De Mandel** dient haar werkingsgebied in het kader van het toepassen van de 5%- minimumnorm opgesplitst te worden in **twee deel – werkingsgebieden: deelgebied A en B**.

- Deelgebied A betreft de gemeenten die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen, met name: Roeselare, Hoogdele, Lichtervelde, Staden, Moorslede, Ledegem, Meulebeke en Izegem.
- Deelgebied B betreft de overige gemeenten, met name: Oudenburg, Ichtegem, Koekelare, Kortemark, Torhout, Diksmuide, Houthulst, Langemark- Poelkapelle, Vleteren, Poperinge, Ieper, Zonnebeke en Ardoeie.

⁹ Cf. KBSH, artikel 21 § 1, 2^o inzake de binnen het SVK geldende absolute voorrangregels

¹⁰ Cf. ook de engagementsverklaring Intergemeentelijk Toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen.

¹¹ Voorbeeldberekening 2014 en afspraken jaarlijkse berekening – cf. memorie van toelichting en de engagementsverklaring

Ook wat betreft **SHM Mijn Huis** dient haar werkingsgebied in het kader van het toepassen van de 5%- minimumnorm opgesplitst te worden in **twee deel – werkingsgebieden**:

- Deelgebied A betreft de gemeenten die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen, met name: Wakken (Dentergem), Ooigem (Wielsbeke) en Oostrozebeke.
- Deelgebied B betreft de overige gemeenten, met name: Harelbeke en deelgemeenten, Beveren-Leie en Desselgem (Waregem), Deerlijk, Anzegem en deelgemeenten, Lendeledede, Heestert (Zwevegem), Waarmaarde (Avelgem).

Tot slot dient ook het werkingsgebied van **SHM Helpt Elkander** in het kader van het toepassen van de 5%- minimumnorm opgesplitst te worden in **twee deel – werkingsgebieden**:

- Deelgebied A betreft de gemeenten die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen, met name: Wielsbeke, Sint Baafs Vijve, Dentergem, Oeselgem, Aarsele, Kanegem en Egem.
- Deelgebied B betreft de overige gemeenten, met name: Waregem en Ardoorie.
- ➔ SHM De Mandel, SHM Mijn Huis en SHM Helpt Elkander kunnen een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in deelgebied A, als zij in het jaar van de aanvraag reeds 5% toewijzingen hebben gedaan in deelgebied A op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, §2, eerste, tweede, derde en vierde lid, KBSH. Hierbij is er echter een engagement van de verschillende welzijnspartners die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen om geen afzonderlijke aanvragen te doen in het kader van artikel 24, §2 KBSH, betreffende de mogelijkheid tot versnelde toewijzing.
- ➔ SHM De Mandel, SHM Mijn Huis en SHM Helpt Elkander kunnen een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in deelgebied B, als zij in het jaar van de aanvraag reeds 5% toewijzingen hebben gedaan in deelgebied B op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in artikel 24, §2, eerste, tweede, derde en vierde lid, KBSH.¹²

- De 5% betreft een **maximum**, wat betekent dat het jaarlijks vooropgestelde aantal niet noodzakelijk hoeft gehaald te worden (zal afhangen van o.m. het aantal - en de aard van de aanmeldingen).
- De woonegelegenheden liggen **niet op voorhand vast** en omwille van de werkbaarheid wordt ook **geen vast aantal per gemeente of subregio vastgelegd**, wel per SHM/SVK (cf. hierboven). We streven immers naar een zo goed mogelijke match tussen 'mens en baksteen'. Dit impliceert een mix van woontypes en een regionale spreiding. De IGS-contactpersoon en de Regionale Stuurgroep waken wel over een zeker evenwicht en sturen bij waar nodig.

3.2.3 Volgorde van toewijzing

De toewijzingen worden in **chronologische volgorde** georganiseerd, zoals standaard voorzien.

- ➔ Elke partner van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin o.m. de engagementen van de woonactoren zijn opgenomen.

3.3 **De engagementen van de welzijnsactoren om de begeleiding op zich te nemen tijdens het proefwonen – Fase 6**

Alle welzijnspartners (incl. de OCMW 's) in de regio kunnen ervoor opteren om volgende engagementen op te nemen:

1. Het **begeleiden van integrale leertrajecten (max. 2 jaar)** van een persoon of gezin die door hen voor Proef-wonen werd aangemeld of van een persoon of gezin die via een andere partner werd doorverwezen, op voorwaarde dat hier reeds voor de aanmelding onderling de nodige afspraken rond werden gemaakt.

¹² Cf. mail Mevr. Nina Van Acker, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid dd. 12 maart 2015

2. **Participatie** aan het betreffend **team** proef wonen (er is één team per 'subregio': Izegem, Roeselare en Tielt).

