



VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 2
van woensdag 13 mei 2020 om 19:30 uur

Aanwezig: Der Kinderen Annemie - voorzitter
Segers Peter, El Yakhloufi Achraf, Nietvelt Ludwig, van Dongen Savannah, Wannes Starckx, De Quick Dieter,
Van Steenberg Jan, Elst Rudy, Voordeckers Bart - raadsleden
Verheyen Kelly, Luc Op de Beeck - schepen
Van Rompuy Jan - commissiesecretaris
Verontschuldigd: Schafraet Wout - raadslid

Waren eveneens aanwezig

Luc Debondt, Peter Roes – raadsleden,
Stien Roes – ocmw,
Bart Huysmans – wonen,
Birgit Oris – ocmw.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Aas+

Peter Segers en Luc Op de Beeck verlaten de zitting.

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Birgit Oris toelichting bij dit punt.

Bart Voordeckers verwijst naar de samenwerking die gunstig geëvalueerd was. Hij zou graag inzicht krijgen van het inhoudelijk verslag alsook een uittreksel van de jaarrekening. Verder vraagt hij naar de nauwe samenwerking en evaluatie van de doelgroep.

De documenten zullen overgemaakt worden.

Bart Voordeckers vraagt over hoeveel mensen het vorig jaar ging.

Dit zal nagekeken worden.

Jan Van Steenberg vraagt of er mensen zijn met een vast dienstverband.

Ja, drie medewerkers.

Medewerkers roteren regelmatig en 1 of 2 hebben nadien een vast contract gekregen.

Jan Van Steenberg vraagt naar het percentage allochtonen / autochtonen.

Dit moet opgezocht worden.

Jan Van Steenberg verwijst naar een commissie vorig jaar waar gesproken werd van 'verlieslatend'.

De dienst economie evalueert de jaarrekening. Deze zal bij de dienst opgevraagd worden.

Jan Van Steenberg merkt op dat de Stad geld steekt in het wassalon en is van mening dat er dan ook opbrengsten zijn.

Kelly Verheyen benadrukt dat in eerste instantie bekeken wordt dat het een goede werkvloer is. Den Aas staat in voor de praktische kant. Als de jaarrekening in orde is, dan is er geen enkel probleem. Er wordt 25.000 euro voorzien voor de begeleiding van artikel 60.

Jan Van Steenberg vraagt zich af waarom het wassalon geen website heeft.

Bij nazicht tijdens de zitting meldt Achraf El Yakhloufi dat er wel degelijk een website bestaat alsook een facebook pagina: https://www.facebook.com/wasserijgudrun/?modal=admin_todo_tour en <http://wasserijgudrun.be/>

Eric Vos is van mening dat het economische van het wassalon voor het wassalon is maar men natuurlijk wel zeker moet zijn over de solvabiliteit.

Wannes Starckx vindt het alleszins een mooi initiatief omdat de laagdrempeligheid hier wordt gehanteerd. Er zijn niet veel bedrijven die tijd willen vrijmaken voor deze mensen. Hij gelooft alleszins in dit project.

Eric Vos verwijst nog even naar de vraag van Jan Van Steenberghe in verband met het profiel en de doelgroep. Hij is van mening dat dit in zijn totaliteit moet bekeken worden en men een analyse moet maken algemeen en niet alleen voor dit initiatief.

Schepen Kelly Verheyen volgt Eric Vos hierin en zal bij een volgende rapportering totaalcijfers van de tewerkstelling brengen.

Wannes Starckx is ook die mening toegedaan. Hij hecht meer belang aan de dagdagelijkse opvolging dan aan cijfers.

Peter Segers en Luc Op de Beeck komen terug ter zitting.

Puntensysteem SVK

Schepen Kelly Verheyen geeft een korte inleiding waarin ze duidelijk stelt dat de impact van de nieuwe regelgeving noodzaakt tot eventuele stappen. Welzijnszorg Kempen zal een schrijven richten aan de minister en vragen voor een gesprek.

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geven Bart Huysmans en Stien Roes toelichting bij dit punt.

Schepen Kelly Verheyen vult even aan dat kleinere gemeenten vrezen voor een toename van campingbewoning. Verder zijn er ook wel goede dingen in het initiatief van de minister en deze zullen ook in de brief worden opgenomen.

Wannes Starckx stelt vast dat er een pak kosten naar het lokale bestuur worden doorgeschoven om Vlaanderen hun probleem op te lossen. Vooral de lange wachttijd bij de Ark vindt hij onrechtvaardig. Er zullen altijd mensen zijn met woonnood. Hij vraagt om zeker aandacht te besteden bij de contacten met de minister over het afwentelen van de kosten naar de gemeente toe, de verantwoordelijkheid die Vlaanderen heeft bij de financiering van de sociale huisvesting en het initiatief van Turnhout met het conformiteitsattest dat met de nieuwe regelgeving doorkruist wordt.

Eric Vos gaat Vlaanderen wel tegenargumenten hebben wanneer men dit alles zal aanbrengen.

Kelly Verheyen deelt mee dat wanneer het gesprek met de minister geen resultaten oplevert, er eventueel afspraken zullen gemaakt worden tussen de Kempische gemeenten.

Jan Van Steenberghe vraagt om het reglement van SVK ook bij het verslag te voegen.

Dit zal gebeuren. Schepen Kelly Verheyen zal ook de nota van VVSG bezorgen om bij te voegen.

Partnerovereenkomst i2i

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft schepen Kelly Verheyen toelichting bij dit punt.

Eric Vos merkt op dat er ook twee Engelse partners zijn en vraagt of de Brexit hierop een impact heeft.

Schepen Kelly Verheyen meldt dat dit ook een bekommernis was bij de andere deelnemers. Men heeft vanuit Europa duidelijk laten weten dat dit voor de reeds goedgekeurde projecten (zoals dit) geen invloed heeft.

Jan Van Steenberghe vraagt wat de eigen inbreng van 50% betekent.

Voor Turnhout gaat het om inzet van medewerkers.

Jan Van Steenberghe vraagt om een financieel overzicht bij het verslag te voegen.

Dit wordt bij het dossier van de gemeenteraad gevoegd.

Punten agenda gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn

Er werden geen punten aangebracht.

Uit het college

Schepen Luc Op de Beeck deelt mee dat alle mondklappers vandaag werden rondgedeeld. Niet bij alle mondklappers waren filters (er waren er onvoldoende). Weldra zal een tweede rond voor de filters georganiseerd worden. Dit zal zich beperken tot de straten in de binnenstad.

Jan Van Rompuy
Commissiesecretaris

Vergadering Commissie 2 woensdag 13 mei 2020

STAD Turnhout



STAD Turnhout

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Aas+
- Puntensysteem SVK
- Partnerovereenkomst i2i
- Punten agenda Gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn
- Uit het college

STAD Turnhout

Convenant vzw Aas+

Verlening samenwerking

STAD Turnhout

Verlenging van de samenwerking

- In 2018 werd er een nieuw samenwerkingsverband aangegaan tussen OCMW Turnhout en vzw Aas+
- De samenwerking betrof sociale tewerkstelling binnen het wassalon
- In 2019 werd deze overeenkomst verlengd met 1 jaar
- Vanaf 2020 willen we deze convenant vormgeven volgens de nieuwe, eenvormige bepalingen die de stad heeft uitgewerkt
- Kelly Verheyen is de bevoegde schepen – ambtelijk wordt dit opgevolgd door de coördinator werken van OCMW Turnhout (Birgit Oris)

STAD Turnhout

Inhoud van de convenant

- OCMW Turnhout engageert zich om doelgroepmedewerkers toe te leiden naar het wassalon dat onder de koepel van vzw Aas+ valt
- Het gaat hierbij om een inspanningsverbinde om OCMW-cliënten door middel van stagecontracten en artikel 60 tewerkstelling in te zetten in het wassalon
- Het wassalon op zijn beurt, schakelt deze cliënten in binnen de eigen dienstverlening volgens het principe van de zalmtrap (lage opstapplaatsen met doorstroommogelijkheden op maat van de werkzoekende)
- Daarnaast wordt vanuit het wassalon een correcte begeleiding voorzien van de doelgroepmedewerkers op de werkvloer met voldoende 1-op-1 opvolging en evaluatiemogelijkheden
- OCMW Turnhout voorziet hiervoor een toelage van 25000 euro op jaarbasis

STAD Turnhout

Concrete vraag tot verderzetting van de samenwerking

- De afgelopen twee jaar werd de samenwerking door beide partijen telkens gunstig geëvalueerd
- We vragen daarom een goedkeuring van de nieuwe convenant zodat de samenwerking volgens dezelfde modaliteiten kan verdergezet worden

Puntensysteem SVK

“From Isolation to Inclusion: innovation in social service delivery to improve social inclusion and counteract loneliness in the NSR (I2I)”

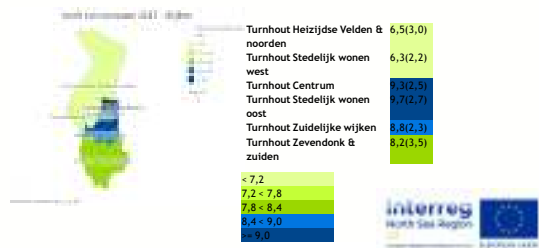
Interreg Noordzeeregio

Historiek en uitdaging

- Partnerschap lopend project In for Care – Interreg NSR
- Een complex probleem zoals sociale isolatie en eenzaamheid is moeilijk aan te pakken, omdat organisatiestructuur vaak te lineair & hiërarchisch is georganiseerd.
- Realiteit: veel eenzaamheid.

Data

- Stadsmonitor (2017)
8,5% van de inwoners voelt zich eenzaam in Turnhout (met een variantie van 1,1%)
Op wijkniveau



Data

- Ouderenbehoeftenonderzoek (2012-2013) in Turnhout ism VUB
 - 19% van 65+ blijkt zich ernstig eenzaam te voelen.
 - 24,2% van 80+
- Onderzoek Thuiszorg Kempen ism Vonk3 (2019)
 - 54% ervaart een (zeer) sterke emotionele eenzaamheid
 - 35% ervaart een (zeer) sterke sociale eenzaamheid

Doel I2I

- sociale cohesie verhogen
- voorkomen en aanpakken van sociale eenzaamheid


Hoe?

- Innoveren in de sociale dienstverlening in de publieke sector.
- Nieuwe producten en (publieke) diensten ontwikkelen, testen en hun impact evalueren: op basis van penta helix benadering (overheid, burgers, verenigingen, bedrijfs wereld en onderwijs/academisch).

