



**VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 2
van woensdag 21 augustus 2019 om 19:30 uur**

Aanwezig: Der Kinderen Annemie - voorzitter

Segers Peter, El Yakhloufi Achraf, Nietvelt Ludwig, van Dongen Savannah, Wannes Starckx, Van Steenberg
Jan, Vos Eric, Elst Rudy, Voordeckers Bart - raadsleden
Verheyen Kelly, Luc Op de Beeck - schepen
Van Rompuy Jan - commissiesecretaris

Verontschuldigd: Janssen Kevin, Schafraet Wout - raadsleden

Waren eveneens aanwezig

Dieter De Quick - raadslid in vervanging van Kevin Janssen,
Bart Huysmans – huisvesting,
Sara Vallers – SVK Noorderkempen,
Kassandra Driezen en Mieke Machielsens – de Ark,
Pers
Publiek.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Toelichting werking Sociaal Verhuur Kantoor

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

Het reglement wordt tevens in bijlage bij dit verslag gevoegd.

Wannes Starckx vraagt of SVK meer panden wil inhuren of de kwaliteit wil verbeteren.

Bedoeling is om in te zetten op beiden. Vermoedelijk gaat het aantal woningen dit jaar groeien met een 30 tot 40.

Wannes Starckx vraagt of er ook woningen worden afgestoren.

Dit kan wanneer de woning niet meer voldoet.

Wannes Starckx vraagt wie toezichthouder is.

Dit is een door Vlaanderen aangestelde ambtenaar.

Jan Van Steenberg vraagt hoe lang en meestal op een wachtlijst staat.

Dit hangt van de situatie af.

Jan Van Steenberg vraagt over hoeveel woningen het gaat.

Het gaat over ongeveer 30 woningen met contracten van minstens 9 jaar.

Een eigenaar kan een contract niet opzeggen met een schadevergoeding.

Toelichting Renovatiewerken de Ark

Aan de hand van een ppt. (zie bijlage) geven Kassandra Driezen, Mieke Machielsens en Bart Huysmans toelichting bij dit punt.

Wannes Starckx verwijst naar wijken waar een aantal woningen eigendom van de Ark staan met hier en daar een privé-eigenaar tussen. Hij vraagt of de privé-woning ook kan gerenoveerd worden indien de eigenaar dit vraagt.

Op vraag van de privé-eigenaar zal de Ark de gegevens van de aannemer doorgeven zodat de privé-eigenaar zelf contact kan opnemen met de aannemer.

Wannes Starckx vraagt of bij de te renoveren woningen rekening wordt gehouden met hernieuwbare energie.

Dit wordt bekeken.

Wannes Starckx vraagt of het mogelijk is dat een huurder mee kan instappen in bepaalde projecten zoals bijvoorbeeld zonnepanelen.

Momenteel wordt hierover een inventaris opgemaakt door de koepelorganisatie.

Jan Van Steenberghe verwijst naar de planning op de Parkring waarbij een aantal jaren geleden nog werken werden uitgevoerd, bijvoorbeeld de inkomhallen, en nu alles afgebroken en heropgebouwd wordt.

Het was inderdaad in eerste instantie de bedoeling om te renoveren. Uiteindelijk werd na een grondige analyse en een wijziging in de wetgeving besloten om toch te slopen.

Jan Van Steenberghe vraagt of mensen die moeten verhuizen naar aanleiding van een sloop nadien terug in het pand kunnen.

Wanneer het adres hetzelfde blijft en de rationele bezetting klopt, dan wel. Anders wordt geprobeerd ergens in de buurt een huisvesting te vinden.

Jan Van Steenberghe vraagt wat er gebeurt wanneer de rationele bezetting voor de huurder wijzigt.

Er wordt gezocht naar een andere woning binnen de 5 km.

De huurder wordt tweemaal aangeschreven.

Indien deze blijft weigeren, zal hij/zij moeten bijbetalen per aantal teveel aan slaapkamers.

Wannes Starckx vraagt of een conformiteitsattest kan gegeven worden per blok.

Dit is afhankelijk van een aantal zaken en voor bepaalde blokken gaat dit wel lukken.

Vanuit het publiek wordt verwezen naar de verschuiving binnen de planning van de stad overeenkomstig de planning van de Ark wat de controles betreft. Gevraagd wordt of dit ook voor privé-eigenaars betreft.

Een privé-eigenaar heeft meestal wat ruimte wanneer het pand niet is verhuurd.

Nieuw IGS-subsidiedossier Wonen in de stadsregio 2020 – 2025

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

Wannes Starckx vraagt wat er kan gebeuren tegenover overbewoning.

De maximale bezettingsnorm kan berekend worden maar de gemeente kan maar optreden indien de veiligheid en/of gezondheid in gevaar komt.

Een effectieve overbewoning moet vastgesteld worden wat wel moeilijk is.

Indien het effectief kan vastgesteld worden kan de burgemeester een beslissing nemen maar moet tevens in herhuisvesting voorzien worden.

Schepen Kelly Verheyen is van mening dat het een schrijnend probleem is dat toeneemt en waar niet onmiddellijk een oplossing voor te vinden is.

Wannes Starckx vraagt of de optie van sociaal beheersrecht overwogen wordt.

Met sociaal beheersrecht kan de Stad zich in de plaats stellen van een eigenaar die niet wil renoveren.

De Stad kan dan de renovatie uitvoeren en de woning voor 9 jaar verhuren.

Deze procedure duurt vrij lang en is nogal complex.

Wannes Starckx ziet het sociaal beheersrecht eerder als een stok achter de deur naar bepaalde eigenaars toe.

Een dreiging met een heffing helpt ook wel.

Wannes Starckx vraagt om het sociaal beheersrecht toch in overweging te nemen.

Peter Segers vraagt zich af of de Stad de nodige expertise heeft om dat te doen.

Schepen Kelly Verheyen stelt vast dat het probleem in Turnhout niet aan de orde is.

Eric Vos merkt op dat tegenwoordig bepaalde projecten die gebouwd worden voor een bepaald procent leeg blijven, wat ook een probleem is.

Vanuit de pers wordt opgemerkt dat er een leegstandsbelasting bestaat maar er blijkt niets gebeurt vooral dan naar winkelpanden toe.

Op grote winkelpanden heeft de Stad weinig of geen vat. Deze materie behoort eerder tot Vlaanderen.

Het is alleszins een blijven zoeken. Ondertussen is al wel geweten wat er met de meeste panden aan de hand is.

Aanpassing van het belastingsreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand

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

Bart Voordeckers vindt het onlogisch dat een uitzondering wordt gemaakt voor sociale woningen.

Peter Segers verduidelijkt het verschil met de Ark en private eigenaar waarbij deze laatste de huur gewoon opzegt en renoveert en niet moet herhuisvesten.

Bart Voordeckers is van mening dat de leegstandsheffing voor iedereen hetzelfde moet zijn.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat er momenteel geen privé-eigenaars zijn met zo'n capaciteit aan woningen zoals de Ark.

Wannes Starckx verduidelijkt dat de Stad een andere rol heeft ten overstaan van de Ark en deze ten overstaan van haar huurders. Dit is niet vergelijkbaar met de private markt.

Schepen Kelly Verheyen vindt dit alles een theoretische discussie en wil het wel bekijken.

Bart Voordeckers vindt dat dit expliciet geschreven is voor de Ark en kan hiermee niet akkoord gaan.

Schepen Kelly Verheyen benadrukt nogmaals dat de stad een regierol heeft bij de Ark die zij niet heeft op de private markt.

Indiening toelage vrijetijdsparticipatie

Schepen Kelly Verheyen geeft een korte toelichting bij dit punt.

Punten agenda gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn

Er werden geen punten aangebracht.

Uit het college

Er werden geen punten aangebracht.

Jan Van Rompuy
Commissiesecretaris

**Vergadering
Commissie 2
woensdag 21 augustus 2019**

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Toelichting werking Sociaal Verhuur Kantoor
- Toelichting Renovatiewerken de Ark
- Nieuw IGS-subsidiedossier Wonen in de stadsregio 2020 – 2025
- Aanpassing van het belastingsreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand
- Indiening toelage vrijetijdsparticipatie
- Punten agenda Gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn
- Uit het college

Toelichting werking Sociaal Verhuur Kantoor

Toelichting Renovatiewerken de Ark

Nieuw IGS-subsidiedossier Wonen in de stadsregio 2020 – 2025

Aanpassing van het belastingsreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand

Indiening toelage vrijetijdsparticipatie

Punten agenda Gemeenteraad en Raad maatschappelijk welzijn

Uit het college

...



Puntensysteem SVK

Voor wie is de woning?

- Toewijzingselementen en voorwaarden
- Rationele bezetting
- Absolute voorrang
- Gewogen prioriteiten: het puntensysteem
- De chronologische volgorde
- Individuele afwijkingen

Toewijzingselementen en voorwaarden



- Meerderjarig zijn (uitz. BZW)
- Inkomensvoorwaarde
- Eigendomsvoorwaarde
- taalkennisvereiste
- Ingeschreven staan in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Rationele bezetting

- Rationele bezetting volgens de Vlaamse Wooncode
- Rationele bezetting volgens SVK (= strenger)

Absolute voorrang

- 1) Zelf een woning aanbrenge
- 2) Iemand/gezinslid met fysieke handicap krijgt voorrang voor een aangepast woning
- 3) Verhaal ingediend tegen beslissing van SVK en gelijk heeft gekregen
- 4) Herhuisvesting owv grote renovatiewerken

Gewogen prioriteit: het puntensysteem

- Puntensysteem obv 6 categorieën:
 - Actueel besteedbaar inkomen
 - Woonnood
 - Kinderlast
 - SVK-huurder
 - Anciënniteit
 - Inwoner van de gemeente en/of werkingsgebied
- Opmerking: bij 2x ongegrond weigeren -3 punten voor 1 jaar, bij 2x geen reactie, schrapping van de wachtlijst

Actueel besteedbaar inkomen (max 20 ptn)

- Hoe lager het actueel besteedbaar inkomen, hoe hoger de puntenscore met een maximum van 20 punten
- 20 punten: voor alleenstaande: max leefloon + 54 eur
voor gezinnen: max leefloon + 129 euro
- Dit neemt trapsgewijs af met een minimum van 5 punten voor iemand die nog net onder de inkomensgrens valt

Woonnood (max 20 ptn)

- Effectieve of dreigende dakloosheid
 - Vb. gevangenis moeten verlaten en geen opvang hebben
 - Vb. tijdelijke opvang bij familie/vrienden
 - Vb. gerechtelijke uithuiszetting
 - Vb. opzeg door eigenaar
- Wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen
 - Vb. campingwonen

- Verminderde kwaliteit of overbewoning van de woning
 - Vb. onbewoonbaarheidsverklaring, ongeschiktheidsverklaring,...
 - Vb. overschrijding van de bezettingsnorm
 - Vb. onaangepast wonen
- Betaalbaarheid van de woning
 - Vb. meer als 50% van het actuele inkomen gaat naar de huur
 - Vb. meer als 35% van het actuele inkomen gaat naar de huur
- Zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst

Kinderlast (max 6 ptn)

- 1 punt voor elk kind dat mee de woning zal betrekken

Muterende SVK huurder

- SVK huurder die wenst te muteren krijgt extra punten

Anciënniteit (max 3 ptn)



- Voor elk jaar dat een K-H op de wachtlijst staat krijgt hij 1 extra punt

Band met gemeente/werkingsgebied (max 6 ptn)



- Band met gemeente: 4 punten
- Band met werkingsgebied: 2 punten

- Band = wonen of gewoond hebben in de afgelopen 6 jaar

Chronologische volgorde

- Wanneer bij de puntentelling K-H's dezelfde puntenscore hebben wordt er gekeken naar de inschrijvingsdatum

Individuele afwijkingen

- Een versnelde toewijzing kan enkel doordacht worden toegepast. Je moet immers individueel kunnen aantonen waarom je de wachtlijst niet zou respecteren. Een versnelde toewijzing kan enkel wanneer deze gebaseerd is op bijzondere omstandigheden van sociale aard.
- Deze afwijkingen moeten ook voorgelegd worden aan het Dagelijks Bestuur en de toezichthouder.

