

## **KADER EN RANDVOORWAARDEN:**

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Het Sas vzw, Nijverheidsstraat 3 te 2960 Sint-Job-In-'t-Goor.  
Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 15/01/2019.

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. Iedere beslissing wordt pas herzien na verloop van een termijn van minstens 12 maanden. 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

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

In het tweede deel van het Intern Huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer uitleg over de huurvoorwaarden. Je kan dit deel opvragen op het SVK-secretariaat.

## **HFST 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN ?** **(INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)**

### **1.0. Inleiding**

Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning van het SVK moet je je eerst inschrijven op de wachtlijst (inschrijvingsregister). Hiervoor moet je voldoen aan een

aantal voorwaarden, die in de meeste gevallen gestaafd moeten worden met bepaalde documenten. Soms moet je daar zelf voor zorgen, soms kan het SVK die opvragen bij de bevoegde overheden en instellingen. Door je in te schrijven geef je als kandidaat-huurder de toestemming aan het SVK om dat ook te doen.

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

- of je meerderjarig bent
- het inkomen
- of je al een woning of bouwgrond bezit
- of je de Nederlandse taal spreekt of wilt leren
- of je, als je een verplicht inburgeraar bent, bereid bent het inburgeringstraject te volgen
- of je ingeschreven bent in het rijksregister

We overlopen ze.

### **1.1. Meerderjarigheid**

Meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister.

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

### **1.2. Inkomensvoorwaarde**

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

- alleenstaande personen zonder personen ten laste
- alleenstaande gehandicapten
- alle anderen

Voor een alleenstaande persoon met een handicap mag het inkomen bijvoorbeeld hoger zijn. Voor de anderen stijgt de inkomensgrens afhankelijk van het aantal personen ten

laste.

Kinderen die niet bij je zijn gedomicilieerd of waarvoor je geen kindergeld ontvangt, maar die wel op regelmatige basis bij je verblijven, worden ook aanzien als persoon ten laste.

Je vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

Als je inkomen gewijzigd is of je hebt niet voldoende documenten om je inkomen aan te tonen, zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:

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

Tenslotte kan het SVK in individuele gevallen kijken naar het actueel besteedbaar inkomen. Dit kan voor personen of gezinnen met schulden die ofwel zijn toe

gelaten tot een collectieve schuldenregeling, ofwel in budgetbeheer of –begeleiding zijn.

### **1.3. Eigendomsvoorwaarde**

Bij inschrijving mogen jij of je gezinsleden geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. Je mag ook geen woningen of bouwgronden ondergebracht hebben in een vennootschap waar je aandeelhouder, zaakvoerder of bestuurder van bent.

Deze eigendomsvoorwaarde geldt niet :

- Hij heeft de woning of bouwgrond kosteloos gekregen, bijvoorbeeld via een erfenis of een schenking.
- De woning of bouwgrond maakt deel uit van de huwgemeenschap en er is een vordering tot echtscheiding ingesteld of er zijn gegronde redenen waarom de echtscheiding nog niet werd ingeleid. Het huwelijk moet in elk geval onherstelbaar ontwricht zijn

De kandidaat-huurder moet dan wel afstand doen van deze eigendom (uit onverdeelde treden) binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning. U kunt deze termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.

- als de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb. campingverblijf)
- als de woning waar je nu woont, in het Vlaamse Gewest gelegen is en binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt

De voorwaarde geldt ook niet als :

- de woning gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en je woonde er op dat moment in en de ontruiming is noodzakelijk
- je fysiek gehandicapt bent en je woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, is niet aangepast
- je gehandicapt bent en ingeschreven bent voor een ADL-woning
- je het beheer over je woning bent verloren ten gevolge van een faillietverklaring

In deze situaties maken we wel een aantal afspraken op het moment dat je van het SVK een woning krijgt aangeboden. Maar daarover verder meer.

### **1.4. Taal- en inburgeringsvoorwaarde**

- De onderhuurder is verplicht na een jaar over een taalvaardigheid van het Nederlands te beschikken die overeenstemt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De huurder is vrijgesteld van de verplichting in de volgende gevallen:

- 1° de verhuurder leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid, afgeleverd door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;
- 3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.

De huurder krijgt een uitstel van een jaar om te voldoen aan deze huurdersverplichting als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;

2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

### **1.5. Ingeschreven in het bevolkingsregister**

Tenslotte moet de woningzoekende en zijn gezinsleden ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, anders kan het SVK je niet inschrijven. In het bevolkingsregister vind je ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister.

Ook wie ambtelijk geschrapt is, kan niet worden ingeschreven. Je kan je in die situatie wel wenden tot het OCMW, dat je een referentieadres kan verschaffen. Je kan ook je referentieadres bij familie of vrienden zetten. Dan kan je je wel weer inschrijven.