➔ Elke partner van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin o.m. de engagementen van de welzijnsactoren zijn opgenomen.

3.4 De voorziene begeleidende maatregelen en een omschrijving van de rol van diverse partners – Fase 6 en 7

De leerdoelen - die in samenspraak zowel met de betrokken persoon/gezin als met het bevoegde team Proef-wonen werden vastgelegd in het **leertraject**¹³ - vormen de leidraad voor de begeleiding en de hieraan gekoppelde evaluatiemomenten (minstens om de 6 maanden).

- De **trajectbegeleider** is aanspreek- en vertrouwenspersoon en fungeert dus als coördinator van het individuele leertraject. De trajectbegeleider legt geregeld huisbezoeken af, teneinde de woonvaardigheden effectief te kunnen opvolgen.
- Het **netwerk** van de Proef-woner(s) wordt maximaal betrokken¹⁴. Voor bepaalde aspecten/levensdomeinen kan ook samengewerkt worden met **andere diensten**. Alle betrokkenen worden grondig geïnformeerd rond het opzet van Proef-wonen. De trajectbegeleider (en zo nodig de IGS-contactpersoon) staat hiervoor in.
- Bij eventuele vragen of problemen kan de trajectbegeleider terecht bij **de IGS-contactpersoon**, die instaat voor de algemene opvolging van Proef-wonen per subregio (= Roeselare, Tielt of Izegem). Indien nodig/wenselijk organiseert die aanspreekpersoon een cliëntoverleg of agendeert hij/zij het dossier op het eerstvolgende team Proef-wonen.
- De **teams Proef-wonen** staan in voor de goedkeuring van de leertrajecten (nog voor de start van de huurovereenkomst), alsook de tussentijdse- en eindevaluaties (elk traject wordt minstens om de 6 maanden geëvalueerd). Het traject kan op 4 manieren eindigen¹⁵:
 1. Het leertraject is **geslaagd** -> De Proef-woner wordt reguliere sociale huurder en kan in de aanvankelijke Proef-woning blijven wonen.
 2. De voorziene termijn neemt een einde, maar **verlenging** is noodzakelijk om de vooropgestelde doelen te behalen. -> Rekening houdend met de maximumtermijn van 2 jaar, kan het traject verlengd worden met de helft van de oorspronkelijke duur.
 3. De Proef-woner komt zijn afspraken en plichten uit de begeleidingsovereenkomst herhaaldelijk niet na. Een ernstige of blijvende tekortkoming aan deze verplichting, kan leiden tot opzegging van de huurovereenkomst -> De huurovereenkomst kan **opgezegd** worden door de verhuurder via aangetekend schrijven, na een **negatieve (tussentijdse) evaluatie** van het leertraject door het bevoegde team proef-wonen. De opzeggingstermijn van 3 maanden vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. De opzeg van de overeenkomst door de verhuurder geldt voor alle bewoners van de Proef-woning.
 4. De Proef-woner zegt de overeenkomst zelf op, met een opzegtermijn van 3 maanden. De opzeg geldt voor alle bewoners van de Proef-woning.

3.5 De engagementen van de residentiële welzijnsactoren wanneer een traject mislukt – Fase 6 en 7

De participerende residentiële welzijnsactoren engageren zich om een terugvalmogelijkheid van drie maanden te voorzien voor gewezen bewoners die de stap naar Proef-wonen hebben gezet. Het biedt hen immers de unieke kans om het alleen wonen, met (in aanvang mogelijkheid tot intensieve) begeleiding uit te proberen. Indien het zelfstandig wonen (op dat moment) een stap te ver blijkt, moet men op een vlotte manier de stap naar de residentiële voorziening kunnen terugzetten. Rekening houdend met de wachtlijsten is een periode langer dan drie maanden echter ongeoorloofd.

¹³ Meer info, cf. memorie van toelichting

¹⁴ Meer info, cf. memorie van toelichting

¹⁵ Meer info, cf. memorie van toelichting

- Elke partner van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin de engagementen van de residentiële welzijnsactoren als volgt omschreven worden :
*“Voor Proef-woners die vanuit een residentiële voorziening de stap zetten naar het Proef-wonen een terugvalmogelijkheid van 3 maanden te voorzien, startende vanaf de datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan. **Dit met uitzondering van de organisaties die omwille van de geldende regelgeving niet kunnen voorzien in een dergelijke terugvalmogelijkheid. De betreffende instanties engageren zich er evenwel toe om mee te werken aan een zogenaamd ‘Plan B’, m.a.w. een alternatieve oplossing.**”*