DE ARK

GOED WONEN >>> MOOI BETAALBAAR

RENOVATIEPLANNING DE ARK





RENOVATIEPLANNING

RANDVOORWAARDEN:

- > Screening patrimonium
- > Energierenovatieprogramma 2020
- > Leeftijd woningen
- > Ervaringen dienst onderhoud en herstelling van DE ARK





KEUZE RENOVATIE

KEUZE VOOR GRONDIGE RENOVATIE VS. DEELRENOVATIES

RENOVATIE

- > Grondige renovatie (buitenschil)
- > Minimale hinder voor huurder

RENOVATIE MET VERHUISBEWEGING

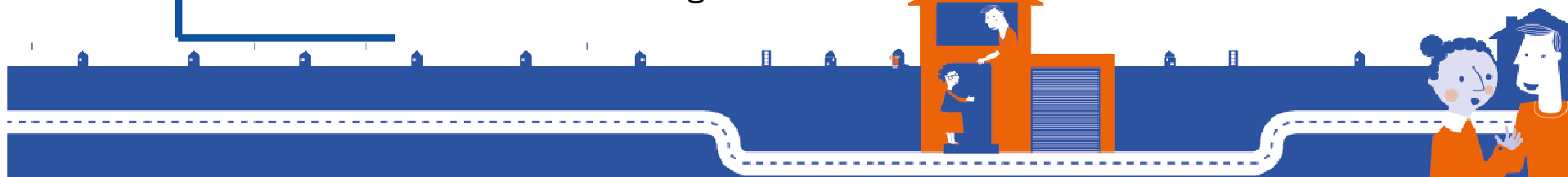
- > Totaalrenovatie (grote hinder)
- > Noodzaak tot herhuisvesting

SLOOP EN NIEUWBOUW

- > (te) hoge renovatiekost
- > Kans tot verdichting
- > Noodzaak tot herhuisvesting

VERKOOP

- > (te) hoge renovatiekost
- > Geïsoleerde woning





TIMING / PLANNING

AANTAL PROJECTEN:

- > Personeelscapaciteit
- > Financiële capaciteit: renovatie = negatieve cashflow

VOLGORDE PROJECTEN:

- > verhuisbewegingen
- > Status van de woning



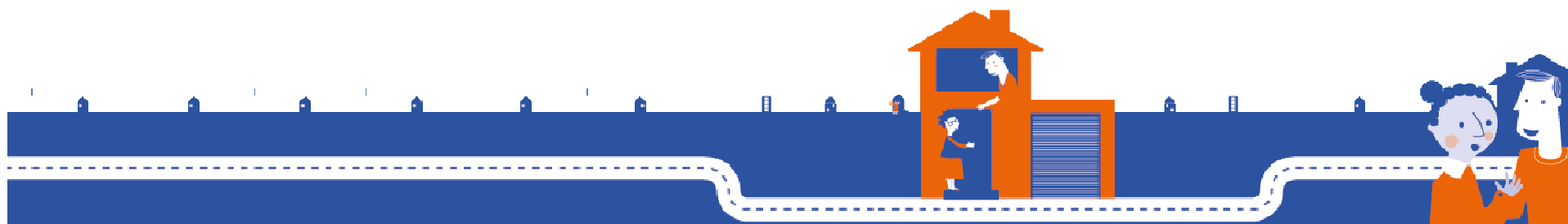


VERHUISBEWEGING

RANDVOORWAARDEN

HERHUISVESTING

- > Gezinsamenstelling
- > Locatie van de woningen (binnen of buiten de ring van Turnhout)
 - > Keuze huurder (locatie + type woning)
- > Beschikbare woningen



NIEUWBOUW

Voorlopig opgeleverd



Melkhoek projectzone II:
17 woningen - huur

VERVANGINGSBOUW MET VERHUISBEWEGING

Definitief ontwerp



Parkwijk Parkwoningen:
168 woningen – huur

RENOVATIE MET VERHUISBEWEGING

Definitieve oplevering

Rivierstraat:

20 woningen – huur → badkamer, dakgoten, geveliso,
keuken, vloeren, Elek.

RENOVATIE

Voorlopige oplevering



Oude Vaartstraat:

20 woningen – huur → busw., dakbedekking, dakiso



OVERZICHT PATRIMONIUM

CATEGORISEREN VAN HET TOTALE PATRIMONIUM

NOG TE RENOVEREN

GERENOVEERD

BOUW TE STARTEN

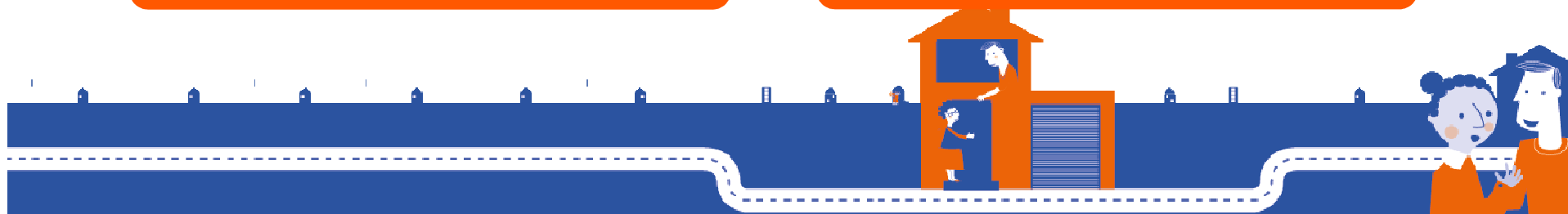
NIEUWBOUW GEREALISEERD

IN UITVOERING
NIEUWBOUW EN RENOVATIE

NOG NIET OPGENOMEN
HEDEN IN ORDE

SLOOP

TE VERKOPEN



Renovatieplanning DE ARK - verplicht CA en heffing leegstand

Toelichting commissie 21 augustus 2019

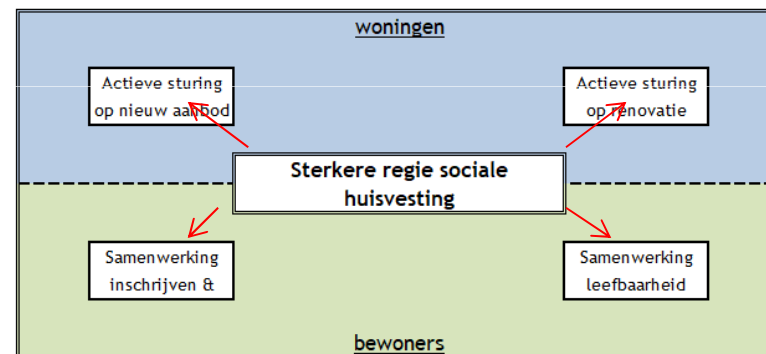
Inhoud

- 1) Invoering verplicht CA - voorstel renovatieplanning DE ARK met oog op fasering op maat
- 2) Bundel GR: ontwerpbesluit op GR 02/09/2019 - aanpassing belastingreglement op leegstand, verwaarlozing, ongeschikt-onbewoonbaar-onveilig

Context beide thema's: sterkere regierol sociaal wonen

Aanleiding

- Procedurebesluit Wonen
- Beleidskeuze Turnhout en stadsregio (bestuursakkoord, IGS-subsidie)
- Invoering verplicht CA - nood fasering op maat
- Heffing op leegstand - nood verfijning
vrijstelling renovatie



1: Renovatieplanning (ikv CA)

b) Verwerking Wonen - principes voorgesteld door LWO)

- Planning DE ARK én nood spreiding op vraag wonen, betekent mogelijk verschuiven datum controle in de tijd. Belangrijk hierbij zijn volgende principes (afgetoetst LWO):
 - 1) Planning DE ARK wordt zoveel mogelijk ingepast in gebiedsgerichte fasering stad. Omwille van planning DE ARK of omwille van spreiding workload dienst wonen is verschuiven van projecten soms nodig
 - 2) Indien datum plaatsbezoek wordt verschoven gebeurt dit altijd met respect planning DE ARK
 - 3) Verschuiven gebeurt door verschuiven van gehele projecten / blokken, zodat datum aflevering en verval CA per blok zoveel mogelijk zelfde
 - 4) Criterium verschuiven: pragmatisch, soms enkele nieuwbouwprojecten (quick-win) maar zonder hierbij exclusief focus op te leggen; resultaat na verschuiving nog steeds gebiedsgerichte benadering
- Planning bekrachtigd door CBS (01/08/2019)

1: Renovatieplanning (ikv CA)

c) Verwerking Wonen

raming privaat en sociaal (bijlage 4 GR 2018)			
privaat 2020 - 2023	2466	sociaal 2020 - 2023	318
privaat 2024 - 2027	2346	sociaal 2024 - 2027	326
privaat 2028 - 2029	577	sociaal 2028 - 2029	823
TOTAAL	5389	TOTAAL	1467

Voorstel DE ARK Gebiedsgericht vertaald	
sociaal 2020 - 2023	301
sociaal 2024 - 2027	433
sociaal 2028 - 2029	516
TOTAAL	1250

Aanpassing voorstel ahv knelpunten DE ARK	
sociaal 2020 - 2023	218
sociaal 2024 - 2027*	83 BKA, BLA, BLB, BLC, FAA
sociaal 2024 - 2027	433
sociaal 2028 - 2029	516
TOTAAL	1250

aangepaste raming privaat en sociaal (bijlage 4 GR 2018)			
privaat 2020 - 2023	2466	sociaal 2020 - 2023	313
privaat 2024 - 2027	2346	sociaal 2024 - 2027	309
privaat 2028 - 2029	577	sociaal 2028 - 2029	628
TOTAAL	5389	TOTAAL	1250

Mogelijke aanpassing voorstel ahv spreiding workload stad	
sociaal 2020 - 2023	218
sociaal 2020 - 2023*	95 HOA, JVK, GSA
sociaal 2024 - 2027*	83 BKA, BLA, BLB, BLC, FAA
sociaal 2024 - 2027	226
sociaal 2028 - 2029*	112 GOA, STA, STB, STC, STD
sociaal 2028 - 2029	516
TOTAAL	1250



2: Voorstel aanpassing heffing

a) Koppeling met leegstandbeleid - voorstel aangepaste vrijstelling

- Het verhuren van kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen blijft een uitdrukkelijke beleidsdoelstelling van het stadsbestuur. De genoemde sociale verhuurders zijn partners van het stadsbestuur in de realisatie van deze doelstelling.
- De genoemde sociale verhuurders niet vrijgesteld van de leegstandsheffing.
- De schaal van het patrimonium én renovatieprojecten is fundamenteel anders dan bij particulieren en vele kleinschalige ontwikkelingen.
- Het verschil met andere grootschalige private projecten, is echter voornamelijk te vinden in de expliciete en actieve regierol die het lokaal bestuur opneemt inzake programmatie en renovatie van de genoemde sociale woningen.
- De combinatie van deze factoren verantwoord een specifieke vrijstelling voor sociale woonprojecten op voorwaarde dat ze in een renovatieplanning zijn opgenomen (vooraf CBS). Bovendien is ook deze vrijstelling niet onbeperkt (maximaal 5 jaar, cfr. andere maxima in reglement). Cumul met andere vrijstellingen blijft mogelijk (bv 5 jaar + 3 jaar)

2: Voorstel aanpassing heffing

b) Voorstel formulering

- Artikel 24quater: Vrijstelling voor sociale woningen opgenomen in goedgekeurd renovatieplan:

De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van de belasting, indien de woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 18bis. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 21.