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

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

Weet dat:

- we voor de hier opgesomde inschrijvingsvoorwaarden de nodige bewijsstukken moeten hebben, alvorens we je op de wachtlijst (inschrijvingsregister) kunnen plaatsen,
- je sommige bewijsstukken zelf moet bezorgen, maar we zullen zoveel mogelijk trachten deze stukken rechtstreeks op te vragen,
- we voor de toewijzingselementen uitzonderlijk kunnen werken met een verklaring op eer, maar dat we ten laatste bij de toewijzing van de woning effectief alle bewijsstukken in bezit moeten hebben om de toewijzing (en de punten) te kunnen verantwoorden (zie hoofdstuk 4).

## **HFST 2: INSCHRIJVINGSREGISTER**

### **2.0. Inleiding**

Als je voldoet aan de voorwaarden, kan je je inschrijven in het inschrijvingsregister van het SVK.

Je kan hiervoor langskomen op:

\* Maandag 9.00u tot 11.00u, dinsdag 9.00u tot 11.00u en donderdag 9.00u tot 11.00u  
bij SVK Het Sas Nijverheidsstraat 3 te Sint-Job-In-'t-Goor,  
03/690 09 39

\* U kan ook terecht bij uw lokale OCMW

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

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

Natuurlijk moeten we weten wie de woning gaat bewonen. Met uitzondering van de inwonende minderjarigen moeten allen voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Bij het

bepalen van de 'rationele bezetting' houden we ook rekening met de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven, zoals kinderen met bezoekrecht, tenzij je ons uitdrukkelijk vraagt dit niet te doen.

Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd. Je vindt ze in bijlage 4.

Het SVK heeft een lijst opgemaakt van al haar woningen met de minimale en de maximale bezetting. Hierop staat ook vermeld welke woningen prioritair toegewezen worden aan de doelgroep voor de levenslange huursubsidie. De lijst wordt elke maand bijgewerkt en hangt uit in het SVK-secretariaat. Op maandag-dinsdag-donderdag van 09.00 tot 11.00 kan je hier extra uitleg over vragen. De SVK-medewerkers kunnen je perfect vertellen voor welke woningen je in aanmerking komt.

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

## **2.2. Woonwensen**

Bij inschrijving krijg je de kans om je wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar te maken. Dit houdt in dat je enkel zal worden uitgenodigd voor die woningen die voldoen aan je wensen. Maar let op:

hoe hoger je eisen, hoe langer het kan duren voor het SVK je een geschikte woning kan aanbieden. De SVK-medewerker zal je helpen een keuze te maken.

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

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

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

Uiteraard is het mogelijk dat je op een bepaald moment je woonwensen wil veranderen, omdat je situatie bijvoorbeeld is gewijzigd. Als dit het geval is, neem je best zo snel mogelijk contact op met het SVK om deze wensen aan te passen. Als je een gegronde reden hebt om je woonwensen te wijzigen, zal het SVK ze op elk moment aanpassen.

Sowieso vindt het SVK het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten. Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken (zie ook 3.4.) Daarom geeft het SVK je de mogelijkheid om te allen tijde je woonwensen te wijzigen.

## **2.3. Wijzigingen doorgeven**

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

Sommige gegevens kunnen we opzoeken, andere niet. Daarom verwachten we dat je elke adreswijziging en wijziging in je gezinstoestand binnen de maand meldt aan het SVK. Ook wijzigingen zoals je actuele inkomen, of als de verhuis meer of minder dringend wordt,

meldt je best zo snel mogelijk. Dit zou mogelijks de toewijzing van een woning kunnen bespoedigen, of latere frustraties vermijden.

Elk oneven jaar moet het SVK nagaan of de kandidaten die op de wachtlijst staan, nog voldoen aan de voorwaarden. Op dat moment zal het bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen vragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders die minder dan 12 maanden op de wachtlijst staan of van wie we de gegevens in het afgelopen jaar nog actualiseerden n.a.v. een toewijzing.

Daarnaast zal het de elementen voor de toewijzing (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ... ) opvragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 6 maanden daarvoor werden geactualiseerd. Deze actualisatie vindt eveneens tweejaarlijks plaats.

#### **2.4. Inschrijvingsregister**

Het SVK hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit kan elke kandidaat-huurder tijdens de permanentie komen inkijken. Het bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Hierdoor kan je zien op welke plaats op de wachtlijst je 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 je bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dit niet wil zeggen dat we je het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen, leggen we uit in hoofdstuk 4.

Het inschrijvingsregister hangt uit in het SVK-secretariaat. Elke maandag, dinsdag, donderdag van 09.00 tot 11.00 uur kan je hierover meer uitleg komen vragen.