STAD Turnhout

Werkpakketten


- WP 1 Projectmanagement
- WP 2 Communicatie
- WP 3 Meetbaar maken van de impact van de interventies
 - Voor- en nameting
 - Waarschijnlijk ook op basis van kwalitatieve meting (storytelling)



STAD Turnhout

Werkpakketten

- WP 4 "Interventions"
 - Scopebepaling (2020): Doelgroep- en buurtanalyse (Turnhout: doelgroep ouderen)
 - Organiseren van projecten (start 2021) op basis van co-creatie met burgers en stakeholders (Q4 2020).
 - Zorgzame buurten
 - Technologie




STAD Turnhout

Werkpakketten

- WP 5 Support innovation of public sector using service design: DIENSTVERLENING

Bewustwording, taboe rond eenzaamheid bij burgers en professionelen doorbreken

Dienstverlening: samenwerking over sectoren heen realiseren, synergieën creëren




STAD Turnhout

Partnerschap

Wie	Land
Universiteit Agder	Noorwegen
Lokaal bestuur Turnhout	België
Lokaal bestuur Aalst	België
Universiteit Abertay	Schotland
Regio Värmland	Zweden
Gemeente Assen	Nederland
Diakonie Bremen	Duitsland
Canal & River Trust	Engeland
Campaign to End Lonelines	Engeland
Aarhus Kommune	Denemarken


Aalst en Turnhout: organiseren samen het mid-term event in Aalst (september-oktober 2021).



STAD Turnhout

Link meerjarenplan

- Actieplan 70/80: seniorenvriendelijke stad en volwaardige en vraaggestuurde zorg
 - We zetten in op informatie, detectie en ketenzorg,
 - We bouwen zorgzame buurten uit,
 - We experimenteren rond zorginnovatie met de hulp van proeftuinen waarbij we nagaan of de gewenste impact daadwerkelijk bereikt wordt,
- In kader van actieplan en WP 3, WP 4 en WP 5: aanwerving brugfiguur senioren




STAD Turnhout

Vlaams draagvlak: Letters of Support

- Gehandtekend door Stad Brugge, Stad Roeselare en provincie Antwerpen.

Timing

- start februari 2020 – december 2022
 - Contacteren 70 plussers tijdens coronacrisis als aanzet om op verder te bouwen.



Projectbudget

- 392 693 €
 - Waarvan 50 % eigen bijdrage (ook personeelsinbreng)
 - Co-financieringsaanvraag bij provincie Antwerpen lopende voor 20%, zodat eigen bijdrage eventueel naar 30% kan wijzigen.

Meer info en nieuws:

<https://northsearegion.eu/i2/>

Punten agenda Gemeenteraad en Raad maatschappelijk welzijn

Uit het college

...

**Aangekondigde wijzigingen
toewijzingsbeleid sociale huur (SVK)**

Mogelijk knelpunten voor lokale besturen




STAD Turnhout

Context (1): intentie Vlaams regeerakkoord

- Beleidsnota Wonen 2019 - 2024
 - Puntensysteem maakt plaats voor chronologie:

'In het nieuwe toewijzingsstelsel worden de toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren gelijk getrokken en worden de woningen in hoofdzaak chronologisch toegewezen'.
 - Lokale binding wordt absolute prioriteit:


'Met dat doel voer ik voor het volledige sociale huurpatrimonium een absolute voorrang in voor een kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt.'



4

Aanleiding toelichting op commissie 2

- MJP Turnhout: *'We bestrijden armoede in Turnhout en versterken de leefbaarheid door het verhogen van de kwaliteit van private huurwoningen en door de uitbreiding en renovatie van het sociaal woningaanbod.'*
- De Vlaamse regering voorziet enkele ingrijpende wijzigingen aan het toewijzingsbeleid voor een sociale woning (o.m. inzake puntensysteem SVK en lokale binding)
- Nota VVSG 4 maart 2020 stelt dat de aangekondigde wijzigingen het risico in zich houden dat de woonproblematiek verschoven wordt naar het lokale niveau
- RvB Welzijnszorg Kempen 29 april 2020 stelt voor om brief te schrijven aan minister vanuit regio Kempen. Turnhout sluit zich aan bij dit initiatief, gelet op lokale noden.



2

**Aandachtspunt 1: het verdwijnen
puntensysteem - standpunt VVSG**

- VVSG stelt in zijn nota o.m. als volgt:
 - *Algemeen kunnen we vaststellen dat de SVK-toewijzing zorgt voor een relatief snelle toewijzing van de meest kwetsbaren' (p. 8)*
 - *'Als het puntensysteem afgeschaft wordt, moeten er voldoende evenwaardige alternatieve instrumenten zijn voor het lokale bestuur en de sociale woonactoren om toegang voor de woonbehoeftigen te verzekeren' (p. 8)*
 - *'Bij de OCMW's leeft de vrees dat door het wegnemen van dit instrument de moeilijkste doelgroepen, de meest kwetsbaren, nog meer dan vandaag bij hen terecht zal komen, zonder dat zij een duidelijk perspectief hebben. De zorg voor deze groep dreigt doorgeschoven te worden naar het lokale niveau.'* (p. 8)
 - *'De kostprijs voor OCMW's inzake begeleiding, noodopvang, ... zal nog veel sterker stijgen, terwijl het aantal huishoudens dat beroep moet doen op aanvullende steun van het OCMW de laatste jaren al enorm gestegen was. Dit risico is het grootst in de centrumsteden.'* (p. 5)




5

Context (1): situatie nu

- A) Toewijzing door sociale huisvestingsmaatschappijen (bv DE ARK)
 - 1. Rationele bezetting
 - 2. Absolute voorrangregels
 - 3. Optionele voorrangregels (o.a. in Turnhout: lokale binding)
 - 4. Chronologie
- B) Toewijzing door SVK's (bv SVK Noorderkempen)
 - 1. Rationele bezetting
 - 2. Puntensysteem (o.a. woonnood, inkomen en lokale binding)
 - 3. Chronologie


Cfr. toelichting commissie 2
(21 augustus 2019)



3

**Aandachtspunt 2: de absolute voorrang -
standpunt VVSG**

- *'Vandaag kunnen sociale huisvesters en lokale besturen al voorrang geven aan kandidaat huurders met een lokale binding.' (...)* *De vraag is nu of het meer voorop zetten van de lokale binding effect zal hebben.* (p. 9 - 10)
- *'Uit een bevraging van de SVK's bleek bovendien dat slechts een fractie van de wachtlijst aan het criterium van 5 jaar onafgebroken in de gemeente te wonen voldoet en dat de meest kwetsbare woningzoekers in die groep amper vertegenwoordigd zijn.'* (p. 11)
- *'Het is dus voorbarig om heel concrete conclusies te trekken. We vragen daarom dat er een grondige simulatie gebeurt over wat deze maatregel zou teweeg brengen.'* (p. 11)



6

STAD Turnhout

Impact op OCMW Turnhout (1)

- Lokale binding (cijfers toewijzingen SVK - 2019)

Aantal inwoners toegewezen aan woning in Turnhout (2019)	Aantal inwoners toegewezen aan woning buiten Turnhout (2019)	TOTAAL	Lokale binding huidige SVK rasgeving (2019)	Voorstel lokale binding voorstel Vlaanderen (toegepast op 2019)
41	12	53	53	13

- Dit beeld wordt bevestigd door de verhoudingen op de wachtlijst. Indien zij in een preciaire woonsituatie vertoeven is OCMW Turnhout bevoegd.
- Preciaire woonsituatie en inkomen (cijfers toewijzingen SVK - 2019)

TOTAAL	Hogste puntenscore omwille van inkomen + woonmood	Overige, hoge puntenscore omwille van woonmood (f.c. mutatie)
53	49	4

7

STAD Turnhout

Conclusie

- De impact van de voorstellen van de Vlaamse regering is onvoldoende duidelijk, maar we delen de bekommernis van VVSG omtrent de gevolgen voor kwetsbare inwoners, en vrezende voor een hogere lokale factuur. Het is aangewezen de minister te verzoeken om de mogelijke impact van de voorgestelde maatregelen goed te onderzoeken.
- Turnhout is als centrumstad extra kwetsbaar, o.m. omwille van het hogere aandeel van kwetsbare inwoners en het grotere aandeel private huurwoningen. Een regionale kijk op deze problematiek is daarmee steeds een meerwaarde.

10

STAD Turnhout

Impact op OCMW Turnhout (2)

- De inschatting van VVSG dat deze maatregelen lokaal impact zullen hebben lijkt daarmee terecht. Indien 40 gezinnen in 2019 zeker niet bij SVK terecht had gekund (niet voldoen aan voorstel lokale binding), had er voor hen een andere oplossing gevonden dienen te worden. Voor de overige 9 toewijzingen is er evenmin een garantie dat zij bij een chronologische toewijzing in 2019 geholpen hadden kunnen worden. Tussen de 40 en de 49 gezinnen zouden daarmee extra of meer beroep dienen te doen op OCMW Turnhout.
- Een exacte raming van de impact op OCMW is daarmee nog niet mogelijk, maar we geven alvast volgende zaken mee:
 - 49 gezinnen die nog niet bij SVK huurden scoorden 17 of 20 op woonmood. Dat wil zeggen dat zij effectief dakloos zijn of op korte termijn dakloos worden: bijvoorbeeld
 - verblijven in opvang, doorgangswoning
 - vonnis tot uithuiszetting ontvangen
 - woning onbewoonbaar verklaard
 - moeten instelling verlaten
 - ... → Allen dossiers met grote waarschijnlijkheid op hulpverlening door OCMW.
 - Obvultstroom uit doorgangswoningen (toewijzingen tussen mei 2018 - mei 2019):

Uitstroom DGW - Privé	Uitstroom DGW - SVK
Gemiddeld 43 weken	Gemiddeld 23 weken

8

STAD Turnhout

Impact op OCMW Turnhout (3)

Begeleiding: sowieso nodig

- Team daklozen: 35 dossiers/VTE
- 1VTE B-niveau, 0 jaar anciënniteit: +/- €46.000/jaar
- 1,4 VTE nodig om 49 dossiers te draaien - kost op weekbasis €1.238,5
- 49 cliënten 20 weken langer dakloos = €24.770 meer aan begeleiding

'Bakstenen' = opvang

A) Minimaal scenario opvang - op basis van gemiddelde kost 2019

- In 2019 gemiddeld €450,65 per dakloze cliënt bijgelegd voor opvang.
- Indien cliënt gemiddeld 20 weken langer dakloos is, komt hier gemiddeld €392,06 voor die persoon extra bij.
- 49 cliënten 20 weken langer in opvang = €19.211 meer aan opvang

B) Maximaal scenario opvang - volledige kostprijs Kina

- 49 cliënten 20 weken langer dakloos = 20 weken opvangen in Kina.
- Rekening houdend met reële gezinssamenstellingen toewijzingen
- Enkel rekening houdend met kost die we als OCMW zelf dienen te dragen = € 152.900,45 meer aan opvang

'Bakstenen' = doorgangswoning

- Op korte termijn een woning vinden is moeilijk: discriminatie, betaalbaarheid huurmarkt, kwaliteit huurmarkt, grote gezinnen, weinig netwerk. → Gedurende langere tijd dakloos, doorgangswoning betere optie.
- Ruwe schatting kostprijs DGW per jaar: €15.000 (incl. woonbegeleiding).
- 49 cliëntsystemen gedurende 20 bijkomende weken in doorgangswoning = €282.975 meer aan opvang