- Artikel 2 Definities

18bis^o: renovatieplan sociale woningen: renovatieplan van sociale huurwoningen met het oog op het bekomen van een conformiteitstest, opgemaakt in overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het college, zoals bedoeld in art. 2 van het besluit van de Gemeenteraad van Turnhout van 25 juni 2018 tot invoering van een verplicht conformiteitsattest (bekrachtigd bij MB van 28 september 2018) en latere wijzigingen.

19bis^o: sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 2, 22^o van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.



WONEN

— STADSREGIO TURNHOUT —
BEERSE - OUD-TURNHOUT - TURNHOUT - VOSSELAAR



1. Nieuw subsidiedossier wonen 2020-2025



Context (1): IGS Wonen

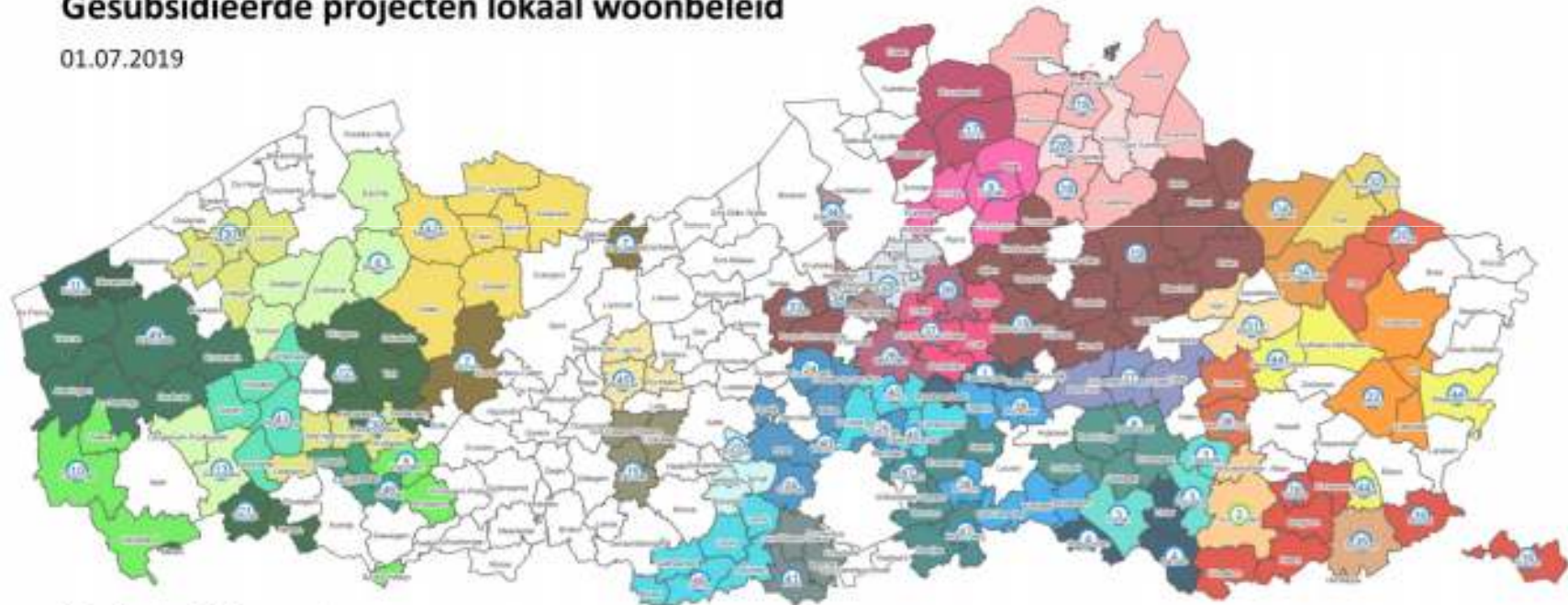
- Vlaanderen legt aan gemeenten taken op inzake woonbeleid. Middels subsidiëring stimuleert Vlaanderen reeds enkele jaren Intergemeentelijke samenwerking inzake wonen.
 - 2009-2012 IGS Wonen in de Stadsregio (Beerse, Vosselaar, Oud-Turnhout).
 - 2012-2019 IGS Wonen in de Stadsregio (Beerse, Vosselaar, Turnhout, Oud-Turnhout).
- Nieuw BVR lokaal woonbeleid (16/11/2018) legt verplichte taken op aan elke gemeente inzake wonen. Enkel gemeenten die zich organiseren via Intergemeentelijke Samenwerking (IGS) kunnen aanspraak maken op een jaarlijkse subsidie
 - Vlaanderen subsidieert activiteiten die thuishoren in 3 Vlaamse beleidsprioriteiten, m.n. divers & betaalbaar woonaanbod, kwaliteit woningen & woonomgeving, dienstverlening aan inwoners.
- Berekening van subsidiebedrag is resultaat van een bedrag voor ‘verplichte activiteiten’ en ‘aanvullende activiteiten’ binnen de 3 Vlaamse prioriteiten.
 - Verplichte activiteiten bevatten geen keuzes, en worden voor het IGS Stadsregio Turnhout gesubsidieerd voor 96 000 €/ jaar (o.m. op basis van grootte en aantal gemeenten).
 - Aanvullende activiteiten bevatten keuzemogelijkheden (Vlaamse voorstellen én eigen voorstellen) en kunnen bijkomend gesubsidieerd worden tot maximaal 64 000 €/jaar
 - De maximale subsidie waarop IGS zou kunnen aanspraak maken bedraagt daarmee maximaal 160 000 €/jaar.



Context (2): IGS Wonen

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid

01.07.2019



49 projecten - 208 gemeenten

Context (3): proces

- Procedure?
 - De projecten worden begeleid door een stuurgroep waarin elke deelnemende gemeente vertegenwoordigd is. Dit zijn de 4 schepenen bevoegd voor Wonen. Stuurgroep kwam samen op 27 maart 2019 en 17 april 2019. Deze stuurgroep werkte een voorstel uit.
 - Voordat een subsidieaanvraag werd ingediend, diende het IGS het Agentschap Wonen-Vlaanderen uit te nodigen voor een verkennend overleg (13 mei 2019). Na verkennend overleg werden input gevraagd van de 4 CBS van de stadsregio en volgde een nieuwe stuurgroep op 22 mei om feedback te verwerken.
 - Het ontwerp dossier werd goedgekeurd door de 4 colleges (CBS Vosselaar 3 juni 2019, CBS Oud-Turnhout 11 juni 2019, CBS Turnhout 14 juni 2019 en CBS Beerse 17 juni 2019) en de RvB Stadsregio (17 juni 2019)
 - Projectvoorstel - o.v. goedkeuring GR - ingediend op 25 juni 2016. Deze werkwijze was uitdrukkelijk voorzien door de subsidieverlener.
- Waarom vandaag toelichting op commissie 2 ?
 - De goedkeuring door de 4 GR dient te volgen uiterlijk in september





2. Voorstel IGS-project



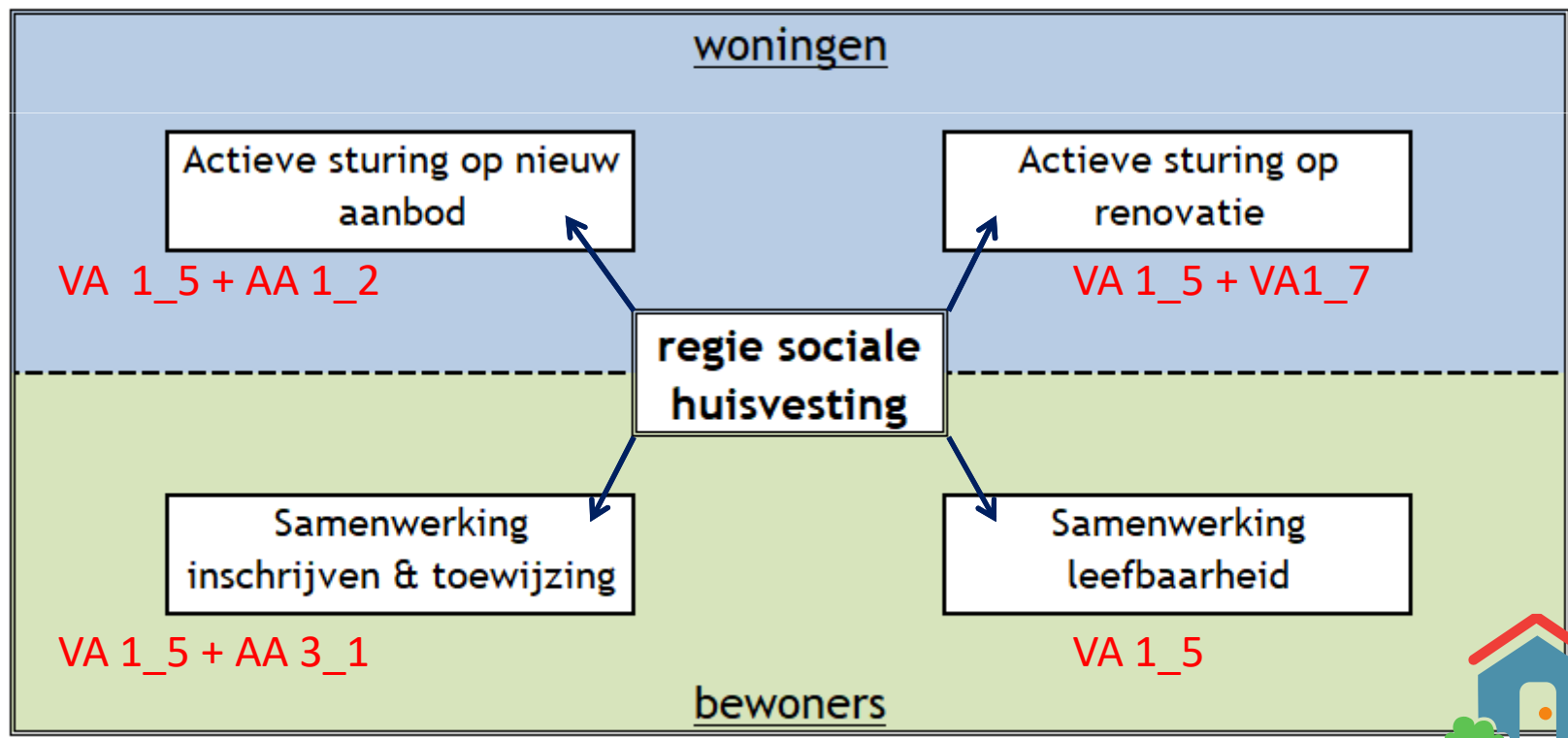
Projectvoorstel – verder inzetten op huidige sterktes

- Subsidievoorstel past binnen Vlaamse beleidsprioriteiten, maar in de eerste plaats geschreven vanuit lokale keuzes. Geen activiteiten verzinnen om in Vlaams keurslijf te passen of om subsidies te maximaliseren.
- Door de reeds sterk uitgebouwde reguliere werking kunnen heel wat bestaande acties gecontinueerd worden, het gaat hier om alle verplichte activiteiten, maar ook om heel wat aanvullende activiteiten en zelfs om een aantal eigen voorstellen.
 - Binnen Vlaamse beleidsdoelstelling 1 ‘divers & betaalbaar woonaanbod’ gaat het hierbij om alle verplichte activiteiten VA 1-1 tot 1_7. Voor de 4 gemeenten is ook het afstemmen van de woonprogrammatie op de woonbehoefte (AA 1_2) regulier beleid. Specifiek voor Turnhout kan dit aangevuld worden met bestaande acties omtrent activering van panden op het grondgebied via ruimtelijk beleid (AA 1_1).
 - Binnen Vlaamse beleidsdoelstelling 2 ‘kwaliteit woningen & woonomgeving’ gaat het verder om alle verplichte activiteiten VA 2_1 tot 2_6. Tot het verderzetten van het huidige beleid kunnen ook voor de 4 gemeenten de conformiteitstesten op eigen initiatief (AA 2_1), de aanpak van verwaarlozing (AA 2_6), controle van SVK-woningen (AA2_7), het betrekken van lokalen partners bij het lokale woningkwaliteitsbeleid (AA2_8) en de eigen acties inzake eigenaars-bewoners (EV 2_1).
 - Binnen Vlaamse beleidsdoelstelling 3 ‘dienstverlening aan inwoners’ vallen tenslotte de verplichte activiteiten VA 3_1 tot 3_11. Daarnaast kunnen ook de activiteiten uniek loket (AA3_1), begeleiden op maat kwetsbare inwoners (AA 3_2), ontsluiting wooncijfers (EV 3_1) en de visie op levensloopbestendige gebieden (EV 3_2) als het verderzetten en versterken van de huidige werking beschouwd worden.