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

Dan gebeurt het volgende:

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

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

Je kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt als:

- Als je bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden
- Als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en je zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als je wel voldeed
- Als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven
- Als je hier schriftelijk om verzoekt
- Als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je minimum een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het SVK er vanuit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning
- Als je een aangeboden woning aanvaardt

- Als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd, zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf aangeeft bij een aanbod om dit niet te doen. Het SVK moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt. **Opgelet:** Bovendien wordt je enkel gesanctioneerd omdat je niet reageerde als je hoger gerangschikt stond dan de persoon aan wie de woning effectief is toegewezen
- Als er twee brieven die het SVK je stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning, onbestelbaar terugkeren. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatste bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden

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

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

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

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

## **2.6. Inschrijvingsbewijs**

Bij inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- De inschrijvingsdatum
- Je inschrijvingsnummer
- De woonwensen die je hebt opgegeven
- De dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- De klachtenprocedure (zie bijlage 2)
- Het verhaalrecht
- De redenen waarom je kan geschrapt worden uit het inschrijvings-register
- De melding dat je door je inschrijving de toestemming geeft aan het SVK om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen
- De melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- De contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO (toezichthouders)
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden
- In voorkomende situatie; de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om je de toewijzingspunten waar je recht op hebt toe te kunnen kennen

## **HFST 3: WAT ALS EEN WONING VRIJKOMT (TOELATINGSVOORWAARDEN)**

### **3.0. Inleiding**

Als er een woning vrijkomt, en je behoort tot de mogelijke kanshebbers, moet je opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoen. Dit zijn dezelfde voorwaarden als toen je je inschreef, maar soms wordt net iets meer gevraagd.

Het SVK gaat dus aan de hand van gelijkaardige documenten na of je nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Vaak zal je deze documenten dus twee keer moeten verzamelen.

Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dit ogenblik moet de kandidaat-huurder dit kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien hij bij inschrijving gebruik heeft gemaakt van verklaringen op eer, zijn deze bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

### **3.1. Eigendomsvoorwaarde**

Had je bij inschrijving een woning (gedeeltelijk) in eigendom en viel je onder een uitzondering, dan kan je enkel toegelaten worden tot een SVK-woning in de volgende gevallen:

- Als je samen met de partner een woning in eigendom had, en je huwelijk was onherstelbaar ontworcht, zal je enkel een woning kunnen toegewezen krijgen als bij toewijzing de echtscheiding is ingeleid of als je gegronde redenen hebt waarom dat nog niet gebeurd is en de kandidaat-huurder moet dan wel afstand doen van deze eigendom (uit onverdeeldheid treden) binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning. U kunt deze termijn verlengen als de huurder daar gegronde redenen voor aanvoert.
- Als je een woning kosteloos had verworven bij inschrijving, moet je binnen het jaar na de toewijzing 'uit onverdeeldheid treden', zodat je jouw deel van de woning kan schenken of verkopen aan iemand anders
- Viel je onder één van de andere uitzonderingen, moet je de woning binnen het jaar na de toewijzing vervreemden

Voldoe je niet aan deze voorwaarde, zal het SVK je schrappen uit het inschrijvingsregister, omdat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Het SVK moet zo'n beslissing wel degelijk kunnen motiveren, dus leg je situatie goed uit aan het SVK en tracht ze te staven.

### **3.2. INKOMENSVORWAARDE**

Art. 20. (als de taalkennisverplichting reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)  
De onderhuurder is verplicht na een jaar over een taalvaardigheid van het Nederlands te beschikken die overeenstemt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De huurder is vrijgesteld van de verplichting in de volgende gevallen:

- 1° de verhuurder leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid, afgeleverd door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;
- 3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.

De huurder krijgt een uitstel van een jaar om te voldoen aan deze huurdersverplichting als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

- 1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over



de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;  
2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

### **3.3. Taal- en inburgeringbereidheid**

De onderhuurder is verplicht na een jaar over een taalvaardigheid van het Nederlands te beschikken die overeenstemt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De huurder is vrijgesteld van de verplichting in de volgende gevallen:

- 1° de verhuurder leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid, afgeleverd door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;
- 3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.

De huurder krijgt een uitstel van een jaar om te voldoen aan deze huurdersverplichting als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

- 1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;
- 2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

### **3.4. OP 'WACHTEN' ZETTEN**

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

Je kan het SVK verzoeken om je tijdelijk op 'wachten' te plaatsen. Dit betekent dat je gedurende een afgesproken termijn niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning. Maar let op: ook daarna is het niet zeker dat we je snel een woning kunnen aanbieden. Als je deze mogelijkheid wil gebruiken, raden we je aan dit te overleggen met het SVK. Sowieso verwacht het SVK een gegronde reden van je.

Een gegronde reden is voor Het Sas SVK Voorkempen:

- Gezinshereniging heeft nog niet plaatsgevonden en ervoor kiest om maar één keer te verhuizen
- U bent recent naar een woning op de private markt verhuisd en u wenst tijdens de eerste 3 jaar geen boete te betalen
- U verblijft in een instelling en bent niet klaar om deze te verlaten
- Medische redenen gestaafd door een medisch attest

Kandidaat huurders mogen dit eenmalig aanvragen voor maximum 3 jaar. De aanvraag moet schriftelijk gebeuren. Wanneer ze wensen de wachtperiode voortijdig op te zeggen dient dit ook schriftelijk te gebeuren.

### **3.5. Echtscheiding**

Bij toewijs dient de echtscheiding ingeleid te zijn. Bij gebrek hieraan wordt u als gehuwden beschouwd en dienen beide partners aan alle voorwaarden te voldoen. Hiervan kan worden afgeweken als u kan aantonen dat er een gegronde reden is waarom de echtscheiding (nog) niet ingeleid is.