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

EUR

01/01/2018 - 31/12/2018

<u>VASTE ACTIVA</u>		20/28	226.404,89
III. Materiële vaste activa (toel. I; B)		22/27	209.304,89
A. Terreinen en gebouwen		22	168.672,96
221010	Gebouwen (FI)		164.990,74
221020	Gebouwen (KE)		17.032,27
221090	Afschrijving gebouwen		(13.350,05)
B. Installaties; machines en uitrusting		23	38.691,93
230001	Machine & uitrusting (FI)		55.144,42
230002	Machine & uitrusting (KE)		12.663,36
230901	Afschrijving machine & uitrusting (FI)		(17.152,59)
230902	Afschrijving machine & uitrusting (KE)		(11.963,26)
C. Meubilair en rollend materieel		24	1.940,00
240010	Meubilair (FI)		2.000,00
240090	Afschrijvingen meubilair		(200,00)
241001	Rollend materieel (FI)		8.400,00
241901	Afschrijving rollend materieel (FI)		(8.260,00)
IV. Financiële vaste activa (toel. I; C en II)		28	17.100,00
280001	Financiële VA (FI)		5.000,00
288001	Borgtochten bet. in contanten (FI)		12.100,00
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		29/58	98.073,26
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	36.616,04
A. Handelsvorderingen		40	33.059,67
400000	Klanten		5.251,79
405000	Te factureren		8.409,29
405500	Leveranciers met debetsaldo		19.398,59
B. Overige vorderingen		41	3.556,37
411900	BTW r/c te ontvangen saldo		2.228,00
416001	R/c De Troef (Aas+)		(500,00)
418600	R/c leeggoed (KE)		1.828,37
IX. Liquide middelen		54/58	56.879,16
550100	KBC BE97 7360 1099 8349 (Aas+)		534,39
550200	KBC BE65 7360 0448 4696 (SC)		10,66
550300	KBC BE16 7310 3781 0874 (FI)		1.876,67

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

EUR

01/01/2018 - 31/12/2018

550301	KBC BE46 7430 6235 3836 (FI)		27,04
550400	KBC BE54 7360 0448 4797 (KE)		34.638,23
550500	BNP BE97 0018 5014 4149 (WG)		2.587,20
570001	Kas (FI)		15,99
570002	Kas (KE)		6.014,54
570003	Kas (WG)		68,81
570011	Kasbetalingen (KE)		1.131,23
570012	Kasbetalingen (WG)		1.302,80
580001	Transferten (FI)		8.515,00
580010	Cadeaubonnen KE		156,60
X.	Overlopende rekeningen	490/1	4.578,06
490000	Over te dragen kosten		966,10
491000	Verkregen opbrengsten		3.611,96
Totaal der activa			324.478,15

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

EUR

01/01/2018 - 31/12/2018

EIGEN VERMOGEN

10/15

120.137,26**V. Overgedragen winst**

140

178.885,79

140003 Overgedragen winst (FI)

178.885,79

Overgedragen verlies (-)

141

(58.748,53)

141001 Overgedragen verlies (Aas+)

(56,12)

141002 Overgedragen verlies (SC)

(17.688,37)

141004 Overgedragen verlies (KE)

(35.088,52)

141005 Overgedragen verlies (WG)

(5.915,52)

SCHULDEN

17/49

204.340,90**IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. V)**

42/48

204.340,90**C. Handelsschulden**

44

1.784,79

1. Leveranciers

440/4

1.784,79

440000 Leveranciers

(157.324,52)

444000 Te ontvangen facturen

159.109,31

E. Schulden met betrekking tot belastingen; bezoldigingen en sociale

45

(14.139,71)

1. Belastingen

450/3

(12.777,93)

453100 Te betalen bv

(6.955,91)

453101 Te betalen bv (SC)

(2.429,93)

453102 Te betalen bv (FI)

(3.410,90)

453103 Te betalen bv (KE)

18,81

2. Bezoldigingen en sociale lasten

454/9

(1.361,78)

454001 Te betalen rsz (SC)

(27.023,66)

454002 Te betalen rsz (FI)

(31.441,82)

454003 Te betalen rsz (KE)

(9.327,38)

454004 Te betalen rsz (WG)

(573,20)

455001 Te betalen bezoldiging (SC)

10.334,72

455002 Te betalen bezoldiging (FI)

(8.547,53)

455003 Te betalen bezoldiging (KE)

4.138,20

455004 Te betalen bezoldigingen (WG)

6.016,22

456001 Voorziening vakantiegeld (SC)

10.893,93

456002 Voorziening vakantiegeld (FI)

20.713,43

456003 Voorziening vakantiegeld (KE)

10.251,28

456004 Voorziening Vakantiegeld (WG)

525,89

459001 Ingehouden loon (SC)

1.081,52

459002 Ingehouden loon (FI)

8.547,53

459003 Ingehouden loon (KE)

3.049,09

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

01/01/2018 - 31/12/2018

EUR

F. Overige schulden	47/48	216.695,82
482000 R/c bestuurders & zaakvoerders		(568,93)
489002 R/c Den Aas (SC)		17.560,30
489005 R/c Den Aas (FI)		158.084,30
489008 R/c Den Aas (KE)		19.784,62
489009 R/c Den Aas - Fietsen (KE)		5.190,75
489013 R/C De Troef		16.644,78
Totaal der passiva		324.478,15

RESULTATENREKENING**I. Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten**

Omzet	70		475.873,85
700001 Gewerkte uren (SC)		69.745,00	
700002 Omzet herstelling (FI)		72.709,89	
700003 Verkopen onderdelen (FI)		30.997,28	
700004 Verkopen fietsen (FI)		169.386,59	
700005 Verhuur fietsen (FI)		7.441,30	
700006 Verkopen diverse (FI)		11.737,31	
700007 Omzet verbr. dranken bezoekcentrum (KE)		69.235,66	
700008 Omzet verbr. etenswaren bez.cent. (KE)		15.152,15	
700009 Omzet bezoekerscentrum 6% (KE)		2.654,81	
700010 Omzet bezoekerscentrum 21% (KE)		5.796,20	
700011 Verkopen folders (KE)		647,14	
700012 Verkoop dranken (KE)		3.822,49	
700013 Verkoop etenswaren (KE)		3.750,81	
700014 Verkoop manden (KE)		889,44	
700050 Omzet Wassalon (WG)		3.611,96	
705001 Dienstverleningen (KE)		857,80	
705002 Dienstverleningen (FI)		7.438,02	
Andere bedrijfsopbrengsten	71/74		342.330,92
740001 Andere bedrijfsopbrengsten (KE)		891,05	
740201 Siné-subsidies (FI)		65.065,43	
740302 LDE subsidies (FI)		186.257,64	
740303 Subsidies stad Turnhout (KE)		18.000,00	
740306 Subsidies Stad Turnhout (FI)		67.000,00	
745001 Opbrengsten uit verhuring (KE)		5.041,80	
749000 Diverse bedrijfsopbrengsten		75,00	
Handelsgoed.; grond- en hulpstoffen ; } facultatieve Diensten en diverse goederen } vermeldingen	60/61		
Handelsgoederen	60		(171.889,01)
601001 Aankoop hulpgrondstoffen (FI)		(131.172,37)	
604001 Aankopen dranken (KE)		(25.081,25)	
604002 Aankopen diversen (KE)		(700,35)	
604003 Aankopen etenswaren (KE)		(14.935,04)	
Diensten en diverse goederen	61		(83.015,55)
610001 Huur onroerende goederen (FI)		(25.208,02)	
611001 Onderhoud en herstel gebouwen (KE)		(6.740,26)	
611002 Onderhoud en herstel gebouwen (FI)		(3.140,20)	
611091 Onderhoudscontracten (KE)		(514,17)	
611101 Kosten dieren Klein Engelandhoeve (KE)		(1.540,29)	
611301 O&h uitrusting (KE)		(516,43)	
611510 O&h 1-SEC-288 (WG)		(20,00)	
611600 O&h tractor (KE)		(33,07)	
612001 Water (KE)		(175,00)	
612021 Elektriciteit & gas (FI)		(6.268,80)	
612022 Elektriciteit & gas (KE)		(3.454,40)	
612121 Brandstof tractor (KE)		(328,06)	
612201 Onderhoudsproducten (FI)		(745,45)	

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

EUR

01/01/2018 - 31/12/2018

612202	Onderhoudsproducten (KE)		(938,74)	
612301	Kleine materialen (FI)		(5.675,27)	
612302	Kleine materialen (KE)		(5.825,58)	
612303	Kleine materialen (WG)		(411,66)	
612401	Drukwerk (FI)		(1.558,00)	
612411	Kantoorbehoeften (FI)		(930,68)	
612412	Kantoorbehoeften (KE)		(770,94)	
612421	Telefoon & internet (FI)		(1.151,90)	
612422	Telefoon & internet (KE)		(988,63)	
612471	Documentatie & opleidingen (FI)		(2,20)	
612472	Documentatie & opleidingen (KE)		(400,00)	
612521	Medische dienst (KE)		(151,83)	
612551	Beroepskledij (FI)		(1.324,57)	
612552	Beroepskledij (KE)		(63,16)	
612613	Verplaatsingskosten (KE)		(178,66)	
612621	Parkings (FI)		(19,82)	
612631	Transportkosten (FI)		(14,95)	
613101	Erelon advocaat & deskundigen (FI)		(1.200,00)	
613131	Erelonen Ticket Restaurant (SC)		(47,16)	
613132	Erelonen Ticket Restaurant (FI)		(37,01)	
613133	Erelonen Ticket Restaurant (KE)		(54,04)	
613141	Erelonen sociaal secretariaat (SC)		(1.669,17)	
613142	Erelonen sociaal secretariaat (FI)		(2.159,06)	
613143	Erelonen sociaal secretariaat (KE)		(1.609,50)	
613144	Erelonen sociaal secretariaat (WG)		(92,00)	
613152	Kosten boekhouding (FI)		(973,00)	
613201	Bijdragen beroepsvereniging (FI)		(1.450,00)	
613210	Sabam (KE)		(439,31)	
613700	Wettelijke publicaties		(70,20)	
613702	Wettelijke publicaties (FI)		(213,80)	
614001	Brandverzekering (FI)		(158,57)	
614002	Brandverzekering (KE)		(364,60)	
614301	Diverse verzekering (FI)		(3.381,41)	
615501	Representatiekosten (KE)		(5,98)	
A.B.	Brutomarge (positief saldo)	70/61		563.300,21
	Brutomarge (negatief saldo) (-)	61/70		
C.	Bezoldigingen; sociale lasten en pensioenen (toel. VI; 2) (-)	62		(423.272,47)
620201	Wedden (SC)		(29.767,67)	
620202	Wedden (FI)		(38.946,44)	
620203	Wedden (KE)		(39.463,87)	
620204	Wedden (WG)		(2.024,02)	
620301	Lonen (SC)		(49.143,71)	
620302	Lonen (FI)		(143.555,96)	
620303	Lonen (KE)		(29.662,87)	
620304	Lonen (WG)		(4.815,16)	
621101	Sociale lasten wedden (SC)		(5.499,49)	
621102	Sociale lasten wedden (FI)		(9.825,57)	
621103	Sociale lasten wedden (KE)		(7.137,64)	
621104	Sociale lasten Wedden (WG)		(417,09)	

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

EUR

01/01/2018 - 31/12/2018

621201	Sociale lasten lonen (SC)		(6.448,40)	
621202	Sociale lasten lonen (FI)		(17.655,99)	
621203	Sociale lasten lonen (KE)		(3.420,77)	
621204	Sociale lasten lonen (WG)		(1.243,77)	
621291	Vakantiebijdrage rsz arbeiders (SC)		(5.390,96)	
621292	Vakantiebijdrage rsz arbeiders (FI)		(15.564,36)	
621293	Vakantiebijdrage rsz arbeiders (KE)		(2.831,13)	
621294	Vakantiebijdrage rsz arbeiders (WG)		(525,89)	
623002	Andere personeelskosten (FI)		(3.837,11)	
623003	Andere personeelskosten (KE)		(1.866,46)	
623004	Andere Personeelskosten arbeiders (WG)		(53,10)	
623101	Maaltijdcheques (SC)		(2.641,20)	
623102	Maaltijdcheques (FI)		(2.240,71)	
623103	Maaltijdcheques (KE)		(561,50)	
623104	Maaltijdcheques (WG)		(476,79)	
623111	WN-bijdrage maaltijdcheques (SC)		1.885,00	
623112	WN-bijdrage maaltijdcheques (FI)		924,00	
623113	WN-bijdrage maaltijdcheques (KE)		295,39	
623114	WN-bijdrage maaltijdcheques (WG)		552,00	
623152	Kantinekosten personeel (FI)		(166,66)	
623201	Ecocheques (SC)		(210,53)	
623202	Ecocheques (FI)		(249,04)	
623203	Ecocheques (KE)		(339,16)	
623204	WN-bijdragen ecocheques (SC)		210,53	
623205	WN-bijdrage ecocheques (FI)		249,04	
623206	WN-bijdragen ecocheques (KE)		339,16	
623301	Verzekering personeel (SC)		(47,36)	
623302	Verzekering personeel (FI)		(1.618,25)	
623303	Verzekering personeel (KE)		(78,96)	
D.	Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten; op immateriële en materiële vaste activa (-)	630		(25.707,69)
630201	Afschr. MVA (FI)		(22.323,49)	
630202	Afschr. MVA (KE)		(3.384,20)	
G.	Andere bedrijfskosten (-)	640/8		(13.363,91)
640101	Onroerende voorheffing (FI)		(2.629,44)	
640211	Reporgrafievergoeding (FI)		(88,00)	
640302	Billijke vergoeding (KE)		(441,47)	
640501	Provincie- en gemeentebelastingen (FI)		(300,00)	
640900	Allerlei boeten		95,00	
643100	Overheadkosten De Troef (FI)		(10.000,00)	
{	Bedrijfswinst (+)	70/64		100.956,14
{	Bedrijfsverlies (-)	64/70		
II. Financiële opbrengsten		75		7,07
757000	Ontvangen betalingskorting		6,95	
757301	Voordelige betalingsverschillen (FI)		0,12	
Financiële kosten (-)		65		(788,50)
656103	Bankkosten (KE)		(199,92)	
656201	Kosten bancontact (KE)		(588,58)	
{	Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening; vóór belasting (+)	70/65		100.174,71

Interne Balans
Boekjaar 2018

19/06/2019

01/01/2018 - 31/12/2018

EUR

{ Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening; vóór belasting (-)	65/70	
{ Winst van het boekjaar vóór belasting (+)	70/66	100.174,71
{ Verlies van het boekjaar vóór belasting (-)	66/70	
IV. Belastingen op het resultaat (-) (+)	67/77	
{ Winst van het boekjaar (+)	70/67	100.174,71
{ Verlies van het boekjaar (-)	67/70	
{ Te bestemmen winst van het boekjaar (+)	70/68	100.174,71
{ Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	68/70	

**Interne Balans
Boekjaar 2018**

19/06/2019

EUR

01/01/2018 - 31/12/2018

RESULTAATVERWERKING**I. Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten****A. { Te bestemmen winstsaldo**

70/69

100.174,71**{ Te verwerken verliessaldo (-)**

69/70

1. Te bestemmen winst van het boekjaar

70/68

100.174,71

Te verwerken verlies van het boekjaar (-)

68/70

D. 1. Over te dragen winst (-)

693

(100.174,71)

693000 Over te dragen winst

(100.174,71)

Nota over aangekondigde wijzigingen toewijzingsbeleid sociale huur

ontwerp standpunt

Dit document is bestemd voor	BC Zorg en Samenleven van 4 maart 2020
Waarover gaat het?	De Vlaamse regering wil tegen 01.01.2023 het toewijzingsbeleid in sociale huur grondig wijzigen: eenzelfde toewijssysteem voor zowel SVK als SHM die chronologie als basis
Gewenste beslissing	Goedkeuring inhoud nota
Aansluiting op strategische speerpunten VVSG	Onrechtstreeks in VVSG-memorandum : Strategisch dossier 4: armoede en ongelijkheid structureel terugdringen: ...
Gerelateerde VVSG-standpunten	Standpunt inzake ééngemaakte sociale woonmaatschappij
Verantwoordelijke stafleden	Joris Deleenheer

Belang voor de lokale besturen?

Lokale besturen zijn volgens de Vlaamse Wooncode de regisseurs van het lokale woonbeleid, waardoor ze lokaal de woonproblematiek moeten aanpakken. De voorgestelde wijzigingen dragen het risico in zich dat de last bij de lokale besturen komt te liggen.

Samenvatting standpunt.

- Het uitgangspunt voor de VVSG is een voldoende groot sociaal woningpatrimonium. We vragen de Vlaamse regering en de lokale besturen daar zeker en vast werk van te maken. Tegelijk vragen we aan de Vlaamse overheid om de regelgeving sociale huur transparant, helder en minder complex te maken.
- De VVSG vraagt realistische simulaties van de potentiële gevolgen van de aangekondigde beleidsmaatregelen. De aangekondigde wijzigingen houden immers het risico in zich dat de woonproblematiek verschoven wordt naar het lokale niveau. Het lijkt erop dat de toegang voor heel wat kwetsbare gezinnen moeilijker kan worden. Er moeten dus voldoende alternatieve mogelijkheden zijn dat kwetsbare doelgroepen relatief snel terecht kunnen in een sociale woning. Tegelijk heeft het lokale bestuur hier ook samen met de huisvestingsmaatschappij een opdracht om een voldoende divers woningpatrimonium te voorzien.
- Meer woningen kunnen toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement, vergroot de

regiekracht van de gemeenten. We moeten echter beducht blijven voor mogelijk minder aangewezen effecten voor de kandidaat huurder: versnippering van toewijzingsregels wat leidt tot weinig transparantie en mogelijk negatieve concurrentie. Een regionale/bovenlokale aanpak kan dit ondervangen.

- Het behoud van de versnelde toewijzing is een goede maatregel. Het dient echter aanbeveling om na te gaan hoe deze maatregel nog versterkt kan worden. VVSG pleit onder meer voor voldoende begeleidingscapaciteit om voor de goede uitvoering van de versnelde toewijzing te kunnen zorgen. Een sterkere regierol in dit instrument is eveneens aangewezen.
- Bijkomende noodwoningen kunnen nuttig zijn om gezinnen tijdelijk op te vangen en te herhuisvesten. Noodwoningen mogen echter geen structurele vervangoplossing zijn voor die mensen die geen toegang hebben tot sociale woningen.

Inhoud:

1 Waarover gaat dit?	3
1.1 Beknopte duiding	3
1.2 Wat staat er al in formele beleidsdocumenten?	4
1.3 Het (verdere) verloop van dit dossier.....	6
2 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.	6
2.1 Wat betekenen de aangekondigde wijzigingen	7
2.1.1 Afschaffen van het puntensysteem	7
2.1.2 Het effect van een versterkte lokale binding?	9
2.1.3 Andere aangekondigde wijzigingen inzake toegang tot een sociale woning.....	12
2.2 Wat met de aangekondigde alternatieven?	13
2.2.1 Er kan meer patrimonium toegewezen worden via gemeentelijke reglementen.	13
2.2.2 Het behoud van de versnelde toewijs	14
2.2.3 Investeringsubsidies voor noodwoningen	15
3 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt	16
4 Enkele interessante bronnen.....	16

1 Waarover gaat dit?

1.1 Beknopte duiding

De Vlaamse regering voorziet enkele ingrijpende wijzigingen aan het toewijzingsbeleid voor een sociale woning. Concreet wil de Vlaamse Regering het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren afschaffen en zo dus komen tot één toewijzingsstelsel, dat gebaseerd is op chronologie. Bovendien wil men de voorrangregel van lokale binding strenger maken en laten gelden voor het ganse sociale huurpatrimonium. Ook wil men huurders die uitgezet zijn uit een sociale woning gedurende drie jaar verbieden opnieuw in te schrijven voor een sociale woning. De gemeente zal maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop ook de lokale binding van toepassing wordt. Dit houdt natuurlijk in dat één van de specifieke kenmerken van het SVK, zijnde de toewijzing aan de meest kwetsbaren via het puntensysteem, zal verdwijnen. Daarnaast schuift men ook de noodwoningen en de versnelde toewijs als alternatief naar voor.

Belang voor de lokale besturen?

Dit kan op lokaal vlak een grote impact hebben. De gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid heeft verschillende opdrachten, waaronder specifieke aandacht voor de meest kwetsbare woonbehoefte en zorgen voor een betaalbaar en sociaal woonaanbod.

Het OCMW is voor veel mensen een laatste vangnet. De woonproblematiek is groot en het is onzeker of de aangekondigde wijzigingen ertoe leiden dat meer woonbehoeftigen sneller een betaalbare kwaliteitsvolle woonoplossing zullen hebben? De mensen met de grootste woonnood dreigen langer te moeten wachten op een sociale woning, waardoor het lokale bestuur, i.c. de OCMW's, de noden zullen moeten ledigen. Concreet bijvoorbeeld kan het ook betekenen dat onder andere de doorstroom uit de doorgangswoningen (veel) moeilijker zal verlopen.

Beleidsvragen

Concrete beleidsvragen die we in dit dossier behandelen zijn:

- Hoe staan de lokale besturen tegenover de aangekondigde wijzigingen in het toewijsbeleid van sociale woningen?
- Wat zijn de risico's voor het lokale bestuur? Zijn er ook kansen?
- Welke bijsturingen zijn er volgens de lokale besturen nodig?

De voorliggende nota wenst meer inzicht en informatie te bieden over deze aangekondigde wijzigingen, de visies en meningen van de VVSG leden te verkennen en af te lijnen om zo tot een gedegen en genuanceerd VVSG standpunt te komen.

1.2 Wat staat er al in formele beleidsdocumenten?

Vlaams Regeerakkoord 2019 – 2024 en de beleidsnota Wonen 2019 – 2024:

Lokale binding

*Ik zet verder in op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Met dat doel voer ik voor het volledige sociale huurpatrimonium **een absolute voorrang in voor een kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt.***

*In het nieuwe toewijzingssysteem worden de **toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren gelijk getrokken** en worden de woningen **in hoofdzaak chronologisch toegewezen**, met een absolute voorrangsregel van lokale binding (een kandidaat-huurder moet de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond).*

*Tot slot wil ik ook dat contractuele wanprestaties van huurders strenger aangepakt kunnen worden. Daarom zal het sociaal huurstelsel voortaan bepalen dat huurders van wie de huurovereenkomst door de vrederechter werd ontbonden door zijn schuld zich **gedurende drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvestingsactor***

Ik hervorm ook de procedure in geval van gezinshereniging. Bij inschrijving en toewijzing dient een kandidaat-huurder de gezinsgrootte op te geven, rekening houdend met een eventuele

*lopende procedure gezinshereniging. Bij de **toewijzing** wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met de **op dat ogenblik gekende gezinsgrootte**. De absolute voorrangregel betreffende het niet meer voldoen aan de rationele bezetting na gezinshereniging wordt opgeheven.*

*We voeren een **middelentoets** in bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. De betrokkene is verplicht actief alle informatie te delen.*

*Ik ga voor een betere sociale mix in de sociale huisvestingsprojecten. **De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop ook de lokale binding van toepassing wordt**. De gemeente zal daarvoor in overleg treden met lokale welzijnsactoren en de sociale huisvestingsactoren.*

*Het bestaande instrument van **versnelde toewijzing**, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, **blijft ongewijzigd**. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangregel.*

Sociale huurwoningen moeten voorbehouden worden voor de doelgroep die er effectief recht op heeft.

Eerste reactie VVSG

VVSG reageerde in zijn [analyse-rapport over het Vlaamse regeerakkoord](#) als volgt:

De combinatie van het afschaffen van het puntensysteem volgens hetwelk de SVK's sociale woningen toewijzen, de nadruk op het chronologisch toewijzen, de verstrenging (absolute voorrangregel en minimaal 5 jaar onafgebroken wonen in de gemeente) van het criterium lokale binding bij de toewijzing van een sociale woning en het verbod gedurende drie jaar tot inschrijving voor een sociale woning van een huishouden dat uit huis is gezet door de sociale huisvester, kan (en zal) zorgen voor een verschuiving van de woonproblematiek naar het lokale bestuur. Het puntensysteem van de SVK's zorgt voor een snelle toewijzing voor kwetsbare huishoudens en specifieke doelgroepen, nl. de mensen met de hoogste woningnood. Bovendien geeft het de kans om snel op hoogdringendheid in te spelen (b.v. na uithuiszetting, dakloosheid, onbewoonbaarverklaring, ...). Door strikt vast te houden aan chronologie en de lokale binding verdwijnt de optie om snel een kwaliteitsvolle oplossing te bieden voor acute behartenswaardige situaties. Zullen kwetsbare huishoudens nog terecht kunnen in de sociale huisvesting? We vrezen dat deze (nog veel meer dan nu) terecht zullen komen bij de OCMW's. Wij denken bijvoorbeeld ook aan de uitstroom uit noodwoningen en LOI's, die veel moeilijker zal verlopen. De kostprijs voor OCMW's inzake begeleiding, noodopvang, ... zal nog veel sterker stijgen, terwijl het aantal huishoudens dat beroep moet doen op aanvullende steun van het OCMW de laatste jaren al enorm gestegen was³. Dit risico is het grootst in de centrumsteden. Het behoud van de versnelde toewijzing zal gelet op de 5%-beperking in vele gevallen onvoldoende zijn om deze acute woonnood op te lossen.

Binnen de toewijzing van sociale woningen moet er volgens de VVSG voldoende ruimte blijven om doelgroepen zoals jongeren uit de jeugdhulp, mensen met een beperking, daklozen, relatief snel aan een betaalbare woning te helpen. Het is onzeker of de voorziene maatregelen in het regeerakkoord hiervoor voldoende mogelijkheden bieden.

1.3 Het (verdere) verloop van dit dossier

De inwerkingtreding van het nieuw toewijzingssysteem is in principe voorzien op 01/01/2023, gelijk aan de richtdatum voor het komen tot één woonactor. De discussie over de ene woonactor is in sé een ander debat, maar tegelijk is het onlosmakelijk verbonden aan deze discussie. Het is immers nog niet zeker hoe de woonmaatschappij er zal uitzien, hoe ze zal functioneren, welke opdrachten en concrete doelstellingen ze heeft, Deze discussies zijn dan ook zeker gelinkt met elkaar. Maar tegelijk moeten we ze toch ook apart kunnen bekijken.

Over een nadere invulling van het nieuw toewijzingssysteem zijn verder nog geen details bekend. In ieder geval is het zeker de bedoeling dat de stakeholders betrokken worden bij de uitwerking.

Het lijkt dus heel interessant om nu al enkele uitgangspunten en 'principiële' standpunten voor de VVSG vast te stellen.

2 Bespreking van verschillende aspecten in het debat.

Het debat rond toewijzingsregels voor sociale woningen is heel erg belangrijk. Maar we moeten er ons bewust van blijven dat dit grotendeels het gevolg is van het te klein aanbod van sociale woningen tegenover de grote woonbehoefte. We moeten dus blijven pleiten voor een groter sociaal woonaanbod. Als lokale besturen hebben we hier zelf ook een opdracht in.

De schaarste van het sociaal woonpatrimonium noopt ons er echter toe om keuzes te maken. Die keuzes moeten duidelijk en juridisch correct zijn. De complexiteit van de huidige regelgeving verhindert dit soms. De regelgeving rond sociaal huren kent heel veel regels en uitzonderingen, wat het voor de kandidaat huurder, en ook voor de professional, niet makkelijk maakt. We willen dus ook een pleidooi houden voor een heldere, duidelijke, begrijpbare regelgeving. Aanpassingen aan het toewijzingsbeleid moeten altijd gepaard gaan met de nodige omzichtigheid om de regelgeving niet nog complexer te maken en hierdoor ongewenste effecten te creëren.

De VVSG kan zich ook vinden in een middelentoets en een controle op eigendom in het buitenland. Sociaal wonen is immers een verhaal van rechten en plichten. We ijveren voor een werkbaar en betaalbaar systeem voor alle lokale woonactoren, zodat de kandidaat huurders in gans Vlaanderen gelijk behandeld kunnen worden.

2.1 Wat betekenen de aangekondigde wijzigingen

2.1.1 Afschaffen van het puntensysteem

De Vlaamse regering wil de toewijzingsregels voor alle sociale verhuurders gelijk trekken, en voornamelijk baseren op chronologie. Het Vlaamse Regeerakkoord voorziet dan ook in het afschaffen van de toewijzing van sociale woningen via het puntensysteem van SVK's.

Het puntensysteem zorgt ervoor dat woningen toegewezen worden op basis van dringendheid (woonnod) in combinatie met de financiële mogelijkheden van de kandidaten. Het systeem is specifiek ontworpen met de ambitie om in de meest dringende situaties snel een antwoord te kunnen bieden. Hoe hoger het puntentotaal hoe groter de woonbehoefte als het ware.

Enkele cijfergegevens

Huurpunt, de koepel van de SVK's, heeft een interessante impactanalyse gemaakt (zie bijlage). Enkele relevante cijfers uit die impactanalyse:

- In 2018 deden de SVK's 2930 toewijzingen, waarvan ongeveer 2500 aan nieuwe huurders.
- 77% van die bijna 3000 nieuwe huurders verkeerde in een situatie van dakloosheid of dreigende dakloosheid. Hieronder vallen ook mensen en gezinnen die in noodopvang en crisiswoningen verblijven.
- Een overzicht van de 'nieuwe' toewijzingen in 2018:

Toewijzingen 2018 volgens puntenscore (zonder mutaties):

Woonnod 14pt. + inkomen 17pt. (€1084,73/€1503,82)	9	0,4%
Woonnod 17pt. + inkomen 17pt.	52	2,1%
Woonnod 20pt. + inkomen 17pt.	16	0,6%
Woonnod 14pt. + inkomen 20pt. (€980,73/€1374,82)	257	10,4%
Woonnod 17pt. + inkomen 20pt.	1483	60,0%
Woonnod 20pt. + inkomen 20pt.	258	10,4%
rest	733	29,7%

- Als we enkel kijken naar de inkomensgroepen van de nieuwe toewijzingen behoort 87,4% tot laagste inkomensgroep. 91,5% scoort minstens 17 punten voor inkomen. Als we alle nieuwe huurders met minstens 14 punten tellen komen we op 95,3% van alle toewijzingen.
- De SVK's vervullen een belangrijk deel van die vraag naar snelle oplossingen. Een kleine twee derde van de toewijzingen in 2018 gebeurde binnen het jaar, 70% na minder dan 2 jaar wachten. In situaties waar nieuwe huurders langer moesten wachten stellen de SVK's vast dat het vaak gaat over kandidaten die eerder ingeschreven waren en plots in hogere nood verkeerden. De groep die binnen het jaar na het melden van een crisis een toewijzing kreeg ligt dus nog een stuk hoger.

- Uit de nulmeting dak- en thuisloosheid (Hermans, Meys, 2014) blijkt het vooruitzicht op uitstroom naar een SVK woning binnen een termijn van drie maanden uit de noodwoning 11,4% te zijn. Dit is een relatief goed cijfer.

Meer cijfers over toewijzingen per gemeente zijn ook terug te vinden in parlementaire vraag nr 96 van 2 januari 2020.

- Aantal toewijzingen per gemeente
<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1523684>
- Aantal toewijzingen per SVK in de periode 2014-2018 en het aantal toewijzingen met een puntenscore van minstens 37 op vlak van actueel besteedbaar inkomen en woonnood in de periode 2016-2018
<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1523708>

Snelle uniforme woonoplossing

Het puntensysteem geldt in gans Vlaanderen voor alle SVK's. Dit garandeert uniformiteit en leidt tot duidelijkheid bij kandidaat huurders. Het is inherent aan het systeem dat kandidaat huurders worden 'voorbijgestoken'. Het systeem gaat immers uit van de grootste woonnood. Dat is de grote kracht van het systeem. Voor lokale besturen, in casu OCMW's, die vaak te maken hebben met woonproblemen ten gevolge van een laag inkomen, relationele problemen, problemen met de verhuurder, is het SVK, en dan vooral de methodiek van toewijzing, een heel waardevol instrument. Dit zorgt voor een aanbod van betaalbare woningen met een relatief snel tijdsperspectief, waarin bovendien huurbegeleiding aangeboden wordt. Door snel een stabiele woonoplossing te vinden, kan er ook gewerkt worden aan de andere problematieken geven de OCMW's aan. Dit dreigt nu verloren te geraken. Mensen zullen mogelijks meer terecht komen in slechte woningen op de private huurmarkt, in daklozen opvang, in noodwoningen. OCMW's vermelden ook specifiek de kans op doorstroming vanuit de doorgangswoningen. Het SVK biedt daar de beste opportuniteiten. Bij de OCMW's leeft de vrees dat door het wegnemen van dit instrument de moeilijkste doelgroepen, de meest kwetsbaren, nog meer dan vandaag bij hen terecht zal komen, zonder dat zij een duidelijk perspectief hebben. De zorg voor deze groep dreigt doorgeschoven te worden naar het lokale niveau.

Algemeen kunnen we vaststellen dat de SVK-toewijzing zorgt voor een relatief snelle toewijzing van de meest kwetsbaren, via een algemeen geldend puntensysteem in Vlaanderen.

Het opheffen hiervan zal er toe leiden dat enerzijds die meest kwetsbaren minder snel een woning zullen toegewezen krijgen en het risico vergroten dat de doorgangswoningen dichtslibben. Anderzijds zullen kandidaat – huurders die al langer op de wachtlijst staan (wegens een lager puntenaantal en dus 'mindere' woonbehoefte) meer kans hebben op een toewijzing. In die zin kunnen we stellen dat een afschaffing van de toewijzing via de puntenscore minder tegemoet zal komen aan de doelstelling om een antwoord te bieden op de woonnood voor de meest kwetsbaren. VVSG vraagt de nodige garanties dat de meest

kwetsbaren over gans Vlaanderen nog steeds relatief snel een woning kunnen verwerven. Als het puntensysteem afgeschaft wordt, moeten er voldoende evenwaardige alternatieve instrumenten zijn voor het lokale bestuur en de sociale woonactoren om toegang voor de woonbehoeftigen te verzekeren. Het is voor VVSG momenteel onduidelijk of dit opgevangen kan worden via bijvoorbeeld de lokale toewijzingsreglementen. Bovendien kan men zich afvragen of deze problematiek lokaal moet opgelost worden.

2.1.2 Het effect van een versterkte lokale binding?

Vandaag kunnen sociale huisvesters en lokale besturen al voorrang geven aan kandidaat huurders met een lokale binding. De sociale verhuurder kan beslissen om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is of van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder. Dit is een zogenaamde optionele voorrangsregel. De gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement opmaken die een verdere invulling van het aspect lokale binding inhoudt. Die voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangsregels, zowel binnen de verplichte voorrangsregels, als binnen de eventueel door de gemeente vastgelegde voorrangsregel voor doelgroepen. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding. Bijvoorbeeld: als bij een bepaalde toewijzing voorrang wordt gegeven aan personen met een handicap (al dan niet in het kader van een doelgroepenproject), primeert de voorrang voor mensen uit de doelgroep op de voorrang voor mensen met lokale binding. Maar binnen die doelgroep krijgen de kandidaat-huurders die een lokale binding hebben, prioriteit op personen die geen lokale binding hebben.

De voorrang van lokale binding blijkt zeer frequent, namelijk in meer dan de helft van de gemeenten¹, voor te komen binnen lokale toewijzingsreglementen. Deze reglementen kunnen bepaling bevatten over het aantal jaren wonen of gewoond hebben in de (deel)gemeente, er werken, schoolgaande kinderen hebben, of mantelzorg verlenen of ontvangen. In bijna alle andere gemeenten geldt de optionele voorrang lokale binding. (Alleen in Gent zou deze niet van toepassing zijn).

Voor- en tegenstanders

Voorstanders van de lokale binding geven aan dat het aspect lokale binding zorgt voor een lokaal draagvlak en dat dit het sociaal weefsel en cohesie versterkt. Vanuit diverse hoeken komt er daarentegen heel wat weerstand tegenover de lokale binding als toewijzingscriterium. Samenvattend komt de kritiek erop neer dat voorwaarden die geen verband houden met de socio-economische aspecten van de betrokkene, zoals de lokale binding, niet kunnen worden gebruikt om een sociaal beleid te motiveren. Bovendien kan de voorrang van lokale binding tot

¹ Parlementaire vraag van Maxim Veys nr 4, 11 oktober 2019, aan minister Diependaele.
<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1496875>

gevolg hebben dat de mobiliteit van kandidaat-huurders wordt afgeremd en de bepaalde groepen van toegang tot een sociale woning worden uitgesloten.²

Wat is het effect?

De vraag is nu of het meer voorop zetten van de lokale binding effect zal hebben. Er zijn daarin twee aspecten. Het wordt ten eerste een absolute voorrang, die dus 'vooraf' gaat aan de optionele voorrangregels en aan de chronologie (in de voorrangregel geldt ook nog chronologie). Er zijn verschillende absolute voorrangregels die in volgorde moeten toegepast worden. Of deze lokale bindingsregel voor zal gaan op bijvoorbeeld de absolute voorrangregel voor de onbewoonbaar verklaarde woning (onder criteria), is nog niet geweten.

Het tweede aspect is de inhoudelijke bepaling dat een kandidaat huurder 5 jaar van de laatste 10 jaar onafgebroken in de gemeente moet wonen, om recht te hebben op de voorrangregel. Dit is dus een verstrenging tegenover de optionele voorrangregel. Het feit dat iemand onafgebroken in de gemeente moet blijven wonen kan voor vele mensen een hinderpaal zijn. Een mislukte relatie waarna men een huurhuis in de buurt (maar daarom niet altijd in dezelfde gemeente) zoekt, korter bij het werk gaan wonen, langdurige opname in een instelling, een uithuiszetting, ... zijn allemaal situaties die ertoe kunnen leiden dat mensen verhuizen buiten de gemeente. Ook al blijft men wel een binding hebben met die gemeente.

Het is voorlopig moeilijk te zeggen welke impact of effect dit beleidsvoornemen zal hebben. De doelstelling van deze maatregel is volgens de beleidsnota wonen van minister Diependaele om in te zetten op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Er moeten dus met andere woorden meer sociale woningen toegewezen worden aan mensen met een lokale binding. Ongetwijfeld versterkt de maatregel de lokale binding, het is immers een absolute voorrangregel. Maar maakt hij ook een verschil?

Algemeen

Het woonpad van heel wat mensen loopt niet zo eenduidig. Mensen verhuizen regelmatig. Jongeren trekken bijvoorbeeld weg van het ouderlijke huis, blijven hangen in de stad waar ze studeerden, ... Daklozen en andere kwetsbaren kennen vaak een grillig woonparcours. Uit onderzoek van steunpunt wonen³ blijkt dat de wachttijd op een sociale woning gemiddeld langer is voor niet-EU instromers dan voor EU-burgers en - in sterkere mate - huurders met de Belgische nationaliteit. Oorzaken hiervan zijn vermoedelijk de vertragende impact van de voorrangregel 'lokale binding' en het verschil in gezinsgrootte (hoe groter het gezin, hoe langer de wachttijd).

² Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W., & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen, blz 46.

³ Heylen, K. (2018). *In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016*. Leuven: Steunpunt Wonen, blz 84

Bij de SHM's?

Als we kijken naar de effectieve toewijzingen in de sociale huisvestingsmaatschappijen⁴, blijken er in 2016 in Antwerpen 1658 toewijzingen. 1646 daarvan gebeurde aan kandidaat-huurders die in Antwerpen woonden. Dat is 99,5%. In Brugge gebeurde alle 219 toewijzingen aan Bruggelingen. Van de 331 toewijzingen in Leuven gebeurden er nauwelijks 4 aan niet-inwoners. In Mechelen waren er van de 346 toewijzingen slechts 2 aan kandidaten die niet in Mechelen woonden. Wat afsluitend ook heel opvallend is, is de situatie in Gent. Daar hanteert men geen lokale binding. Van de 1047 toewijzingen in Gent gingen er nauwelijks 7 naar niet-Gentenaars. (bron). Als we rekening houden met de gemiddelde wachttijd en de regels van de lokale binding die bijna overal gelden, zorgt de huidige regelgeving rond lokale binding ervoor dat bijna overal in Vlaanderen in de sociale huisvestingsmaatschappijen voorrang gegeven wordt aan eigen inwoners.

Bij de SVK's?

Bij de SVK's is het beeld wellicht wat diffuser. Huurpunt⁵ kan de impact van deze maatregel voorlopig moeilijk inschatten. De verhoudingen Belgen, EU-onderdanen en niet-EU-onderdanen op de wachtlijst van de SVK's en in de huurderspopulatie komen opvallend sterk overeen. Huurpunt stelt vast dat nieuwkomers in verhouding tot de populatie sterker vertegenwoordigd zijn op de SVK-wachtlijst, maar in de toewijzingen komt hun aantal overeen met de verhoudingen op de wachtlijst. Dit wil zeggen dat er aanwijzingen zijn dat er geen grote verschillen zijn tussen ingeschreven groepen volgens afkomst. De diversiteit in woonnod en inkomen binnen de groep Belgen, EU-onderdanen en niet-EU-onderdanen is waarschijnlijk gelijklopend.

Uit een bevraging van de SVK's bleek bovendien dat slechts een fractie van de wachtlijst aan het criterium van 5 jaar onafgebroken in de gemeente te wonen voldoet en dat de meest kwetsbare woningzoekers in die groep amper vertegenwoordigd zijn. Volgens de impact analyse van Huurpunt zullen dus waarschijnlijk de meest kwetsbaren het meest getroffen worden.

Conclusie

Het is dus voorbarig om heel concrete conclusies te trekken. We vragen daarom dat er een grondige simulatie gebeurt over wat deze maatregel zou teweeg brengen. Dan pas kunnen we goed inschatten hoe zeer de huidige toewijzingen impact ondervinden van deze maatregel en wat het profiel is van de kandidaat-huurders die eventueel uit de boot valt. Aandachtspunt voor de lokale besturen is alleszins de verwachting van Huurpunt dat de meest kwetsbaren getroffen worden door deze maatregel. De opdracht en de last om voor die personen, per definitie de moeilijkste doelgroep, een gedegen huisvesting te vinden zal bij de lokale besturen komen te liggen. Het is immers meer dan waarschijnlijk dat de doorstroom uit de

⁴ Mallants, B. (2018) De Fabeltjeskrant: over een veel te laag aandeel sociaal wonen en de 'broodjes aap' om dat zo te houden. VVH, fundamenten 2018 – 3.

⁵ Huurpunt, Impactanalyse regeerakkoord 2019-2024

noodwoningen, uit de daklozenopvang, uit het LOI moeilijker zal verlopen. Ook in andere situaties kan deze maatregel een barrière vormen. We denken aan de gevolgen van het op straat staan na echtelijk geweld, aan ex-gedetineerden, aan jongeren die het ouderlijk nest verlaten hebben voor een (mislukte) relatie,

Gemeenten werken steeds meer samen, gaan steeds meer regionale verbanden aan. Zo ook bijvoorbeeld in de beleidsdomein wonen en welzijn. We denken aan de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid, de netwerken dak- en thuisloosheid, het GBO, ... Het kan een piste zijn om deze voorrangregel vanuit een regionale/bovenlokale hoek vanuit bestaande relevante samenwerkingen te bekijken.

2.1.3 Andere aangekondigde wijzigingen inzake toegang tot een sociale woning

Verbod tot inschrijving na uithuiszetting uit sociale woning.

De Vlaamse regering wil sociale huurders die door 'eigen schuld' uit huis zijn gezet door de sociale huisvester en waarvan het huurcontract dus door de vrederechter is ontbonden, verbieden zich in te schrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvester gedurende drie jaar. Een verbod tot inschrijving gedurende drie jaar, betekent dat dit gezin gedurende meerdere jaren geen toegang heeft tot een sociale woning. De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning bedraagt immers een drietal jaar (behoudens voorrangregels).

Dit lijkt een voor lokale besturen nadelig. Waar komen die mensen immers terecht? Zij zullen een woning moeten zoeken op de private huurmarkt. De toestand van die private huurmarkt is niet van die aard dat er een groot aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te vinden zijn. Voor ondersteuning en hulp bij de zoektocht, voor het voldoen van een huurwaarborg, voor het betalen van de eerste maand huur, voor een eventuele schuldbemiddeling of budgetbegeleiding, is de kans groot dat zij aankloppen bij het lokaal bestuur, i.c. het OCMW.

Gezien de krapte op de private huurmarkt bestaat het risico ook dat deze mensen terechtkomen in de opvang, hetzij een noodwoning, hetzij de nachtopvang, hetzij de daklozenopvang het CAW. Telkens houdt dit een kost in voor het lokale bestuur.

Nieuwe toewijzingsprocedure in geval van gezinshereniging

Nu geldt de regel dat een kandidaat huurder zich bij een geplande gezinshereniging moet inschrijven voor een woning die groot genoeg is voor alle gezinsleden. Als die gezinshereniging echter nog niet is volbracht, zal een kleinere woning worden toegewezen. Later, als de gezinsleden in België zijn, is er dan een voorrang voorzien om naar een passende woning te verhuizen. De Vlaamse regering wil nu dat bij de toewijzing rekening wordt gehouden met een eventuele lopende procedure gezinshereniging. De absolute voorrangregel betreffende het niet meer voldoen aan de rationele bezetting na gezinshereniging wordt opgeheven.

Het is moeilijk aan te geven wat deze maatregel in de praktijk zou betekenen. We hebben geen cijfers van de mutaties om die reden. Volgens statistieken van VMSW zijn ongeveer 20% van de toewijzingen mutaties. Hoeveel van die mutaties gebeuren op basis van de 'voorrangsregel gezinshereniging' is onbekend. Het is eveneens ongekend hoeveel personen die een sociale woning toegewezen krijgen, nadien een gezinshereniging aanvragen.

Belangrijk aandachtspunt voor lokale besturen is wel dat uit de bevraging die VVSG vorig jaar deed inzake de integratie van vluchtelingen bleek dat het LOI tijdig verlaten moeilijk was en dan men bovendien de inschatting maakten dat een aanzienlijk aandeel van de vluchtelingen in het LOI een gezinshereniging zouden aanvragen. Voor deze groep zou het verlaten van het LOI nog moeilijker kunnen worden.

Wel heeft onderzoek vastgesteld dat er een langere wachttijd is naargelang de grootte van het huishouden. Hoe meer leden het huishouden telt en dus hoe groter de woning moet zijn, hoe langer de wachttijd (zie eerder). We zouden dus kunnen verwachten dat deze kandidaat huurders, langer aangewezen zijn op de private huurmarkt.

2.2 Wat met de aangekondigde alternatieven?

De Vlaamse regering stelde dat mogelijke problemen bij de wijzigingen in het toewijzingsbeleid voor sociale woningen konden opgevangen worden door enkele andere nieuwe en bestaande maatregelen.

2.2.1 Er kan meer patrimonium toegewezen worden via gemeentelijke reglementen.

Gemeenten zullen kunnen bepalen dat maximaal 50% van het totaal aantal sociale huurwoningen van de gemeente met voorrang worden toegewezen aan specifieke doelgroepen waarop de lokale binding van toepassing is. Hiermee wordt de huidige bovengrens (maximaal 30%) aanzienlijk naar boven bijgesteld en kunnen gemeenten blijven inspelen op de specifieke noden.

Momenteel zouden er bijna 200 toewijzingsreglementen zijn waarbij voorrang wordt gegeven aan één of meerdere doelgroepen. Deze toewijzingsreglementen zijn erg gevarieerd, zowel wat betreft de omschrijving van de doelgroep, als de concrete verdere uitwerking van het project. In de meeste toewijzingsreglementen wordt voorrang gegeven aan ouderen, ouderen met een zorgnood, personen met een handicap en personen met een psychiatrische problematiek.

Meer regiekracht

Het voornemen om een groter aandeel van de woningen via een lokaal toewijzingsreglement te kunnen toewijzen lijkt alvast de regierol van de gemeenten te verhogen. De VVSG kan zich dus zeker vinden in deze beleidsmaatregel. Wel is het aangeraden de procedure om dergelijk reglement op te maken te herbekijken. Onderzoek van Steunpunt wonen duidt erop dat de opmaak en totstandkoming van een lokaal toewijzingsreglement momenteel verloopt via een procedure die als zeer complex wordt gevoeld. Lokale besturen bevestigen dit aanvoelen.

Dit terwijl het lokaal toewijzingsreglement uiteindelijk slechts weinig ruimte zou bieden om maatwerk te leveren en er voor bepaalde doelgroepen ook reeds de mogelijkheid tot een versnelde toewijzing bestaat.

Daarnaast blijkt toch ook dat een kans op een toewijzing verband houdt met het beschikbaar aanbod. Zoals reeds aangehaald, blijkt de wachttijd langer te zijn als er het een groot gezin betreft. Er is dus duidelijk een tekort aan grote woningen. Ook op dit vlak heeft de gemeente een opdracht om zijn regierol in te vullen: samen met de sociale huisvestingsmaatschappij een divers woonpatrimonium voorzien. Een lokaal toewijzingsreglement kan dit niet oplossen.

Versnippering en concurrentie?

We moeten natuurlijk ook bedacht zijn op de mogelijke gevolgen. Meer lokale toewijzingsreglementen kan leiden tot meer versnippering. Voor de kandidaat huurder is dit geen goede zaak. Bovendien kan het ook leiden tot een zekere vorm van (negatieve) concurrentie tussen gemeenten, uit vrees – al dan niet terecht- voor een ‘aanzuigefect’.

Misschien is het daarom een piste dat deze lokale toewijzingsreglementen ook bovenlokaal/regionaal een invulling kunnen krijgen. We stellen immers ook vast dat bepaalde woonproblemen niet stoppen aan de grens van één gemeente en dat de werkingsgebieden van welzijnsactoren vaak ook bovenlokaal zijn (we denken aan CAW, psychiatrische begeleidingsdiensten, jeugdinstanties, ...) De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid en de lokale netwerken dak- en thuisloosheid kunnen hier zeker een bijdrage toe leveren. Verdergaand zou het misschien ook mogelijk moeten gemaakt worden dat de lokale bindingsmaatregel bovenlokaal/regionaal wordt toegepast. Voorwaarde hiertoe is natuurlijk de uitdrukkelijke beslissing van de gemeente in dit samenwerkingsverband.

2.2.2 Het behoud van de versnelde toewijs

De SHM kan zelf een versnelde toewijzing doen omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard (artikel 24 §1, Kaderbesluit Sociale Huur), anderzijds kan het ook gaan toewijzingen voor bepaalde categorieën van kandidaten, op voordracht van een welzijns- of gezondheidsvoorziening, waaronder het OCMW (artikel 24 §2, Kaderbesluit Sociale Huur).

De SHM kan als voorwaarde voor versnelde toewijzing vooropstellen dat er een begeleidingsovereenkomst wordt afgesloten tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager (of een andere) welzijns- of gezondheidsorganisatie. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als de gewenste begeleiding niet zelf (volledig) kan geboden worden. Een SHM kan een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in geval de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst niet wil ondertekenen of als er geen opgemaakt wordt. Ook kan een versnelde toewijzing geweigerd worden door de SHM als in het jaar van de aanvraag reeds 5% van de toewijzingen zijn gebeurd volgens deze mogelijkheid. Dit heeft als gevolg dat in sommige gemeenten er slecht 1 versnelde toewijzing per jaar kan gebeuren.

Volgens onderzoek van steunpunt wonen vinden in 2015 in totaal 392 versnelde toewijzingen plaats. Dit is 3,5% van alle toewijzingen of 4,5% van de nieuwe toewijzingen (exclusief mutaties).

Dit is weinig. Nochtans blijkt uit de OCMW barometer dat heel wat OCMW's graag meer zouden gebruik maken van de versnelde toewijs.

Het knelpunt blijkt voornamelijk te liggen bij de vraag naar begeleiding. Vaak hebben de aanvragende organisaties niet de capaciteit om die begeleiding te garanderen. Anderzijds hebben de SHM's de vrees dat de huurder de begeleiding snel stopzet.

Versnelde toewijs is goed, maar er is verbetering mogelijk

Het is een goede zaak dat deze mogelijkheid van versnelde toewijs blijft bestaan. De lokale besturen betreuren wel dat het initiatiefrecht om afspraken te maken over de verdeling van de versnelde toewijzing bij de SHM's is komen te liggen. Dit gaat in tegen de regierol die het lokaal bestuur krijgt en neemt in het lokaal woonbeleid.

In acute en schrijnende situaties kan een versnelde toewijs een snelle woonoplossing bieden. Gelet op de beschikbare cijfers en het aangehaalde knelpunt, kunnen we echter niet verwachten dat louter het behoud van deze maatregel, mogelijk bijkomende problemen zal oplossen. De begeleidende diensten moeten daartoe versterkt kunnen worden. En als ze versterkt zijn, zou een hogere grenswaarde mogelijk moeten zijn. Dan pas zal de versnelde toewijs effectief een klein deel van het mogelijk ontstaan van een hiaat door het afschaffen van het puntensysteem kunnen opvangen.

Het lijkt VVSG nuttig om na te gaan hoe deze versnelde toewijs beter kan aangewend worden en, gelet op de vraag van verschillende OCMW's, eventueel uitgebreid kan worden. Steunpunt wonen heeft in zijn onderzoek naar vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel daartoe interessante pistes voorgelegd.

2.2.3 Investeringsubsidies voor noodwoningen

De Vlaamse regering voorziet een jaarlijkse oproep aan lokale besturen om investeringsubsidies aan te vragen en op die manier, bijvoorbeeld met cofinanciering, het aanbod aan noodwoningen te vergroten. Dit zou kunnen helpen bij de herhuisvesting van gezinnen. Op de oproep en de financiering ervan, gaan we hier niet dieper in.

De doelstelling om meer noodwoningen te realiseren, is in eerste instantie ingegeven vanuit het woningkwaliteitsbeleid. Herhuisvesting blijkt immers vaak een knelpunt in de procedure tot onbewoonbaarheid. Als een lokaal bestuur beschikt over voldoende passende noodwoningen, kan dit helpen in het lokale woningkwaliteitsbeleid. Bijkomende noodwoningen zijn dan ook een goede zaak.

Ondertussen worden de bijkomende noodwoningen echter ook aangehaald als een bijkomend vangnet voor mensen met woonproblemen, die moeilijk toegang vinden tot de sociale of private huurmarkt. Vooral de aankondiging van het afschaffen van het puntensysteem bij de SVK's geldt hier als een risico. Vele OCMW's geven aan dat de doorstroming uit de noodwoningen vaak gebeurt via het SVK. Als deze mogelijkheid wegvalt, dreigen de

noodwoningen dicht te slibben. Daarbovenop komt ook de uitsluitingsregel om zich in te schrijven voor een sociale woning als men door een sociale verhuurder is uitgezet en de nadruk op chronologie en lokale binding. We moeten ons er bewust van zijn dat noodwoningen louter dienen als een tijdelijke oplossing. Er moet blijvend geïnvesteerd worden in een voldoende aanbod betaalbaar, sociaal, kwaliteitsvol woonaanbod, zodat er doorstroming mogelijk blijft. Noodwoningen mogen dus niet naar voor geschoven worden als oplossing voor de woonproblematiek.

3 Conclusie: elementen van het VVSG standpunt

Het uitgangspunt voor de VVSG is een voldoende groot sociaal woningpatrimonium. We vragen de Vlaamse regering en de lokale besturen daar zeker en vast werk van te maken. Tegelijk vragen we aan de Vlaamse overheid om de regelgeving sociale huur transparant, helder en minder complex te maken.

De VVSG vraagt realistische simulaties van de potentiële gevolgen van de aangekondigde beleidsmaatregelen. De aangekondigde wijzigingen houden immers het risico in zich dat de woonproblematiek verschoven wordt naar het lokale niveau. Het lijkt erop dat de toegang voor heel wat kwetsbare gezinnen moeilijker kan worden. Er moeten dus voldoende alternatieve mogelijkheden zijn dat kwetsbare doelgroepen relatief snel terecht kunnen in een sociale woning. Tegelijk heeft het lokale bestuur hier ook samen met de huisvestingsmaatschappij een opdracht om een voldoende divers woningpatrimonium te voorzien.

Meer woningen kunnen toewijzen via een lokaal toewijzingsreglement, vergroot de regiekracht van de gemeenten. We moeten echter beducht blijven voor mogelijk minder aangewezen effecten voor de kandidaat huurder: versnippering van toewijzingsregels wat leidt tot weinig transparantie en mogelijk negatieve concurrentie. Een regionale/bovenlokale aanpak kan dit ondervangen.

Het behoud van de versnelde toewijzing is een goede maatregel. Het dient echter aanbeveling om na te gaan hoe deze maatregel nog versterkt kan worden. VVSG pleit onder meer voor voldoende begeleidingscapaciteit om voor de goede uitvoering van de versnelde toewijzing te kunnen zorgen. Een sterkere regierol in dit instrument is eveneens aangewezen.

Bijkomende noodwoningen kunnen nuttig zijn om gezinnen tijdelijk op te vangen en te herhuisvesten. Noodwoningen mogen echter geen structurele vervangoplossing zijn voor die mensen die geen toegang hebben tot sociale woningen.

4 Enkele interessante bronnen

- Heylen, K. (2018). *In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016*. Leuven: Steunpunt Wonen, blz 84

- Huurpunt, Impactanalyse regeerakkoord 2019-2024
- Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W., & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen

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	3
2.1.2. De inkomensvoorwaarde	3
2.1.3. De onroerende bezitsvoorwaarde.....	3
2.1.4. De verblijfsvoorwaarde	4
2.1.5. Gegevens puntentoekenning	5
2.1.6. Taalkennisvereiste.....	5
2.2. Inschrijvingsregister	5
2.2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting	5
2.2.2. Woonwensen	6
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.....	8
2.3. Doorsturen van kandidatendossiers	8
3. <u>STAP 2: TOEWIJZEN</u>	
3.1. Toelatingsvoorwaarden	9
3.1.1. Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving	9
3.1.2. Op 'wacht' zetten	9
3.2. Toewijzingsregels	10
3.2.1. Rationele bezetting/woninggrootte	10
3.2.2. Absolute voorrangregels	11
3.2.3. Gewogen prioriteit: het SVK-puntensysteem	11
3.2.4. De chronologische volgorde van de inschrijving	12
3.3. Toewijzingsprocedure	12
3.4. Afwijken van de toewijzingsregels	13
3.4.1. Versnelde toewijzing	13
3.4.2. Toewijzing met bijkomende voorwaarden	13
4. Bewijsstukken	
4.1. Gegevens die het SVK opvraagt	14
4.2. Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder	15
4.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	15
5. Verhaalrecht	15
6. Bijlage 1: inkomensgrenzen	17
7. Bijlage 2: klachtenprocedure	18
8. Bijlage 3: het SVK-puntensysteem	22
9. Bijlage 4: de rationele bezetting	27

1. Algemeen

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK noorderkempen, Campus Blairon 441, 2300 Turnhout.

De raad van bestuur keurde dat goed op 9/03/2020.

Het intern huurreglement is openbaar en iedereen kan dat dus opvragen. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. De raad van bestuur / algemene vergadering van het SVK kan het intern huurreglement wijzigen. Iedere wijziging wordt met een gewoon schrijven 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 onroerende bezitsvoorwaarde
- De verblijfsvoorwaarde

Wie moet er voldoen aan deze verschillende voorwaarden?

De volgende personen zijn kandidaat-huurders:

- de toekomstig referentiehuurder
- en de persoon die met hem gehuwd is of die met hem wettelijk samenwoont of die zijn feitelijke partner is, op voorwaarde dat deze persoon deze sociale woning mee gaat bewonen

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Verder in dit intern huurreglement spreken we u aan in de 'u'-vorm. Wij richten ons tot u als de kandidaat-huurder(s).

2.1.1. De leeftijdsvoorwaarde

Bij inschrijving moet u de volle leeftijd van achttien jaar hebben.

Bent u minderjarig, dan kan u zich als alleenstaande of als partner inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning als u 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 onroerende bezitsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:
 - Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
 - Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
 - Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven

dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond
 - Volledig in volle eigendom
 - Volledig in vruchtgebruik
 - Met een volledig recht van erfpacht
 - Met een volledig recht van opstal

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

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:
 - uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. campingverblijf)
 - uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
 - u 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 woonneed is. Deze gegevens hebben we nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Meer informatie vindt u in STAP 2: TOEWIJZEN.

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 uitsluitel, 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.

- * Je kan hiervoor een afspraak maken op het SVK, Campus 441 te 2300 Turnhout, 014/395950.
- * Op afspraak bij de dienst huisvesting van de Stad Turnhout, Campus Blairon 200 te 2300 Turnhout, 014/443395.
- * Tijdens de openingsuren van het wooninfopunt in Beerse, Oud-Turnhout of Vosselaar.
- * Via je begeleidingsdienst.

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.

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 te 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

Minstens elk oneven jaar actualiseren wij het inschrijvingsregister. Zo blijft het inschrijvingsregister up-to-date.

Wij doen dat niet bij kandidaat-huurlers 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.

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.

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 referentiehurder (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.

- 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 gereageerde

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

Na de inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs. Dit vermeldt onder meer je inschrijvingsdatum, inschrijvingsnummer, de woonwensen die je hebt opgegeven.

Het Intern Huurreglement kan je komen ophalen op het secretariaat van het SVK. Hierin vind je informatie over onder meer;

- de dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken,
- de klachtenprocedure (zie bijlage) en het verhaalrecht,
- de mogelijke schrappingsgronden uit het inschrijvingsregister,
- het feit dat je door je inschrijving aan het SVK de toestemming hebt gegeven om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen,
- de melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- de contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO (toezichthouders)
- de melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.
- de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om je de toewijzingspunten waar je recht op hebt toe te kunnen kennen.

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 binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving uw kandidatuur aan de andere verhuurders.

Als u akkoord gaat dan bezorgen wij aan de andere verhuurders binnen een maand na uw inschrijving een dossier met een kopie van de staving van de inschrijvingsvoorwaarden. De andere verhuurder zal u binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding bezorgen en u een voorkeur laten kiezen. Als u uw voorkeur aan hen aangeeft, ontvangt u van de andere verhuurder ook een inschrijvingsbewijs.

3. STAP 2: TOEWIJZEN

3.1. Toelatingsvoorwaarden

3.1.1. Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving

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

Bij toelating gaan wij aan de hand van gelijkaardige documenten na of u nog steeds voldoet aan die voorwaarden.

Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dat ogenblik moet u dat kunnen bewijzen met de juiste attesten en documenten.

Indien u bij inschrijving gebruik maakte van verklaringen op eer, dan zijn deze verklaringen bij toewijzing dus niet meer voldoende om de toewijzingsvolgorde te bepalen.

3.1.2. Op 'wacht' zetten

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

Je kan vragen aan het SVK om tijdelijk op wacht gezet te worden. De volgende redenen en stavingsdocumenten worden aanvaard:

- huidige medische toestand (fysisch/psychisch) en tijdelijk van aard
- huidige financiële toestand (tijdelijk van aard) maakt een verhuis momenteel moeilijk financieel haalbaar.
- Zorg voor familieleden (mantelzorg). De kandidaat-huurder heeft zich ingeschreven met het oog op de toekomst, maar momenteel draagt hij nog zorg voor zorgbehoevende gezinsleden waardoor een verhuis momenteel niet aan de raden is.
- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en u ervoor kiest om maar één keer te verhuizen

Op wacht gezet worden kan enkel op expliciete vraag van de kandidaat-huurder.

Het op wacht zetten kan slechts tijdelijk (maximum 1 jaar) Indien het team denkt dat er in een specifiek geval toch een grondige reden is, die niet in deze lijst staat, om iemand op wacht te zetten, dan zal dit worden voorgelegd aan het dagelijks bestuur of aan de raad van bestuur.

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.

Wanneer er op basis van de getrokken/opgestelde lijst geen toewijzing kan gebeuren en er een tweede ronden aangeschreven dient te worden, dan zal dit niet gebeuren op een lijst die ouder is dan 6 weken. Wanneer de lijst bij postdatum ouder zou zijn dan 6 weken, dan wordt er een nieuwe lijst getrokken.

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.
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 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 uw puntenaantal ook verminderd worden. Als u twee keer zonder gegronde redenen 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.

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 wordt goedgekeurd door de coördinator. Wanneer het gaat over een afwijking dat wordt deze eerst voorgelegd aan het 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?

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.

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 Noorderkempen vzw, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout 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 Noorderkempen vzw, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout.

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



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



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.

Verantwoordelijke: Sara Vallers

Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout

014/395950

Het SVK is telefonisch en zonder afspraak bereikbaar:

Maandag 9-12 uur

Dinsdag: 9-12 uur

Woensdag 13-16 uur

Donderdag 13-16 uur

Het SVK is telefonisch bereikbaar

Vrijdag 9-12 uur

Buiten deze uren: spreek duidelijk je naam en telefoonnummer in op het antwoordapparaat. We bellen je dan zo spoedig mogelijk terug. Je kan ook altijd een afspraak maken.

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 **je huurbegeleider (Zoë Schmit, Stefanie Teunckens, Hanne Paulussen, Sara Quaglia, Lore Martens of de coördinator van het SVK Sara Vallers)**, 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 gesignaleerd.
- 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 Bart Hermans, de klachtenbehandelaar van het SVK Noorderkempem vzw 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.

**Het correspondentieadres van de ‘klachtenbehandelaar, Bart Hermans is:
SVK Noorderkempem tav Bart Hermans, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout.**

- Hebt u echter 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.

1. 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.

Deze info vindt u ook in het foldertje van de Vlaamse Ombudsdienst hierbij.

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:

- 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.



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
6. De band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het SVK

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 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 u op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente / werkingsgebied van de vrijkomende SVK-woning,
- als u in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent (of geweest) in het bevolkingsregister van de gemeente / in een van de gemeenten van het werkingsgebied.

Hoe passen we dit toe:

- Indien u een band aantoont met de gemeente, krijgt u 4 extra punten
- En indien u zo'n band kunt aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijgt u nog eens 2 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.



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.

Om wel overwogen redenen kan van deze rationele bezettingsnormen worden afgeweken. Deze afwijking moet goed gekeurd worden door het bestuur. Afwijken van de normen van de Vlaamse Wooncode kan nooit.