Projectvoorstel – meer aandacht voor regie sociaal wonen (1)

- In elke gemeente wordt de noodzaak gevoeld om sterker dan nu te sturen inzake sociaal wonen om diverse redenen, bv omwille van nood bijkomende woningen en sociale mix, omwille van bestrijden leegstand en slechte kwaliteit, omwille van lange wachtlijsten, omwille van leefbaarheidsproblemen in aandachtsbuurten, ... De 4 gemeenten ervaren het een meerwaarde om hier sterker op in te zetten én met de sociale verhuurders het gesprek aan te gaan.



Projectvoorstel– meer aandacht voor regie sociaal wonen (2)

Actieve sturing op nieuw aanbod
VA 1_5 + AA 1_2

AA 1-2 Woonprogrammatie afstemmen op woonbehoefte

VA 1-5 Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren

Bevolkingsprognoses naar inwoners aantal
130.000

Gemeenteraad Besluit
GOEDGEKURD
Zitting van 11 april 2016
STEDELIJKE ONTWIKKELING

13 2016_EE_0003 Nieuw woonaanbodgebieden - Samenleving

2 2016_GR_00017 Reservegebieden voor stedelijk wonen - Visienota over de noodzaak van het aansluiten - Goedkeuring

PROVINCIE ANTWERPEN - GEMEENTE OUD-TURNHOUT

Gemeente 2350 VOSSOLAAR
UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD
Zitting van 2 juni 2016

WONEN
STADSREGIO TURNHOUT

Verslag Lokaal Woonoverleg – 29 juni 2016

RICHTLIJNENNOTA SOCIAAL WONEN

MAAM
Peter Vanon
Erya Vanden
Kassandra C
Van Camp
Liesbeth Pe
Veerle Moes
Brecht Ols
Sara Vollem
Kathrin De B
Peter Segen
Bart Huyans
Cedric Heen
Kalleen Bode
Martine Moes

Agendapunt

1. Goe
2. Opv
3. Rich
4. Vort

SAMENVATTING
Het college van burgemeester en schepenen he sociaal wonen.

MOTIVERING
Aanleiding en context
De gemeenten van de stadsregio passen 15% soci gekeurde reeds voor inwerkingtreding van pandenbeleid d.d. 23 maart 2009 (DGPT). Er wa de stadsregio over het toepassen van deze soci getreden en beschikten alle gemeenten over eerd de toepassing en uitvoering van 15% sociale last. I het bijzonder de artikels betreffende de sociale gemeenten terug op hun oude werkwijze, zoals re

In het Strategisch Plan van Stadsregio Turnhout zetten een monitoringsysteem op inzake soc stadsregionale verdeellevel inzake sociale hu onderschrijven de gemeenten van de stadsregio huisvesting van toepassing te verklaren in nie

Projectvoorstel – meer aandacht voor regie sociaal wonen (3)



VA 1-5 Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren

VA 1-7 Leegstaande woningen opsporen en registreren

Verslag Lokaal Woonoverleg – 29 juni 2018

Lokaal woonoverleg
Bespreking project 'Oude Dijk'

Plaats: Stadskern Turnhout

Aanleiding: Afbouw met renovatieproject

Project 'Oude Dijk'

Bespreking project

- Koppelaar/kavel: 10 ha
- Verbouwing/niewbouw/vervangingsbouw
- Fase van project: (bv.: schetsontwerp)

Beschrijving project

1. Gegevens project

Compleetnaam/afdeling	Straat	nr	Dist	Elemente	Boort	Tijds woor	Tijds woning n.	Jaartal renov.	stand van zaken	opmaak CA
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	30	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	32	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	34	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	36	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	38	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	40	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	42	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	44	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	58	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	60	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	62	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	64	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	66	2300	Turnhout	1889	2/4	2/4	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	68	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	70	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	72	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	74	2300	Turnhout	1889	2/3	2/3	1889	gerenoveerd	heden
Jozef Smonstaen 6 Turnhout	KONGOSTRAAT	76	2300	Turnhout	1889	2/4	4/4	1889	gerenoveerd	heden
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	6	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	8	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	13	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	24	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	33	2300	Turnhout	1940	1/2	1/2	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	34	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	40	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	SWF-PETERSTRAAT	100	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix Peeterstaal 11 Turnhout	VOLVERSTRAAT	138	2300	Turnhout	1940	2/3	2/3	1940	te verkopen	geen nieuwe verhuutgen
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	36	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	38	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	40	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	44	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	45	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	46	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	47	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	48	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	49	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	50	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	51	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	52	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	53	2300	Turnhout	1949	5/8	5/8	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	54	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden
TSix 11 Turnhout	TAF-MANSLAAN	55	2300	Turnhout	1949	4/7	4/7	1949	gerenoveerd	heden

Gemeenteraad
Zitting van 25 juni

Verplicht conformiteitsattest - reglement - Goedkeuring

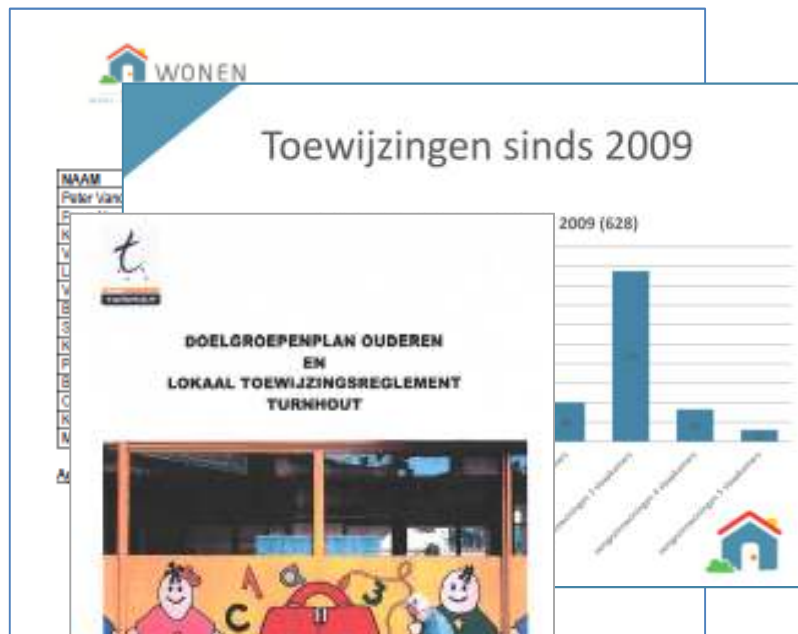
Projectvoorstel – meer aandacht voor regie sociaal wonen (4)

Samenwerking
inschrijven & toewijzing

VA 1_5 + AA 3_1

VA 1-5 Een gecoördineerd lokaal
sociaal woonbeleid voeren

AA 3_1 Een uniek woonloket voor alle
woonactoren in gemeente



The form cover features the 'WONEN' logo and the text: 'HET GEBRUIK VAN DIT FORMULIER IS VOORBEHOUDEN AAN SHM DE ARK, SHM DE NOORDERKEMPEN, SVK NOORDERKEMPEN, OCMW TURNHOUT EN WONEN STADSREGIO TURNHOUT'.

AANVRAAGFORMULIER SOCIALE HUURWONING

Aanvraag om ingeschreven te worden bij:	Naam inschrijver:	Stempel dienst:
<input type="checkbox"/> DE ARK	
<input type="checkbox"/> Sociaal Verhuurkantoor Noorderkempen (SVK)	Datum volledigheid:	
<input type="checkbox"/> De Noorderkempen (DNK)/...../2019	



Projectvoorstel – meer aandacht voor regie sociaal wonen (5)



VA 1-5 Een gecoördineerd lokaal
sociaal woonbeleid voeren

 **WONEN**
WONEN

Verslag Lokaal Woonoverleg – 29 juni 2018

MAAM	naam
	Pieter Vanonime
	Evelyn Vandorpe
	Kassandra Driek
	Van Camp Nitok
	Liabeth Peilma
	Verle Moes
	Birgit Ota
	Sara Vollem
	Kathrin De Nijl
	Pieter Segers
	Bart Huyssens
	Cedric Heermon
	Katleen Bols
	Martine Moes

Agendapunten:

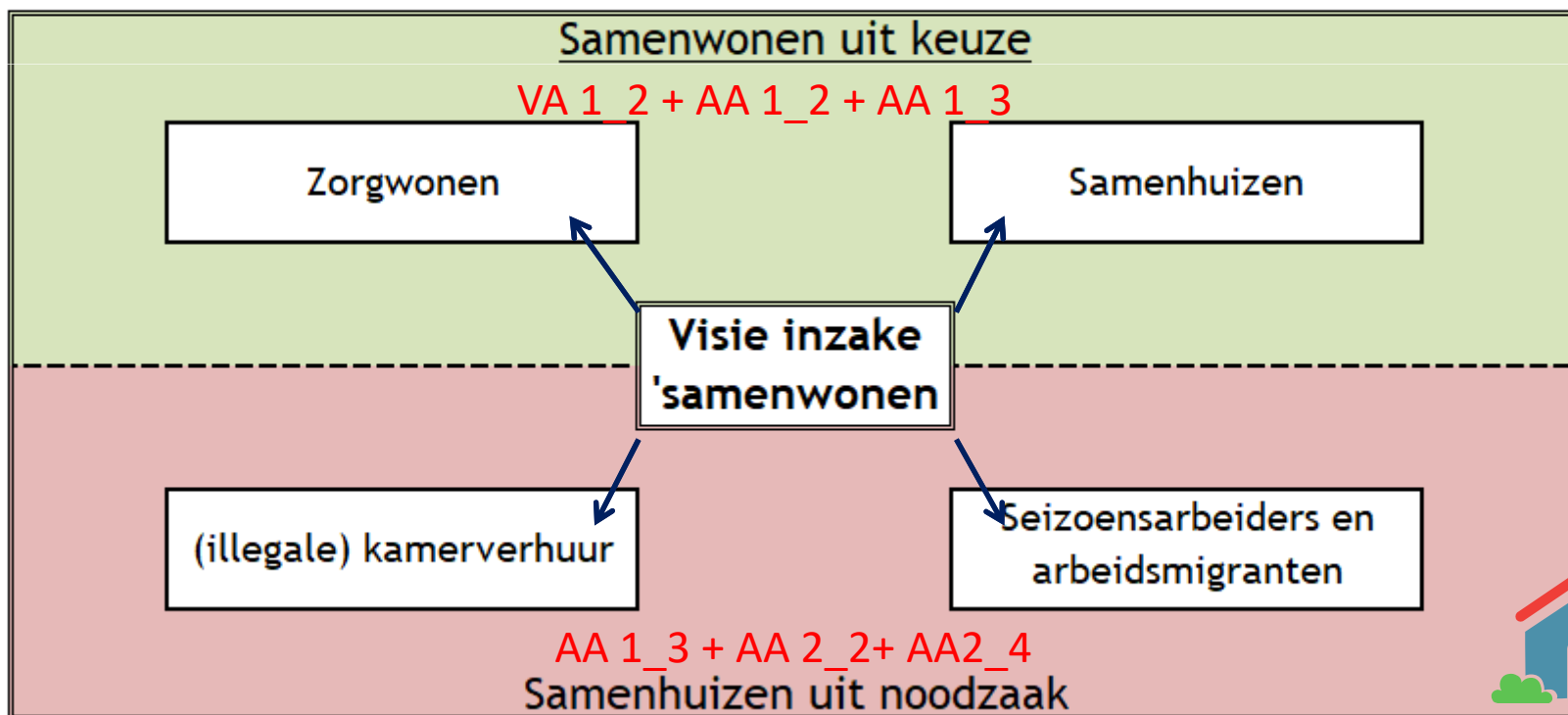
1. Goedkeu
2. Opvolg
a.
b.
3. Richtlij
4. Voorper
a.
b.