Volgende redenen worden als gegrond beschouwd:

- Uw partner is afwezig en/of onvindbaar. Dit moet worden vastgesteld door de bevoegde rechtbank.
- De nodige documenten om de echtscheiding in te leiden zijn niet beschikbaar of onvindbaar. Dit moet ten minste worden aangetoond aan de hand van een verklaring van een advocaat.
- De echtscheiding valt niet onder de bevoegdheid van de Belgische rechtbanken. Dit dient geattesteerd te worden door de niet-bevoegde rechtbank.

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

### **4.0. INLEIDING**

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

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

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

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

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

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn.

Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd die je 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 je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt.

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

Hier spelen ook een aantal keuzemogelijkheden mee. Maar deze hebben we reeds vermeld in punt 2.1. (gezinsgrootte).

#### **4.3. Absolute voorrang**

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

1. De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Maar let op: Het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
2. Die zelf een fysieke handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is. Die kandidaat krijgt voorrang op die woning die aangepast is aan de huisvesting van gehandicapten.
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 aan zijn SVK-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.

Als je recht hebt op een absolute prioriteit, maar je ziet de aangeboden woning toch niet zitten, kan je één keer weigeren. Je behoudt dan je recht op een absolute prioriteit. Als je de volgende woning ook niet ziet zitten, verlies je je recht op de absolute prioriteit en zullen vervolgens 3 minpunten worden toegekend.

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

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

We onderscheiden 6 categorieën:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen: je werkelijke inkomen en van alle andere personen die met je in de woning trekken of zullen trekken, op het ogenblik van toewijzing. Voor kinderen jonger dan 25 jaar en inwonende ouders of grootouders gelden speciale regels. (maximaal 20 punten, minimum 5)
2. Woonnood: er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. (maximum 20 punten, minimum 0 punten)
3. Kinderlast: kinderen waarvoor de je zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. (maximum 6 punten)
4. SVK-huurder: een huurder van het SVK die wil verhuizen naar een andere SVK woning krijgt een aantal punten toegekend. (maximum 17 punten)

5. Anciënniteit (maximum 3 punten): elke kandidaat-huurder, die gedurende 1 jaar onafgebroken op de wachtlijst staat, krijgt 1 extra punt toegekend.
6. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied (maximum 6 punten): een inwoner van het werkingsgebied van het SVK krijgt 2 extra punten. De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen nog eens 4 punten extra.

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

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

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

#### **4.5. 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.

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

Wanneer er een woning van het Sociaal Verhuurkantoor vrijkomt, wordt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten de lijst opgemaakt met mogelijke kandidaat-huurders. Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met de woningzoekende met het hoogste aantal punten.

Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om de woning te bezichtigen, namelijk 15 à 30 met het hoogste puntenaantal.

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

Met wie zijn interesse laat blijken, en dit voor de datum opgenomen in de uitnodiging, bezoeken we de woning. Van deze kandidaten worden de gegevens aangepast aan zijn of haar huidige situatie. Op basis van die gegevens wordt er opnieuw een rangorde opgemaakt van de kandidaten. De kandidaat die na actualisatie als hoogste op de lijst staat, krijgt de woning aangeboden. Als je dan dit aanbod toch nog afslaat, zal het SVK dit aanzien als een weigering, en kan dit mogelijk tot 3 minpunten leiden.

Als je laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet aan je vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering, tenminste als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning. Hetzelfde geldt als je niet reageert. Als je voor een tweede maal weigert of niet reageert, wordt je wellicht geschrapt uit het inschrijvingsregister. En als de uitnodiging een tweede keer onbestelbaar terugkeert wordt je sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister. Er dienen wel 3 maanden tussen de 2 aanbiedingen te zitten waarop ze niet reageerden. Zie ook 3.4.

Wanneer een kandidaat huurder meerdere woningen tegelijkertijd krijgt aangeboden waarvoor hij op de eerste plaats staat zal de batig gerangschikte kandidaat-huurder de eerste toegewezen woning dienen te aanvaarden, ongeacht zijn/haar persoonlijke voorkeur voor andere woningen in gelijklopende procedures.

De toewijzing gebeurt door de coördinator (die gemandateerd is door het bestuur) in overleg met de voorzitter welke op regelmatige basis hieromtrent vergaderen. De beslissingen worden genomen op basis van de reglementaire toewijzingsregels en toewijzingsverslagen.