de Buurt
MAKERIJ

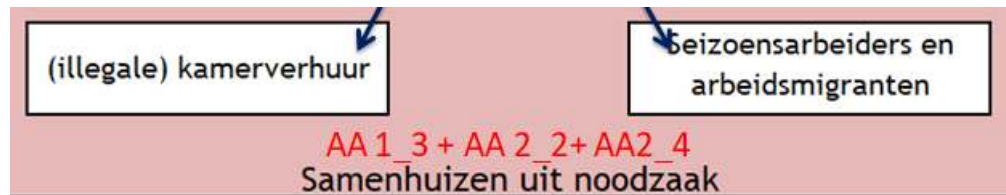


Projectvoorstel – meer visie inzake samenwonen (1)

- De gemeenten worden in toenemende mate geconfronteerd met vragen van burgers die er bewust voor kiezen om samen te wonen bv, samenhuizen, zorgwonen, ... De huidige regelgeving is hier soms een drempel. Aan de andere kant is er in toenemende mate sprake van groepen mensen die samenwonen uit noodzaak bv kamerverhuur, seizoensarbeiders en arbeidsmigranten. De huidige regelgeving kan hier bescherming bieden tegen misbruik. De 4 gemeenten ervaren het een meerwaarde om hier een evenwichtige visie uit te werken.



Projectvoorstel – meer visie inzake samenwonen (3)



AA 1_3 instrument uitwerken inzake alternatieve woonvormen

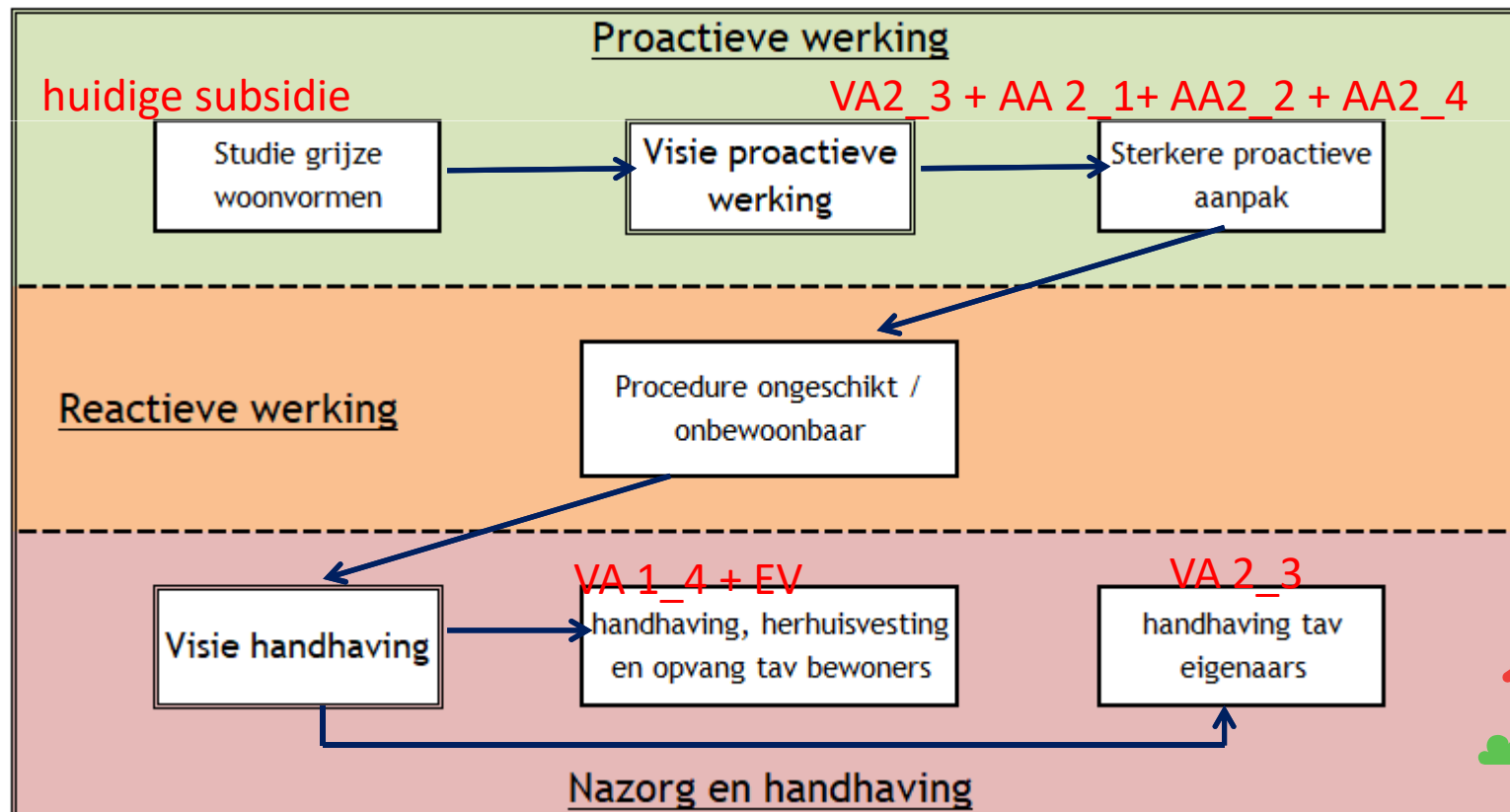
AA 2-2 Verplicht conformiteitstest invoeren

AA 2_4 Strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers

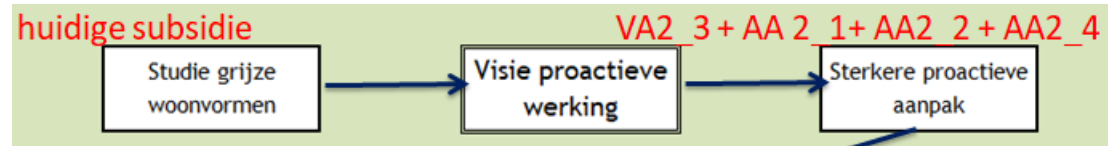


Projectvoorstel – actievere rol inzake woningkwaliteit (1)

- De gemeenten hebben allen een sterke reguliere werking inzake woningkwaliteit. Gelet op nieuwe tendensen (illegale opdelingen, arbeidsmigratie, ...) is er het aanvoelen dat sterker moet ingezet worden op proactieve acties, op maat van de gemeenten. Sterker inzetten op woningkwaliteit impliceert ook nadenken over geschikte handhaving van de genomen besluiten. Voor de bewoners impliceert dit ook een visie inzake herhuisvesting en noodopvang.



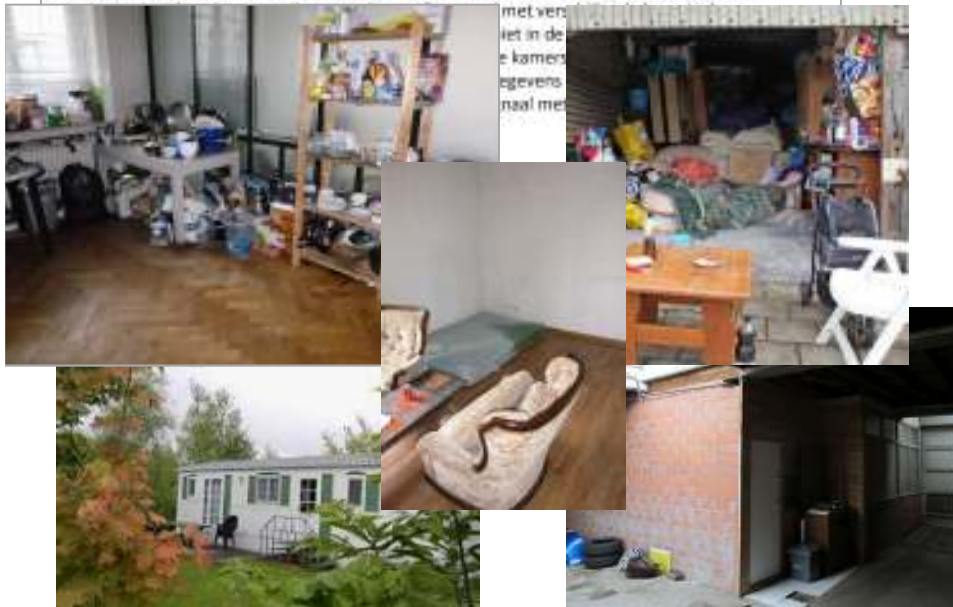
Projectvoorstel – actievere rol inzake woningkwaliteit (2)



Huidige subsidie: studie grijze woonvormen

1.5 BUITEN DE REGULIERE WONINGMARKT

De voorgaande gegevens hebben betrekking op de bewoners en woningen van de reguliere



VA 2_3 Strategie gemeentelijke instrumenten kwaliteitsbewaking

VA 2_1 Eigen initiatief onderzoeken uitvoeren

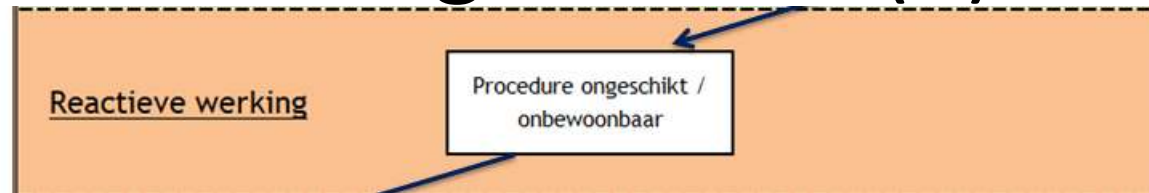


VA 2_3 Verplicht conformiteitsattest

VA 2_4 Kwaliteitsnormen kamers



Projectvoorstel – actievere rol inzake woningkwaliteit (3)



werking na klacht = regulier beleid



VAK BESTEMD VOOR DE ADMINISTRATIE.

Op welke wijze is het verzoek aan de burgemeester bezorgd:

- Aangefaald
- Afgegeven tegen ontvangstbewijs
- Andere manier:

Datum van aanvraag tot onderzoek:

Dossiersnummer:

Adres:

AANVRAAG VAN EEN ONGESCHIKTHEIDSONDERZOEK

STAPPEN DIE REEDS ONDERNOMEN WERDEN DOOR DE HUURDER

1 WELKE STAPPEN HEEFT U REEDS ONDERNOMEN?

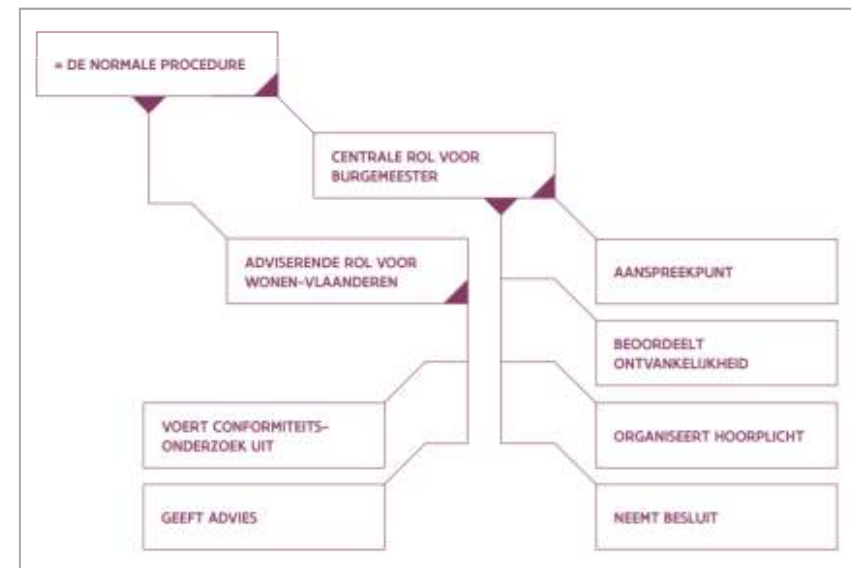
Wordt de verhuurder reeds in kennis gesteld van de gebreken? Indien ja:

- Schriftelijk (aangefaald)
- Mondeling
- Telefoon

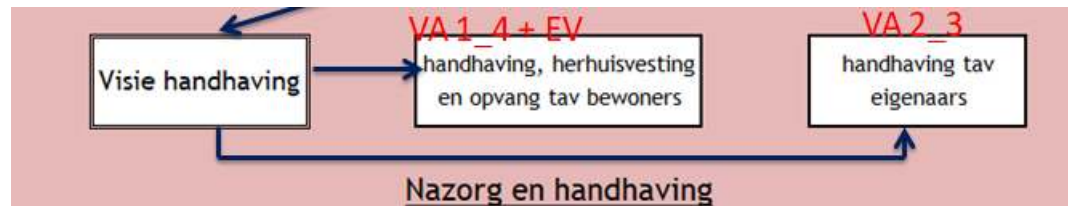
Heeft u al contact opgenomen met een hulpverlenende instantie? Indien ja:

- huurdersbond Huurders Helpen Huurders voor
- andere manier

DE HUURDER NEEMT KENNIS VAN



Projectvoorstel – actievere rol inzake woningkwaliteit (4)



EV handhaving bewoners en uithuiszetting

VA 2_3 Strategie gemeentelijke instrumenten kwaliteitsbewaking

VA 1_4 Aanbod van nood- of doorgangswoningen

Politie Regio Turnhout
 ocmw Turnhout
 CAW
 Welzijnszorg Kempen
 STEDELIJKE HEFFING
 UW WONING ZORGELOOS VERHUREN
 GOED PLAN
 Conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning
 De burgemeester/het Agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit Regening van 12 juli 2013 t/m de eindscore op het in ten bedraagt, de woning
 Turnhout
 PRO JUSTITIA
 Amvankelijk pr nr:

SVK NOORDERKEMPEN VZW
CAMPUS BLAIRON 441
2300 TURNHOUT

INTERN HUURREGLEMENT DEEL 1: VAN INSCHRIJVEN TOT TOEWIJZEN

KADER EN RANDVOORWAARDEN:

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Kempen en Noorderkempen vzw, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout.

Het werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 6 maart 2017.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de raad van bestuur. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle kandidaat-huurders op de wachtlijst. Met uitzondering van de eerste goedkeuring in 2008, die de eerste van de volgende maand van toepassing is, gaat een wijziging in ten vroegste de eerste dag van derde maand volgend op dit schrijven.

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

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

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

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

HOOFDSTUK 1: KAN IK ME INSCHRIJVEN ? (INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN)

1.0. Inleiding

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

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

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

We overlopen ze.

1.1. Meerderjarigheid

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

Op deze regel is slecht één uitzondering mogelijk, namelijk minderjarigen die in het kader van begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen, kunnen zich inschrijven.

1.2. Inkomensvoorwaarde

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

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

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

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

Je vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

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

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

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

1.3. Eigendomsvoorwaarde

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

Bij inschrijving kan hiervan slechts afgeweken worden:

- Wanneer het gaat om een eigendom in huwelijksgemeenschap en je huwelijk onherstelbaar ontwricht is
- Wanneer het gaat om een kosteloze verwerving.

Bij toewijzing kan er enkel van deze voorwaarde worden afgeweken:

- Wanneer het gaat om een vordering tot nietigverklaring, tenzij er gegronde redenen/vermoeden van afwezigheid is.
- Wanneer het gaat om een kosteloze verwerving gaat. Je moet deze woning dan binnen het jaar vervreemden of later wanneer hier gegronde redenen voor zijn.

Dit is niet van toepassing op huidige kandidaten voor een SA woning.

1.4 Ingeschreven in het bevolkingsregister

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

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

1.5 Taalkennisvereiste

Alle nieuwe huurders moeten aan de taalkennisvereiste voldoen. Dit betekent dat je na maximaal 1 jaar als huurder moet aantonen dat je niveau A1 Nederlands spreekt. Als het manifest duidelijk is dat je voldoende Nederlands spreekt, wordt dat door het SVK geregistreerd. Zo niet, zal het SVK de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of je al voldoet aan de taalkennisvereiste. Biedt die geen uitsluitsel, kan het SVK ook een sneltest afnemen. Pas als je niet slaagt voor de sneltest, verwijst het SVK je door naar het Agentschap Integratie en Inburgering.

Wanneer moet je niet voldoen aan de taalkennisvereiste:

- Als je omwille van gezondheidsredenen het blijvend onmogelijk is om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest)
- Je kan tijdelijk vrijgesteld worden als je omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de taallessen.

1.6. Deze en de andere gegevens

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

Weet dat:

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

HOOFDSTUK 2: VRAGEN EN PROCEDURES

2.0. Inleiding

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

- * Je kan hiervoor een afspraak maken 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 van het SVK of een doorverwijzer vul je een inschrijvingsformulier in. Eens je ingeschreven bent, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister terecht, zeg maar de “wachtlIJst”.

2.1. Gezinsgrootte

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

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

2.2. Woonwensen

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

De SVK-medewerker zal je helpen een keuze te maken.

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

Als je het niet eens bent met deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt een aantal argumenten die aantonen dat je woonwensen niet mochten geweigerd worden, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht. Let op, hiervoor stuur je een aangetekende en gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het

verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

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

Sowieso vindt het SVK het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten. Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken. Het SVK biedt je daarom de mogelijkheid deze te allen tijde te wijzigen.

2.3. Wijzigingen doorgeven!

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

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

Elk oneven jaar (tweejaarlijks dus) moet het SVK nagaan of de kandidaten die op de wachtlijst staan, nog voldoen aan de voorwaarden. Op dat moment zal het bij alle kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen vragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders die minder dan 12 maanden op de wachtlijst staan. Daarnaast zal het de elementen voor de toewijzing (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ...) opvragen. We zullen dit niet doen bij kandidaat-huurders waarvan de gegevens minder dan 12 maanden daarvoor werden geactualiseerd.

2.4. Inschrijvingsregister

Het SVK hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit kan elke kandidaat-huurder tijdens de permanenties komen inkijken. Het bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Hierdoor kan je zien op welke plaats op de wachtlijst je staat.

SVK's werken echter wel met een puntensysteem, waardoor mensen die de meeste nood hebben aan een woning, het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dus als je bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dit niet wil zeggen dat we je het eerst een woning zullen aanbieden. De wijze waarop woningen worden toegewezen leggen we uit in hoofdstuk 4.

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

- De referentiehurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de datum

- De partner krijgt een nieuwe inschrijving, maar wel met behoud van de datum
- Andere kandidaten (bv kinderen of ouders) krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum.

2.5. Schrapen uit het inschrijvingsregister

Je wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt als:

- Je bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- Je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (zie verder), en je zou de woning effectief toegewezen hebben gekregen als je wel voldeed.
- Je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven. (als bijvoorbeeld blijkt dat je toch een woning in eigendom hebt, terwijl je bij inschrijving hebt beweerd van niet).
- Je hier schriftelijk om verzoekt.
- Als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je minimum een maand de tijd geven, te rekenen van de postdatum van de brief om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het SVK er vanuit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
- Als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd, zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden. Het SVK moet je telkens wel minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijks geschrapt wordt.
- Als de brief die het SVK je stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning onbestelbaar terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.

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

Ook als het SVK je een woning aanbiedt, en je die aanneemt, wordt je uit het inschrijvingsregister geschrapt.

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

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

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

2.6. Inschrijvingsbewijs

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

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 2) en het verhaalrecht,
- de mogelijke schrappinggronden 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 (toezichhouders)
- 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.

HOOFDSTUK 3: WAT ALS EEN WONING VRIJKOMT (TOELATINGSVOORWAARDEN)

3.0. Inleiding

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

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

3.1. Eigendomsvoorwaarde

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

- als je samen met de partner een woning in eigendom had, en je huwelijk onherstelbaar ontwricht was, dan zal je enkel een woning toegewezen kunnen krijgen als bij toewijzing de echtscheiding is ingeleid of als je een gegronde reden hebt waarom dat nog niet gebeurd is.
- Als je een woning kosteloos had verworven bij inschrijving, moet je binnen het jaar na de toewijzing 'uit onverdeeldheid treden' zodat je jouw deel van de woning kan schenken of verkopen aan iemand anders.
- Viel je onder één van de andere uitzonderingen, dan moet je de woning binnen het jaar na de toewijzing vervreemden.

Voldoe je niet aan deze voorwaarde, dan zal het SVK je schrappen uit het inschrijvingsregister, omdat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Het SVK moet deze beslissing wel degelijk motiveren, dus leg je situatie goed uit aan het SVK en tracht deze te staven.

3.2. Inkomensvoorwaarde

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

Let op: ook hier werd voor de inschrijving een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontwricht is waardoor het inkomen van je toekomstige ex-partner niet mee in rekening worden gebracht. Maar als bij toewijzing de echtscheiding nog steeds niet is ingeleid (ook hier geldt een uitzondering als je kan aantonen dat je de procedure nog niet hebt opgestart omwille van gegronde redenen) zal rekening worden gehouden met het gezamenlijke inkomen.

3.3. Taalkennisvereiste

Als een woning vrijkomt, wordt voor een aantal kandidaten die bovenaan de wachtlijst staan opnieuw nagegaan of ze nog steeds voldoen aan hun toekomstige huurdersverplichtingen, zijnde de taalkennisvereiste. Dat geldt voor iedereen die bij inschrijving het vooropgestelde niveau Nederlands niveau A1 nog niet behaald heeft.

De werkwijze is dezelfde als bij inschrijving.

3.4. Op wachten zetten

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.

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.

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

4.0. Inleiding

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

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

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

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

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.

4.2. Rationele bezetting of de woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. Om de woninggrootte te bepalen, heeft het SVK een aantal normen vastgelegd die je ook vindt in bijlage 4. Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. Je kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen.

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

4.3. Absolute voorrang

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

1. De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Maar let op: Het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
2. Die een fysieke handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is. Die kandidaat krijgt voorrang op die woning die aangepast is aan de huisvesting van ouderen of gehandicapten.
3. Die een verhaal heeft ingediend tegen een beslissing van het SVK (over het niet toelaten tot een woning), en die gelijk heeft gekregen.
4. Die naar aanleiding van grote renovatiewerken moet worden herhuisvest, en het SVK aan zijn SVK-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.