#### **4.7. Verhaal tegen een toewijzing**

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

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

### **Hfst 5: INDIVIDUELE AFWIJKINGEN**

#### **5.0. INLEIDING**

In een beperkt aantal situaties kan worden afgeweken van bovenstaande regels

#### **5.1. AFWIJKING OP DE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN**

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

#### **5.2. AFWIJKING OP DE TOEWIJZINGSREGELS**

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

#### **5.2.1. INDIVIDUELE AFWIJKING; VERSNELDE TOEGANG**

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

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

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

#### **5.2.2. TOEWIJZING ENKEL MET BIJKOMENDE VOORWAARDEN**

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

(ontzeggen van toegangen/of bijkomende voorwaarden voor ex-huurders SVK).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **HFST 6: DE NODIGE DOCUMENTEN**

### **6.0 INLEIDING**

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

#### **6.1. HET SVK ZAL EEN AANTAL GEGEVENS OPVRAGEN**

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

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

#### **6.2. GEGEVENS TE VERSTREKKEN DOOR DE KANDIDAAT-HUURDER.**

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

#### **6.3. WET OP DE PRIVACY**

Gelet op de 'wet tot bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens' van 8 december 1992, heeft iedere kandidaat-huurder inzage in het persoonlijk dossier met mogelijkheid tot kosteloze wijziging van onjuiste gegevens, kosteloze verwijdering of het verbod op de aanwending te vragen van alle hem betreffende persoonsgegevens die gelet op het doel van de verwerking, onvolledig of niet ter zake dienend zijn, of waarvan de registratie, mededeling of bewaring verboden zijn, of die na verloop van de toegestane duur zijn bewaard.

## **HFST 7: VERHAALRECHT**

### **7.0. ALGEMEEN**

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

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

#### **7.1. Welke problemen?**

Je kan een beoordeling vragen over:

- de beslissingen van het SVK over de toewijzing van een woning (zie ook 4.7.)
- de beslissing om geen afwijking of versnelde toewijzing toe te staan (zie 5.2.2.)
- de beslissing om je uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5. en 3.4.)
- de beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.3.)

- de beslissing van het SVK om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2.)
- de beslissing om je niet in te schrijven (zie hoofdstuk 1)
- de beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je 2 keer een woning hebt geweigerd (zie 4.4)

Behalve in het eerste geval, heb je 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing kan tot een jaar erna.

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

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

## **7.2. Gevolgen**

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen, of je onterecht de toewijzing tot een woning werd geweigerd, krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is voldoet aan je gezinsgrootte.

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

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

## **7.3. Contactgegevens**

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

### **Afdeling Toezicht**

Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 22  
1000 Brussel

**Email:** [toezicht.wonen@vlaanderen.be](mailto:toezicht.wonen@vlaanderen.be)

**Telefoonnummer:** [02 553 22 00](tel:025532200) **Fax:** [02 553 22 35](tel:025532235)



Inkomensgrenzen van 01/01/2019 tot 31/12/2019

- **24 852 euro** voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- **26 934 euro** voor alleenstaande gehandicapte
- **37 276 euro** voor anderen, te verhogen met **2084 euro** per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

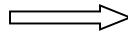
- Kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-huurder, dat ofwel
  - jonger is dan 18 jaar
  - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald
  - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- Kind van de kandidaat-huurder dat op de referentiedatum niet gedomicilieerd is op het adres van de kandidaat-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
  - door de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste wordt beschouwd.
- Kandidaat-huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt



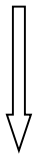
Schrijf je een brief, zet er dan het volgende in:

- een beknopte omschrijving van het probleem
- wanneer je dit probleem al hebt gesignaleerd.
- de vraag hoe en tegen wanneer het SVK het probleem kan aanpakken
- jouw eigen voorstellen om je probleem op te lossen
- wanneer je te bereiken bent en op welk telefoon- of gsm-nummer

Je hebt je probleem gemeld aan **je huurbegeleidster**. Je krijgt een seintje van het SVK.



**Je probleem wordt opgelost.**



**Je probleem wordt (nog) niet (goed) opgelost.**

## **KRIJG JE GEEN OPLOSSING OF BEN JE 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 jouw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

### **KLACHTENPROCEDURE**

#### **Formuleer je klacht**

Wil je een klacht indienen, contacteer dan **Ingrid De Smedt, de klachtenbehandelaar van SVK Het Sas vzw** voor een gesprek of schrijf haar een brief. Je kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen.

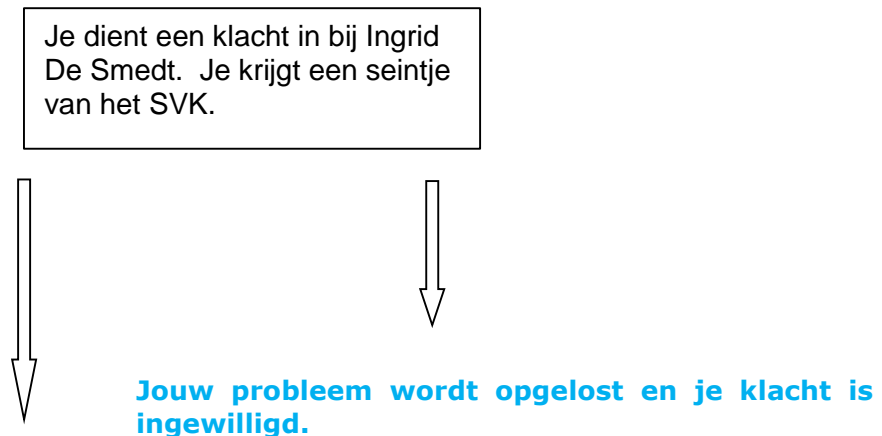
Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. Je moet je klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: klachten kunnen niet anoniem ingediend worden. Je moet dus je identiteit en adres bekend te maken.