Als je recht hebt op een absolute prioriteit, maar je ziet de woning niet zitten, kan je weigeren. Wanneer je twee keer een aanbod weigert, krijg je 3 minpunten. Je behoudt wel je prioriteit.

4.4. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

Het SVK hanteert een puntensysteem waarbij een aantal categorieën worden onderscheiden. Voor elke categorie kan je een aantal punten scoren. Binnen iedere categorie geldt enkel de hoogste puntenscore die op je van toepassing is. De kandidaat-huurder die het hoogste puntentotaal realiseert komt eerst aan de beurt. We onderscheiden 6 categorieën:

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

Het volledig uitgewerkte puntensysteem ligt ter inzage op het SVK-secretariaat en is tevens bijgevoegd in bijlage 3.

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

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

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

4.5. De chronologische volgorde van de inschrijving

Wanneer bij een toewijzing verschillende kandidaten op basis van het puntensysteem eenzelfde score behalen, wordt de woning toegewezen op basis van de chronologische volgorde van inschrijving of inschrijvingsdatum.

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

Wanneer er een woning van het Sociaal Verhuurkantoor vrijkomt, wordt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten de lijst opgemaakt met minimum 10 kandidaat-huurders. Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met de woningzoekende met het meest aantal punten. Deze kandidaten worden uitgenodigd om de woning te bezichtigen. Opgelet: als je een uitnodiging krijgt, wil dit nog niet zeggen dat je zeker een woning zal krijgen!

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

Als je laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet aan je vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering wanneer dit aanbod effectief zou leiden tot een toewijzing. Hetzelfde geldt als je niet reageert. Als je voor een tweede maal niet reageert, wordt je wellicht uit het inschrijvingsregister geschrapt. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, word je sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister. Als je voor de tweede maal weigert, krijg je gedurende een jaar 3 minpunten toegekend. Zie ook 3.4.

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

4.7. Verhaal tegen een toewijzing.

Als je overtuigd bent dat je de woning had moeten krijgen, en toch gaat ze naar iemand anders, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende

argumenten die aantonen dat je effectief benadeeld werd, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder.

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

HOOFDSTUK 5: INDIVIDUELE AFWIJINGEN

5.0. Inleiding

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

5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

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

5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

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

5.2.1. Individuele afwijking; versnelde toegang

Het SVK kan in een aantal specifieke situaties een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dit betekent dat er in individuele gevallen kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en een woning versneld kan worden toegewezen. Een versnelde toewijzing kan echter enkel wanneer deze gebaseerd is op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

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

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

5.2.2. Toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden

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

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

In plaats van de toegang te weigeren kan het SVK bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding

opleggen. Het SVK zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

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

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

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

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

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

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

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

Bij effectieve weigering, zal het SVK je gedurende een periode van 12 maanden geen woning meer aanbieden.

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

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

HOOFDSTUK 6: DE NODIGE DOCUMENTEN

6.0 Inleiding

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

6.1. Het SVK zal een aantal gegevens opvragen

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

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

6.2. Gegevens te verstrekken door de kandidaat-huurder.

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

6.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming (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. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van de (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 je je identiteit aantoont en op schriftelijk verzoek heb je 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. Je beschikt ook over de mogelijkheid om onterechte informatie te doen wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

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

Een concrete lijst van persoonsgegevens welke worden verzameld kan je raadplegen in bijlage van het inschrijvingsformulier. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen, voor een actuele opsomming kan je contact opnemen met SVK Noorderkempen vzw, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout.

Je hebt 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.

HOOFDSTUK 7: VERHAALRECHT

7.0. Algemeen

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

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

7.1. Welke problemen?

Je kan een beoordeling vragen over:

- de beslissingen van het SVK over de toewijzing van een woning (zie ook 4.7.)
- de beslissing om geen afwijking toe te staan (zie 5.2.1)
- de beslissing om je naam uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5.)
- de beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.2) Let op: respecteer de termijnen die in hoger genoemde punten worden vermeld.
- de beslissing van het SVK om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2).
- de beslissing om je niet in te schrijven. (zie hoofdstuk 1)
- de beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je 2 keer een woning hebt geweigerd (zie 4.4)

Behalve in het eerste geval heb je 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Ze bezorgen hun antwoord aan jou en het SVK en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Als de toezichthouder je verhaal gegrond vindt, zal het SVK zijn beslissing herzien. Ons antwoord mag je dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder.

Daarnaast kan je ook een beoordeling vragen over:

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

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

7.2. Gevolgen

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

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

In de andere situaties (schrapping uit het inschrijvingsregister, de weigering om je een afwijking toe te staan) wordt deze beslissing geschrapt.

7.3. Contactgegevens

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

Agentschap Inspectie RWO
aan de toezichthouders
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN

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

- € 24.852 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- € 26.934 voor een alleenstaande met handicap
- € 37.276 voor anderen, te verhogen met € 2050 per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

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

INTERN HUURREGLEMENT

INTERN HUURREGLEMENT BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE

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

WAARVOOR KAN JE BIJ ONS TERECHT?

Het SVK biedt je 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 je begeleiding als huurder. Wij bieden je een goede service.

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

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

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

HEB JE EEN PROBLEEM?

Signaleer ons meteen je 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.

Stel je een technisch probleem vast in de woning, vermeldt dan duidelijk wanneer wij de woning kunnen bezoeken.

Je krijgt dan meteen info over wanneer we je verder kunnen helpen en we maken er werk van. Je verneemt hoe en tegen wanneer we jouw probleem gaan aanpakken, wie dit gaat doen en hoe je deze persoon kunt bereiken. Soms kunnen we jouw probleem snel oplossen, soms moet je even geduld hebben.

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

VIND JE DE VOORGESTELDE OPLOSSING OF DE MANIER WAAROP JE (PROBLEEM) WERD BEHANDELD NIET CORRECT?

Aarzel niet om je probleem opnieuw te signaleren.

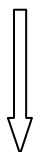
Je kunt een brief schrijven aan **je huurbegeleider (Zoë Schmit, Stefanie Teunckens, Hanne Paulussen, Sara Quaglia, Lore Martens of de coördinator van het SVK Sara Vallers)**, maar je kunt ook bellen of met ons komen praten.

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

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

Je hebt je probleem gemeld aan **je huurbegeleider of de coördinator**. Je krijgt een seintje van het SVK.

➡ Je probleem wordt opgelost.



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

KRIJG JE GEEN OPLOSSING OF BEN JE HET NIET EENS MET DE VOORGESTELDE OPLOSSING?

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

KLACHTENPROCEDURE

Formuleer je klacht

Wil je een klacht indienen, contacteer dan **Bart Hermans, de klachtenbehandelaar van SVK Noorderkempen vzw** voor een gesprek of schrijf hem een brief. Je kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen.

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

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

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

Binnen tien dagen krijg je bericht dat je klacht is ontvangen, verneem je hoe en tegen wanneer we jouw probleem aanpakken en wie dit gaat doen.

Ofwel ontvang je onze beslissing per brief ofwel word je uitgenodigd voor een gesprek.

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

Je dient een klacht in bij Bart Hermans. Je krijgt een seintje van het SVK.

Jouw probleem wordt opgelost en je klacht is ingewilligd.

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

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

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

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

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

1. De Vlaamse Ombudsdienst

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

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

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

Je kan hen ook bellen of faxen:

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

Je kan je klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel

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

Deze info vind je ook in het foldertje van de Vlaamse Ombudsdienst hierbij.

WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE KIEST ?

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

- Aan de vrederechter kan je problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.
- Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dit moet wel tijdig gebeuren en met een aangetekende brief gebeuren! Normaal moet je binnen de 30 dagen vanaf het moment dat je de beslissing gekregen hebt van het SVK de toezichthouder gemotiveerd aanschrijven. Je zet dus in de brief waarom je die beslissing betwist. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van je klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan jou als aan het SVK binnen de 30 dagen vanaf het moment waarop je jouw brief aan de toezichthouder bij de post hebt aangeboden. Eenmaal het SVK de beoordeling door de toezichthouder heeft ontvangen zal het SVK binnen de 30 dagen haar houding bepalen en je die meedelen.

Waarvoor kan je bij hem terecht:

- Als je vindt dat een woning onterecht werd toegewezen aan een andere kandidaat-huurder (in dat geval heb je 1 jaar de tijd om de toezichthouder zijn beoordeling te vragen);
- Als je het oneens bent met een beslissing van het SVK over je vraag voor een afwijking of versnelde toewijzing, als je werd geschrapt uit het inschrijvingsregister, als de toewijzing van een woning aan jou werd geweigerd of aan een persoon die bij je wil komen wonen, als je inschrijving als kandidaat-huurder of je woonvoorkeur bij je inschrijving werd geweigerd (in al deze gevallen heb je 30 dagen de tijd nadat het SVK je de beslissing heeft bezorgd om naar de toezichthouder te schrijven).

Agentschap Inspectie RWO-Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel
toezichthouders@rwo.vlaanderen.be

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

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSISTEEM.

Aangepast aan het MB op 02/12/2013

We geven je hier een overzicht van de situaties die 'punten kunnen opleveren'. Het totaal van de behaalde punten bepaald je plaats op de wachtlijst. Dit maakt dat degene die (volgens het puntensysteem) in een meer prangende situatie zit dan een ander, ook meer kans maakt.

Het is daarom belangrijk dat je iedere wijziging in je situatie onmiddellijk meldt aan het SVK. Het kan je plaats op de wachtlijst veranderen.

We geven je een overzicht van de punten, dit ter informatie. Het is een schematische voorstelling. Wil je meer weten over de toepassing of invulling van deze punten, kan je altijd te rade gaan bij de SVK-medewerker.

We onderscheiden 6 (indien SVK optie anciënniteit en/of inwoner van de gemeente niet gebruikt, veranderen in 5 of 4) mogelijke 'groepen' waarin je punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

1. Het inkomen (hier het actuele en besteedbaar inkomen, zeg maar dat waarvan je 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 je nu woont
 - d. de huurprijs die je nu betaalt
 - e. het zelfstandig moeten wonen in het kader van het decreet bijzondere Jeugdbijstand.
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 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 (vroeger bestaansminimum genoemd). Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema.

Voor alleenstaanden:

a) Tot en met 54,00 Euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) Hoger dan het bedrag, vermeld in a), tot en met 161,00 Euro boven het leefloon	17 punten
c) Hoger dan het bedrag, vermeld in b), tot en met 321,00 Euro boven het leefloon	14 punten
d) Hoger dan het bedrag, vermeld in c), tot en met 535,00 Euro boven het leefloon	11 punten
e) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 748,00 Euro boven het leefloon	8 punten
f) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) Tot en met 129,00 Euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 257,00 Euro boven het leefloon	17 punten
c) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 449,00 Euro boven het leefloon	14 punten
d) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 705,00 Euro boven het leefloon	11 punten
e) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 962,00 Euro boven het leefloon	8 punten
f) Hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op: sommige inkomens worden niet in rekening gebracht. In uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die je moet afbetalen. Voor meer informatie neem je best contact op met het SVK.

2. De Woonnood (max. 20 punten)

Voor de volgende situaties worden punten toegekend. Let wel, het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven. Deze bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg geen opzeg.

Het zijn dikwijls vrij technische termen, gekoppeld aan bepaalde bewijsstukken. Voor meer uitleg kan je bij het SVK terecht.