**Het correspondentieadres van de klachtenbehandelaar, Ingrid De Smedt is: SVK Het Sas tav Ingrid De Smedt (Klachtenbehandelaar), Nijverheidsstraat 3 te 2960 Sint-Job-In-'t-Goor.**

- Heb je echter een probleem met je begeleider of adviesverstrekker en wil je over die persoon een klacht indienen, dan zorgen we ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.
- Schrijf je een brief, verwijs dan naar de stappen die je al hebt gezet. Voeg een kopie van eventueel vorige brieven toe. Ook van je nieuwe brief bewaar je best een kopie.

Binnen tien dagen krijg je bericht dat je klacht is ontvangen, verneem je hoe en tegen wanneer we jouw probleem aanpakken en wie dit gaat doen. Ofwel ontvang je onze beslissing per brief ofwel word je uitgenodigd 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 je dat wil, kan hij/zij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.



### Je bent (nog) niet tevreden met de voorgestelde oplossing.

Blijft jouw klacht zonder gevolg of ben je niet tevreden over het antwoord op je klacht dan kun je verder niet meer bij het SVK terecht, maar kan je eventueel terecht bij beroepsinstanties of bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Je kan je hiervoor ook laten adviseren door het OCMW, de Woonwinkel, een huisvestingsdienst, een huurdersbond, de wetswinkel, ...

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

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

## 1. De Vlaamse Ombudsdienst

De beroepsprocedure bij de Vlaamse Ombudsdienst kun je pas aangaan als je de vorige stappen hebt afgewerkt.

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

Je kan naar de Vlaamse Ombudsdienst mailen: [klachten@vlaamseombudsdienst.be](mailto:klachten@vlaamseombudsdienst.be)

Je kan hen ook bellen of faxen:

tel.: 02 552 48 48

gratis nummer: 0800 240 50

fax: 02 552 48 00

Je kan je klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst

Leuvenseweg 86

1000 Brussel

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

## **WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE KIEST ?**

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

- Aan de vrederechter kan je problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.
- Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dit moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van je klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan jou als aan het SVK.  
Waarvoor kan je bij hem terecht:
  - o voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
  - o omdat een afwijking of een versnelde toewijzing niet is toegestaan, of omdat je naam uit het inschrijvingsregister werd geschrapt, of omdat je bij een toewijzing werd geweigerd, of omdat je voorkeur qua ligging en type van woning niet werd aangenomen, of omdat het SVK je weigerde in te schrijven of een persoon die bij jou wilde komen wonen, niet toeliet (binnen de 30 dagen nadat het SVK je de beslissing heeft bezorgd).

Hiervoor neem je contact op met de toezichthouders:  
Agentschap Wonen Vlaanderen  
Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40B  
1000 Brussel

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



## 1. Het inkomen (max. 20 punten)

Vertrekbasis is hier het leefloon (vroeger bestaansminimum genoemd). Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema.

Voor alleenstaanden:

a) tot en met 52 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 156 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 311 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 518 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 725 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 125 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 249 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 435 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 685 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 932 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

- sommige inkomens worden niet in rekening gebracht
- in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die je moet afbetalen.

Voor meer informatie neem je best contact op met het SVK.

## 2. De Woonnod (max. 20 punten)

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op; het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven. Deze bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van je huurcontract GEEN opzeg. Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan je bij het SVK terecht.

### 1. effectieve of dreigende dakloosheid:

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling, opvangtehuis of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft)	17 punten

c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, 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. Vanaf 12 maanden kan er niet meer gesproken worden van tijdelijke opvang.	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 of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen 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 van de Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan de fysieke	17 punten



mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap	
e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring (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)	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...) (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)	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 je 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 je een kamerwoning bewoont bij het SVK en je krijgt daar ook bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat je die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als je dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijg je 17 punten.

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

### **5. Als je al lang op de wachtlijst staat (max. 3 punten)**

In het SVK-systeem ben je nooit zeker dat je een bepaald moment boven 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 punt per 12 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 gemeente / werkingsgebied willen we een extra kans bieden. Een band met de gemeente / werkingsgebied is:

- als je op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente / werkingsgebied van de vrijkomende SVK-woning,
- als je 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 je een band aantoont met de gemeente, krijg je 4 extra punten
- En indien je zo'n band kunt aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijg je nog eens 2 extra punten

## **7. Vermindering van punten (3 punten)**

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



## **Bijlage 1:**

### **Verwijzend naar 4.2. Rationele bezetting of de woninggrootte**

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. 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 je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt.

- de mogelijkheid aan te bieden dat de woningzoekende zich kandidaat kan stellen voor een woning met één slaapkamer op overschot.
  - Het SVK kan bepaalde woningen prioritair toewijzen aan mensen van 65 jaar en ouder of met een invaliditeit van meer dan 66 %. (zie bijlage 1)
- 1) **Kapellen, Antwerpsesteenweg 80-82:** gelijkvloers met één slaapkamer en eerste verdieping links en rechts met één slaapkamer worden voorbehouden aan mensen van boven de 65 jaar en mensen met een beperking van meer dan 66 %.
- 2) **Kapellen, Abeeldreef (5, 7, 9, 11, 13, 15) :** 6 eengezinswoningen met 3 slaapkamers worden voorbehouden aan gezinnen met minstens 2 kinderen.

**Afdeling II. Taal- en inburgeringsbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde Art. 4.**

§ 1. De verhuurder gaat via de Kruispuntbank Inburgering na of de persoon die zich wil inschrijven, een verplichte inburgeraar is. Als de verhuurder dat niet heeft kunnen vaststellen, verwijst hij de persoon door naar het onthaalbureau als de persoon met de Belgische nationaliteit niet in België geboren is of als de persoon noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+, vermeld in artikel 2, eerste lid, 17°, van het Inburgeringsdecreet, heeft.

De persoon van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°. Hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 5°, als hij beschikt over een van de volgende attesten of stukken :

- 1° een attest van inburgering;
- 2° een attest van vrijstelling;
- 3° een attest van EVC;
- 4° het inburgeringscontract;
- 5° een attest van aanmelding als vermeld in artikel 10, § 2, van het inburgeringsbesluit, uitgereikt door het onthaalbureau;
- 6° een attest van uitstel van aanmelding als vermeld in artikel 13, § 6, tweede lid, van het inburgeringsbesluit;
- 7° een attest van heraanmelding als vermeld in artikel 2, § 3, van het ministerieel besluit van 22 december 2008 tot vaststelling van de modellen van attest, van inburgeringscontract en van bijlage bij het inburgeringscontract in het kader van het inburgeringsbeleid;
- 8° een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract, vermeld in artikel 13, § 6, tweede lid, van het inburgeringsbesluit.

§ 2. De persoon die zich wil inschrijven, en die geen verplichte inburgeraar of een verplichte inburgeraar met een attest van vrijstelling is, moet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°.

De persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, als een van de volgende feiten blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands :

- 1° de persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands;
- 2° de persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig;
- 3° de persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn;
- 4° er is door het huis van het Nederlands een intake afgenomen;
- 5° de persoon heeft een inburgeringscontract gesloten;
- 6° de persoon heeft een attest van EVC;
- 7° de persoon heeft een attest van inburgering;
- 8° de persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands;
- 9° er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.

Met toepassing van artikel 4ter kan het Huis van het Nederlands aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om in zijn naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands. In dat geval doet de verhuurder of zijn gemachtigde die vaststelling op basis van de instrumenten die aangeleverd worden door de Huizen van het Nederlands, tenzij het voor de verhuurder manifest vaststaat dat een persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde met toepassing van het derde lid vaststelt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands behaalt, voldoet de persoon aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°.

Als de verhuurder of zijn gemachtigde een redelijke twijfel heeft of vermoedt dat de persoon het vereiste niveau van het Nederlands niet behaalt, of als de verhuurder niet bevoegd is om de vaststelling, vermeld in het vierde lid, te doen, verwijst de verhuurder de persoon door naar het Huis van het Nederlands dat moet vaststellen of de persoon voldoet aan het vereiste niveau van het Nederlands.

§ 3. De minister kan de minimale aanwezigheid van 80%, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 2° en 3°, versoepelen voor sommige personen.

Voor de persoon die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of verder deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal, kan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, worden opgeschort. De minister bepaalt de beroepsmatige, medische en persoonlijke redenen.

Aan de persoon van wie de gezondheidstoestand deelname of verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt, wordt een vrijstelling van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 4°, toegestaan als hij een medisch attest voorlegt.

Het Huis van het Nederlands en de minister leggen, na overleg met de verhuurders een afsprakenkader vast voor de nadere regeling van de verlening van de bevoegdheid, vermeld in artikel 4, § 2, derde lid.

Dat afsprakenkader bepaalt minstens :

1° de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;

2° de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken;

3° de gestandaardiseerde formulieren, die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

De opleiding, de instrumenten en de formulieren, vermeld in het tweede lid, zijn identiek voor alle Huizen van het Nederlands en alle verhuurders.

Bijlage 1. Lijst van kleine herstellingen als vermeld in artikel 3 van het Vlaams Uitvoeringsbesluit

1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:
  - 1.1. Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn op basis van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de verhuurder.
  - 1.2. Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn op basis van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de huurder.
  - 1.3. Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
  - 1.4. Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
  - 1.5. De huurder is op basis van artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
  - 1.6. Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
  - 1.7. De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
  - 1.8. De onderstaande lijst is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
  - 1.9. Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. Afsluiting

2.1.1. loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten
--

2.2. (Voor)tuin

2.2.1. bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
2.2.2. grasperk maaien en verticuteren
2.2.3. voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen,... bevriezen

2.3. Balkon/terras

2.3.1. voorkomen dat de afvoer verstopt
---

2.4. Brievenbus

2.4.1. hengsels en sloten oliën
2.4.2. sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

<u>2.5.1. Glas</u>
2.5.1.1. gebroken glas vervangen
2.5.1.2. ontbrekende stopverf en silicone vervangen

### 2.5.2. Raamkader

- 2.5.2.1. afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- 2.5.2.2. verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
- 2.5.2.3. hengsels en sloten oliën
- 2.5.2.4. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- 2.5.2.5. schrammen bijwerken

### 2.5.3. Rolluiken

- 2.5.3.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- 2.5.3.2. rolluiklint vervangen indien nodig
- 2.5.3.3. smeren

## 2.6. Deuren

- 2.6.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- 2.6.2. sleutels vervangen bij verlies
- 2.6.3. batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

## 2.7. Garagepoort

- 2.7.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- 2.7.2. gleuven oliën
- 2.7.3. batterijen van de afstandsbediening vervangen
- 2.7.4. sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

## 2.8. Dak

### 2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp

- 2.8.1.1. voorkomen dat ze verstopten door ophoping van dode bladeren

### 2.8.2. Schouwen

- 2.8.2.1. periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

### 2.8.3. Extensieve groendaken<sup>1</sup>

- 2.8.3.1. periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...)

### 2.8.4. Lichtkoepels

- 2.8.4.1. hengsels en sloten oliën
- 2.8.4.2. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

## 2.9. Regenwaterput en septische put

- 2.9.1. ruimen indien nodig

## 3. Binnenzijde van de woning

### 3.1. Lokalen

#### 3.1.1. Muren/plafonds

- 3.1.1.1. nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- 3.1.1.2. schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchttingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- 3.1.1.3. het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen).  
Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de

<sup>1</sup> Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud.



huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.

3.1.1.4. het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

### 3.1.2. Binnendeuren

3.1.2.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

3.1.2.2. sleutels vervangen bij verlies

### 3.1.3. Parketvloer

3.1.3.1. plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder

3.1.3.2. kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

### 3.1.4. Verluchting(srooster)

3.1.4.1. niet afdekken

### 3.2. Trap

3.2.1. loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

### 3.3. Technische installaties

#### 3.3.1. Elektriciteit

3.3.1.1. zekeringkast: defecte zekeringen vervangen

3.3.1.2. stopcontacten: niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

3.3.1.3. verlichting: niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen

3.3.1.4. verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afscherpen met klemmen als ze niet gebruikt worden

3.3.1.5. verlichting: wachtdraden niet inkorten

3.3.1.6. zonneboiler/warmtepomp: periodiek laten nakijken

3.3.1.7. zonneboiler/warmtepomp: specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

#### 3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

3.3.2.1. (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer: periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving (zie de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, *BS* 27 april 2007)

3.3.2.2. (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen

3.3.2.3. radiatoren/convectoren: radiatorcransen regelmatig gebruiken

3.3.2.4. radiatoren/convectoren: ontluchten

3.3.2.5. airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken

3.3.2.6. airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

#### 3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

3.3.3.1. batterijen rookmelders vervangen

3.3.3.2. brandblusapparaten periodiek laten nakijken

3.3.3.3. beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

#### 3.3.4. Leidingen

- 3.3.4.1. waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
- 3.3.4.2. riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstoppem

### 3.4. Sanitair

#### 3.4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

- 3.4.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- 3.4.1.2. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- 3.4.1.3. ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

#### 3.4.2. Toilet

- 3.4.2.1. bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- 3.4.2.2. trekkoord en hendel vervangen
- 3.4.2.3. scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- 3.4.2.4. ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- 3.4.2.5. voorkomen dat het toilet verstopt

### 3.5. Keuken

#### 3.5.1. Gootsteen

- 3.5.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- 3.5.1.2. voorkomen dat gootsteen verstopt
- 3.5.1.3. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- 3.5.1.4. ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

#### 3.5.2. Fornuis

- 3.5.2.1. gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

#### 3.5.3. Dampkap

- 3.5.3.1. filter en lampen vervangen

### 3.6. Ongedierte

- 3.6.1. ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

Bijlage 2. Lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend als vermeld in artikel 4

De onderstaande lijst is niet-limitatief. Kosten die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 36, §1, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Meergezinswoningen	Voor huurder	Voor verhuurder
1. Verbruik water	X	
2. Verbruik stookolie/aardgas	X	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	X	
4. Kosten vuilnisinzameling (indien collectief georganiseerd)	X	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen)  Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	X	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		X
9. Kosten voor de lift  Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
9.1. Periodiek onderhoud	50%	50%
9.2. Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
9.3. Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%
10. Kosten voor de syndicus  Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om	34%	66%

ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.		
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X
13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investerings/reservefonds		X

Opgemaakt op ..... te St.-Job-in-'t-Goor in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening(en)

De onderhuurders

Yann Blommaerts,  
coördinator

Herman Jongenelen,  
ondervoorzitter

Ann Pycke,  
voorzitter