2.1 Effectieve of dreigende dakloosheid

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben 20 punten

b) een instelling of gevangenis moeten verlaten en
geen woonrecht meer hebben elders 17 punten

c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning,
opvangtehuis of hotel. 17 punten

d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie.
Hieronder vallen ook KH die bij hun partner vertrokken zijn
omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of
vrienden intrekken. Bewijzen blijven slechts 1 jaar geldig. 17 punten

e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten max.
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 max. tot 12 maanden na datum van het vonnis) 14 punten
- h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een
resterende termijn tussen drie en 6 maanden of de woning
verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn
van drie tot zes maanden 14 punten

2.2 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 goed dat niet
geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel
werd afgevaardigd. 17 punten
- c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht. 17 punten
- d) wonen in een hoofdzakelijk niet vergunde woning 11 punten

2.3 Verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning

- a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met
advies tot onbewoonbaarverklaring. 20 punten
- b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met
advies tot overbewoondverklaring 20 punten
- c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek
met advies tot ongeschikt verklaring met in beide gevallen
op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III
in de hoofdruwbrieken 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 het moment van het onderzoek) 17 punten
- d) overschrijding van de bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap. 17 punten
- e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschikt verklaring (punten kunnen enkel worden toegekend indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden) en indien de kandidaat de woning bewoont op het moment van het onderzoek. 11 punten
- f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in het kader van een officiële instantie (bv. Van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...) (punten kunnen enkel worden toegekend indien het (technisch) verlag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op het moment van het onderzoek. 11 punten

2.4 de betaalbaarheid van een huurprijs:

- a) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbaar inkomen. 14 punten
- b) de te betalen huurprijs, verminderd met een eventuele huursubsidie, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbaar inkomen. 11 punten

2.5 het zelfstandig wonen of gaan wonen van minderjarige met begeleiding door een erkende dienst:

- a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst. 17 punten

3. De kinderlast (max. 6 punten)

Voor elk kind wordt een punt toegekend. Ook de kinderen die niet permanent in de woning zullen verblijven worden in rekening gebracht, zoals kinderen die geplaatst zijn, of kinderen waarvoor je co-ouderschap of een omgangsrecht hebt.

4. Een mutatievraag van een SVK-huurder (Max. 17 punten)

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning wil verhuizen, en zich dan ook terug op onze wachtlijst plaatst, krijgt 7 extra punten.

Als je een kamerwoning bewoont bij het SVK en je krijgt daar ook een bijkomende begeleiding, is het mogelijk dat je die begeleiding na verloop van tijd niet meer nodig hebt. Als je dan wil verhuizen uit de kamerwoning, krijg je 17 punten.

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

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

In het SVK-systeem ben je nooit zeker dat je op een bepaald moment boven aan de lijst komt te staan. Er kan altijd iemand bijkomen die dringender een woning nodig heeft, en daarom meer punten verwerft.

Om de kandidaat-huurder die al lange tijd wachten wat te bevoordelen, geven we hen extra punten, namelijk 1 punt per jaar dat hij op de wachtlijst staat. Dit met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt.

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

Personen die een band hebben met de gemeente / werkingsgebied willen we een extra kans bieden. Een band met de gemeente / werkingsgebied is:

- als je 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.

Een inwoner van een gemeente of het werkingsgebied kan als volgt worden gedefinieerd:

- een persoon die op het ogenblik van toewijzing effectief verblijft in de gemeente of het werkingsgebied
- een persoon die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing ingeschreven is of geweest is in het bevolkingsregister.

Verblijven betekent hier niet noodzakelijk je domicilie hebben staan.

Hoe passen we dit toe:

- Indien je een band aantoont met de gemeente, krijg je 4 punten
- Indien je zo'n band kan aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijg je nog eens 2 extra punten.

INTERN HUURREGLEMENT

BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING BIJ HET SVK

Een woonkamer moet minimaal 16m² bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2m² per bijkomende persoon.

Een slaapkamer moet een oppervlakte hebben van minstens 6,5m² als ze bestemd is voor 1 persoon, 10m² voor 2 personen en 15m² indien ze bestemd is voor 3 kinderen.

Men moet voorzien in:

- 1 slaapkamer voor de aanvrager (en zijn/haar partner);
- 1 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;
- 1 slaapkamer per bijkomende persoon of bijkomend echtpaar.

Je kan bij SVK Noorderkempen vzw niet kiezen voor een extra slaapkamer. Hierop zijn echter twee uitzonderingen mogelijk:

- Wanneer je zelf een woning aanbrengt. Je mag dan rekening houden met 1 slaapkamer extra dan minimaal noodzakelijk is. Wanneer je nadien wenst te muteren naar een andere SVK-woning, dan kan je niet langer vragen om een extra slaapkamer.
- Wanneer je kan aantonen dat een extra slaapkamer noodzakelijk is voor een persoon de medische hulp verstrekt en die af en toe blijft inslapen.

Studio's worden als te klein beschouwd als ze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte van een éénpersoonsstudio is minimaal 22,5m² en 28m² voor 2 personen.

Kamers –al dan niet gemeubeld- waarbij de bewoners woonkamer, keuken en/of sanitair moeten delen, moeten voldoen aan de normen van het kamerdecreet.

Enkele bijkomende voorwaarden:

- De metingen moeten worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte minstens 2,20m bedraagt.
- Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.
- Voor de toepassing van deze 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.

Bijlage 6: privacyverklaring

ALGEMENE VERORDERING GEGEVENSBESCHERMING (privacy)

Via SVK Noorderkempen vzw kunt u een sociale woning huren. Wij houden daarom in lijsten en dossiers gegevens over u bij. We gebruiken deze gegevens om na te kijken of u ergens recht op hebt of om u beter te kunnen helpen.

Het is niet de bedoeling dat organisaties gegevens over u opvragen of verspreiden aan personen en bedrijven die geen goede reden hebben om uw gegevens te krijgen. Daarom is er de privacywet die u beschermt.

Welke gegevens gebruikt SVK Noorderkempen vzw van u?

Wij kijken na of u een sociale woning mag huren. Dit gebeurt als u zich inschrijft en als u een woning kunt huren. Ook als u huurt, gebruiken wij gegevens over u.

Deze gegevens zijn:

- identificatiegegevens
- rijksregisternummer
- adres- en contactgegevens
- gezinssamenstelling
- taalkennis
- financiële gegevens
- eigendomsgegevens
- eventueel: begeleidende diensten

Hoe lang bewaart SVK Noorderkempen vzw uw gegevens?

Als uw kandidatuur of huurcontract stopt, bewaren wij uw gegevens nog 10 jaar. Dit is volgens de archiefwet.

Waar vraagt SVK Noorderkempen vzw informatie op?

U geeft ons heel wat gegevens als u zich inschrijft, als u huurt, ... U bent altijd verplicht correcte informatie te geven. Doet u dit niet? Dan kunt u mogelijk geen sociale woning meer huren, geen huurpremie meer krijgen of moet u uw ontvangen huurpremie terugbetalen. Een strafrechtelijke vervolging kan ook.

Het Kaderbesluit Sociale Huur verplicht ons om uw gegevens elektronisch te verzamelen.

Wij bevragen ook:

- Federale Overheidsdienst Financiën: gegevens rond belastbare inkomsten en eigendomsgegevens (Beraadslaging FO nr. 14/2009 van 1 oktober 2009 + Beraadslaging FO nr. 16/2012 van 28 juni 2012), gegevens over eigendommen en

vennootschappen (Beraadslaging FO nr. 36/2016 van 27 oktober 2016 en Beraadslaging FO nr. 02/2018 van 11 januari 2018)

- Het rijksregister: rijksregisternummer, naam en voornamen, geboortedatum en plaats, geslacht, hoofdverblijfplaats en historiek, de plaats en datum van overlijden, de burgerlijke staat, de samenstelling van het gezin, de nationaliteit en historiek, wettelijke samenwoning, het register waarin ingeschreven en de handelingsbekwaamheid (KB 22 mei 2001 + RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 + RR nr. 60/2012 van 18 juli 2012 + Beraadslaging nr. 13/099 van 5 november 2013 + RR nr. 79/2013 van 11 december 2013 + RR nr. 02/2018 van 21 februari 2018 + RR nr. 34/2018 van 16 mei 2018)
- Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid: gegevens rond leefloon (Beraadslaging nr. 15/053 van 1 september 2015), handicap (Beraadslaging nr. 14/088 van 7 oktober 2014) en pensioenen (Beraadslaging nr. 16/090 van 4 oktober 2016)
- Vlaamse Agentschap voor Integratie & Inburgering: gegevens rond inburgering, taalbereidheid (Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012) en taalkennis (Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)

Aan wie geeft SVK Noorderkempen vzw uw gegevens door?

Wij bezorgen gegevens aan:

- Het agentschap Wonen-Vlaanderen: gegevens over de huurpremie en huursubsidie van kandidaat-huurders (Beraadslaging VTC nr. 37/2011 van 14 december 2011 en Beraadslaging RR nr. 19/2012 van 14 maart 2012), persoonsgegevens van de aanvragers van premies, sociale ontleners en sociale (kandidaat-)huurders en leden van hun huishouden (Beraadslaging VTC nr. 9/2014 van 9 april 2014), persoonsgegevens van sociale huurders voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en andere wetgeving van sociale verhuur (Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van 8 mei 2013), adresgegevens van sociale woningen en gronden (Beraadslaging VTC nr. 26/2015 van 29 juli 2015)
- De OCMW's: persoonsgegevens van kandidaat-huurders om een huurpremie (Beraadslaging VTC nr. 19/2015 van 20 mei 2015) en huursubsidie (Beraadslaging VTC nr. 29/2016 van 14 september 2016) te krijgen
- Het agentschap Inburgering & Integratie: gegevens rond inburgering, taalbereidheid en taalkennis (Beraadslaging VTC nr. 21/2012 van 26 september 2012 + Beraadslaging nr. 12/104 van 6 november 2012 + Beraadslaging nr. 38/2017 van 25 oktober 2017)
- Het agentschap Vlaamse Belastingen via Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen: gegevens om na te gaan of u in aanmerking komt voor een vermindering onroerende voorheffing (Beraadslaging VTC nr. 33/2013 van 11 september 2013)

Kunt u uw gegevens controleren en aanpassen?

Ja, dat kan. U kunt uw gegevens altijd controleren. Stuur hiervoor een e-mail naar sara.vallers@svknoorderkempen.be of een brief naar Sara Vallers, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout. Wij bezorgen u dan de gevraagde gegevens.

Is iets niet correct? Dan kunt u dit laten aanpassen. De foutieve gegevens gebruiken wij niet meer.

Bent u niet akkoord met hoe wij gegevens verwerken?

Vindt u dat SVK Noorderkempen vzw onterechte gegevens heeft? Dan kunt u ons vragen om deze gegevens te wissen of om ze te bewaren, maar niet meer te gebruiken.

Ook kunt u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via contact@apd-gba.be of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel.

Vermeld in deze e-mail of brief waarom u niet akkoord bent. De Gegevensbeschermingsautoriteit zal uw klacht behandelen.

Hebt u vragen over uw gegevens en uw privacy?

Dan kunt u terecht bij onze verantwoordelijke. Contacteer ons via Sara Vallers, sara.vallers@svknoorderkempen.be, Campus Blairon 441 te 2300 Turnhout. [

U kunt ook terecht bij de privacyfunctionaris van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, ons ondersteunend agentschap bij de Vlaamse overheid, via privacy@vmsw.be.

Heeft u algemene vragen over privacy?

Dan kunt u terecht bij de Gegevensbeschermingsautoriteit. Meer informatie vindt u op www.gegevensbeschermingsautoriteit.be.

Te ondertekenen voor "Ontvangen ter kennisgeving" in tweevoud (één voor het SVK, één voor de kandidaat-huurder),

PLAATS:

DATUM:

HANDTEKENING(EN) van alle meerderjarige gezinsleden: