

## Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Zitting van 11 december 2014 - 19:00 uur

### Locatie

Raadzaal - Sint-Martensstraat 11 - 9000 Gent

### Aanwezig

De heer Rudy Coddens, voorzitter

De heer Yoeri Note, raadslid; mevrouw Chantal Sysmans, raadslid; mevrouw Ingrid Vandaele, raadslid; de heer Jurgen Bockstaele, raadslid; de heer Pascal Verbeke, raadslid; de heer Carl De Decker, raadslid; de heer Cengiz Cetinkaya, raadslid; mevrouw Emilie Peeters, raadslid; mevrouw Els Roegiers, raadslid; de heer Eric Wauters, raadslid; de heer Ronny Rysermans, raadslid; mevrouw Liliane De Cock, raadslid  
De heer Luc Kupers, secretaris

### Verontschuldigd

Mevrouw Evita Willaert, raadslid; mevrouw Yeliz Güner, raadslid  
De heer Daniël Termont, burgemeester stad Gent

---

## Sociale Dienstverlening - Wonen & Activering

Woningen

<b>2014_RMW_00361</b>	<b>Sociaal Verhuurkantoor - Wijziging intern huurreglement kandidaat-huurders</b>
	<b>Voorstel: Goedkeuring</b>
	<b>Beslissing: Goedgekeurd</b>

### De Raad voor Maatschappelijk Welzijn

#### Aanleiding / feiten en context

Op 8 april 2009 keurde de minister een eerste lokaal toewijzingsreglement voor Gent goed. Daarin werden twee doelgroepen opgenomen met name ouderen vanaf 55 jaar en personen met een ernstige mobiliteitsbeperking. Deze bepalingen werden toen geïmplementeerd in het intern huurreglement kandidaat-huurders van het sociaal verhuurkantoor OCMW Gent.

Na evaluatie van het bestaande lokaal toewijzingsreglement worden een aantal wijzigingen aangebracht aan de voorrangregels voor de doelgroepen en worden de projecten wonen-welzijn waar verschillende sociale verhuurders actief rond zijn, opgenomen.

Op 23 juni 2014 keurde de gemeenteraad het nieuw Stedelijk Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de stad Gent (LST) goed. Hierin wordt voor de sociale verhuurkantoren in Gent het volgende bepaald:

"De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

... Voor woningen aangepast aan ouderen en studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer op het gelijkvloers of bereikbaar met lift:

-kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

-kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

Zij moeten een woonnood van minstens 14 punten hebben ..."

Voor de inwerkingtreding van het LST wordt volgende bepaling voorzien:

"Het reglement treedt in werking twee maanden na de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. Indien het een goedkeuring mits wijzigingen betreft, wordt een aangepast lokaal toewijzingsreglement voor akteneming voorgelegd aan de gemeenteraad."

Na de goedkeuring door de gemeenteraad op 23 juni 2014 werd het LST overgemaakt aan RWO - afdeling woonbeleid om het dossier te adviseren en voor te leggen aan de minister.

De minister liet op 2 oktober 2014 weten aan het College van Burgemeester en Schepenen haar goedkeuring te hechten aan het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement van de stad Gent zoals dit werd voorgelegd aan de administratie mits een aantal wijzigingen worden aangebracht. De wijzigingen die dienen aangebracht te worden hebben geen betrekking op de bepalingen die van toepassing zijn voor de sociale verhuurkantoren. De wijzigingen hebben betrekking op de voorrang en

samenwerkingsverbanden van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de welzijnssector. De (voorlopige) versie van het LST zoals overgemaakt door stad Gent aan de minister en de schriftelijke reactie van de minister met de goedkeuring mits een aantal wijzigingen zijn in bijlage bij deze nota gevoegd.

Stad Gent zal in de loop van november 2014 het aangepast LST voor akteneming voorleggen aan de gemeenteraad en van zodra Stad Gent de aangepaste versie heeft overgemaakt aan de administratie van de minister, zal deze de ontvangst bevestigen en meedelen of de aangepaste versie beantwoordt aan de voorwaarden. Dit wil zeggen dat het LST vanaf december zou dienen toegepast te worden.

Gezien de minister zich reeds akkoord verklaarde met de wijzigingen die betrekking hebben op de sociale verhuurkantoren stellen wij voor om de betreffende bepalingen te implementeren in het intern huurreglement kandidaat-huurders onder voorbehoud van de definitieve goedkeuring van de aangepaste versie van het LST door de minister.

Het intern huurreglement kandidaat-huurders van het sociaal verhuurkantoor is in bijlage bij deze nota gevoegd, de voorgestelde wijzigingen zijn in op pagina 12 aangeduid in fluo.

### **Motivering**

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

### **Strategisch kader**

Dit besluit kadert in volgende doelstelling(en): Een duurzaam woonbeleid ontwikkelen

### **Openbaarheid van bestuur**

Dit besluit is ter inzage.

### **Visum van de ontvanger**

Visum: niet vereist

### **Op voorstel van**

Het Bijzonder Comité Woonbeleid van 2 december 2014, besluit 2014\_BCW\_00032

### **besluit het volgende goed te keuren:**

bij publieke stemming met eenparigheid van stemmen

### **Artikel 1**

De bijlage/bijlagen die integraal deel uitmaakt/uitmaken van het besluit:

Bijlage 3: 20141120\_DO\_werkdocument BC Woonbeleid 20141202 intern huurreglement kandidaat huurders SVK.pdf



**Bijlage: 20141120\_DO\_werkdocument BC Woonbeleid 20141202 intern huurreglement kandidaat huurders SVK.pdf**

Dit document is een deel van het intern huurreglement van  
**SVK OCMW Gent, Offerlaan 4, 9000 Gent**

Het werd goedgekeurd op het Bijzonder Comité Woonbeleid van 2 december 2014 pt. 2014\_BCW\_00032  
en op de raad van 11 december 2014 pt. 2014\_RMW\_00361.

**SVK OCMW GENT  
OFFERLAAN 4  
9000 GENT  
09 266 95 31**

## **INTERN HUURREGLEMENT DEEL I : KANDIDAAT-HUURDERS**

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 OCMW GENT. Iedere wijziging wordt met gewoon schrijven meegedeeld aan alle ingeschreven kandidaat-huurders op het ogenblik van de actualisatie van het kandidatenregister.

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 Kaderbesluit Sociale Huur (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode). Enkel het Kaderbesluit Sociale Huur bevat de juiste tekst. In het tweede deel van het intern huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer uitleg over de huurvoorwaarden. Je kan dit deel opvragen op het SVK secretariaat.

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

### 1.0. Inleiding

Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning van het SVK moet je je eerst inschrijven in het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. 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

Op het moment van de inschrijving in het inschrijvingsregister:

- of meerderjarig (18 jaar of ouder) zijn
- of ontvoogde minderjarige zijn
- of minderjarig zijn en begeleid zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst

### 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. Ook kinderen die niet bij jou gedomicilieerd zijn of waarvoor je geen kinderbijslag ontvangt maar er wel regelmatig verblijven, worden gezien als personen ten laste. Je kan dit aantonen door samen met de andere ouder een verklaring op erewoord te ondertekenen bij inschrijving. Deze verklaring op erewoord vind je in **bijlage 1**. Je vindt de actuele inkomensgrenzen in **bijlage 2**.

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 ontworcht is, word je bij inschrijving beschouwd als alleenstaande. Maar let op: om in aanmerking te komen voor een toewijzing van een woning moet de scheiding ingeleid zijn.

Het SVK moet dit wel motiveren, dus is het belangrijk dat je hierover communiceert met het SVK 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.

Het SVK kan deze afwijking niet a priori uitsluiten, maar kan wel in een individueel geval oordelen dat een afwijking van de inkomensvoorwaarde niet is aangewezen.

### **1.3. Eigendomsvoorwaarde**

Bij inschrijving mag jij of je gezinsleden geen woning of een bouwgrond volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland.

Deze voorwaarde geldt niet:

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

Maar let op: tegen dat het SVK je een woning aanbiedt moet de scheiding ingeleid zijn.

De voorwaarde geldt ook niet als:

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

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

### **1.4. Taalvoorwaarde-en inburgeringsvoorwaarde**

Van de verplichte inburgeraar wordt verwacht dat hij bereid is in te burgeren. Ben je geen verplichte inburgeraar, dan moet je voldoen aan de taalvoorwaarde. Dat betekent dat je moet aantonen dat je Nederlands hebt geleerd of bereid bent om het te leren.

Er zijn heel wat manieren om te bewijzen dat je aan de taalvoorwaarde voldoet. De exacte lijst met documenten is opgenomen in het inschrijvingsformulier.

Daarnaast beschikt het SVK over de mogelijkheid om een taalttest af te nemen. Als je hiervoor slaagt, geldt dit als voldoende bewijs en hoef je niet op zoek naar een diploma of ander attest.

**Wanneer moet je niet voldoen aan de taalvoorwaarde:**

- als je gezondheidstoestand het blijvend onmogelijk maakt om taallessen te volgen (aan te tonen met een medisch attest).
- je kunt hiervan tijdelijk vrijgesteld worden als je om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen niet kan deelnemen aan de taallessen.

**1.5. Ingeschreven in het bevolkingsregister**

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

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

**1.6. Deze en 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 effectief kunnen inschrijven in het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders,
- 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, bij het nakijken van de toelatingsvoorwaarden (zie hoofdstuk 3) moeten de bewijsstukken in ons bezit zijn.

## HFST 2: INSCHRIJVINGSREGISTER KANDIDAAT-HUURDERS

### 2.0. Inleiding

Om na te kijken of je voldoet aan de voorwaarden, kan je je wenden tot het onthaal van de Dienst Wonen, Offerlaan nr 4 te 9000 Gent. Je kunt hiervoor langskomen elke werkdag tussen 8u30 en 12u30.

Als je je wil inschrijven in het inschrijvingsregister van het Sociaal Verhuurkantoor van OCMW Gent krijg je een uitnodiging om een gezamenlijk infomoment bij te wonen.

Op het infomoment geven we je meer uitleg over de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden en leggen we uit hoe we te werk gaan bij de toewijzing van een woning.

Aansluitend op het infomoment zal je een afspraak kunnen maken voor je effectieve inschrijving in het register van kandidaat-huurders voor een woning van het Sociaal Verhuurkantoor OCMW Gent en zal je worden verteld welke documenten je hiervoor nodig hebt.

Je krijgt een brief mee waarin alle documenten opgesomd staan die je die dag dient mee te brengen.

Samen met een medewerker van het SVK vul je het inschrijvingsformulier in. Eens je ingeschreven bent, krijg je een inschrijvingsnummer en kom je in het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders terecht. Je zal ook een inschrijvingsbewijs ontvangen, zie **bijlage 3**.

### 2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

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

Om de woninggrootte te bepalen volgt het SVK normen die wettelijk zijn vastgelegd. Je vindt deze normen in **bijlage 7**.

Het SVK heeft de bezettingsnormen verruimd door:

- te stellen dat elke slaapkamer moet worden gebruikt, ongeacht of ze door 1 of 2 gezinsleden wordt gebruikt. Voor de aanvrager en zijn/haar partner wordt in ieder geval één slaapkamer voorzien;
- een slaapkamer nooit door meer dan 2 kinderen te laten gebruiken
- een studio enkel te verhuren aan een alleenstaande

Het SVK heeft een lijst opgemaakt van al haar woningen met de minimale en de maximale bezetting. Die wordt elke maand bijgewerkt en ligt ter inzage op het SVK-secretariaat. Op het onthaal kan je hier extra uitleg over vragen. De SVK-medewerkers kunnen je perfect vertellen voor welke woningen je in aanmerking komt.

Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dit bij de inschrijving meedelen. Het SVK zal je dan ook vragen naar de gegevens van de leden van je gezin die nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal je echter worden ingeschreven voor een

woning die voldoet aan je huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, kan je je opnieuw inschrijven voor een grotere woning.

## **2.2. Woonwensen**

Bij inschrijving krijg je de kans om je wensen m.b.t. het type woning, de ligging en de maximale huurprijs kenbaar te maken.

Dit houdt in dat je enkel zal worden uitgenodigd voor die woningen die voldoen aan je wensen. Maar let op: hoe hoger je eisen, hoe langer het kan duren voor het SVK je een geschikte woning kan aanbieden.

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

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

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

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

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

Sowieso vindt het SVK het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten.

Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken. Daarom geeft het SVK je de mogelijkheid om te allen tijde je woonwensen te wijzigen. Je kunt dit schriftelijk doen of je kan hiervoor langskomen op het onthaal van de Dienst Wonen, OCMW GENT, Offerlaan nr 4 te 9000 Gent.

## **2.3. Wijzigingen doorgeven! Actualisatie.**

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

Elk oneven jaar moet het SVK nagaan of de kandidaat-huurders die uiterlijk voor 1 januari van het lopende kalenderjaar ingeschreven waren, nog voldoen aan de voorwaarden. Op dat

moment zal het SVK bij alle deze kandidaat-huurders opnieuw naar het inkomen en gezinssamenstelling vragen.

Daarnaast kan het SVK de elementen voor de puntentoekenning (zie bijlage 6: actueel inkomen, herhuisvestingsnood, enz. ... ) opnieuw nagaan.

Het SVK kan beslissen om deze actualisering ook door te voeren in een even jaar, waarbij de actualisering kan beperkt worden tot een deel van de kandidatuurstellingen, rekening houdend met de inschrijvingsdatum of met de wachttijd voor de woningen waarvoor de kandidaat-huurders in aanmerking willen komen.

#### **2.4. Inschrijvingsregister**

Het SVK hanteert naast haar inschrijvingsregister ook een publiek inschrijvingsregister. Dit kan elke kandidaat-huurder komen inkijken. Het bevat geen namen, wel inschrijvingsnummers. Hierdoor kan je zien op welke plaats je staat in het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders.

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

Het inschrijvingsregister ligt ter inzage in het SVK-secretariaat. Elke werkdag van 8u30 tot 12u30 uur kan je hierover meer uitleg komen vragen.

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

- De 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 (vb 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 het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (zie verder), voor zover de aanvaarding van het aanbod zou geleid hebben tot de toewijzing van de woning.
- als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- als je hier schriftelijk om verzoekt.
- als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van deze brief, om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van deze brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt

gereageerd, gaat het SVK er vanuit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.

- als je een aangeboden woning aanvaardt
- als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf vraagt om dit wel te doen. Het SVK moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrappt 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 aanvaarden. Als je denkt dat je een gegronde reden hiervoor hebt, maak die dan zeker kenbaar aan het SVK, op die manier kan je misschien toch ingeschreven blijven.

Als je geschrappt 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 geschrappt wordt, en je kan je niet vinden in deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief niet mocht worden geschrappt, 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**

Bij inschrijving krijg je een inschrijvingsbewijs (**bijlage 3**) met de volgende vermeldingen:

- De inschrijvingsdatum
- Je inschrijvingsnummer
- De woonwensen die je hebt opgegeven
- De dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- De klachtenprocedure (zie **bijlage 5**)
- Het verhaalrecht
- De redenen waarom je kan geschrappt worden uit het inschrijvingsregister
- De melding dat je door je inschrijving de toestemming geeft aan het SVK om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen.
- De melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- De contactgegevens van het agentschap Inspectie RWO (toezichthouders)
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.

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

### **3.0. Inleiding**

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

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

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

### **3.1. Eigendomsvoorwaarde**

Als je bij een mogelijke toewijzing nog een woning in eigendom hebt die onder de uitzonderingen viel, moet je die binnen één jaar na de toewijzing te verkopen of vervreemden.

Let op: Bij de inschrijving werd een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Bij toelating is dit niet meer het geval. Als bij toewijzing je echtscheiding NIET werd ingeleid, zal rekening worden gehouden met het bezit van de (gezamenlijke) woning tenzij je kan bewijzen dat de echtscheiding vanwege gegronde redenen nog niet is opgestart of dat er een vermoeden van afwezigheid is. Resultaat is dat je geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister, omdat je niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

### **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.).

Als je kinderen niet bij jou gedomicilieerd zijn maar er wel regelmatig verblijven, worden zij ook hier gezien als personen ten laste. Je kan dit aantonen door samen met de andere ouder opnieuw een verklaring op ere woord bij toelating/toewijzing te ondertekenen. Deze verklaring op ere woord vind je in **bijlage 4**.

Let op: ook hier werd voor de inschrijving een uitzondering gemaakt voor de woningzoekende waarvan het huwelijk onherstelbaar ontworcht is, waardoor het inkomen van je toekomstige ex-partner niet mee in rekening wordt gebracht. Maar bij toelating is dit niet meer het geval. Als je bij toewijzing de echtscheiding nog steeds niet is ingeleid (ook hier geldt de uitzondering dat je de procedure nog niet hebt opgestart omwille van een gegronde reden of dat er een vermoeden van afwezigheid is zal rekening worden gehouden met het gezamenlijke inkomen.

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

Als een woning vrijkomt wordt voor een aantal kandidaten die bovenaan op het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders staan opnieuw nagegaan of ze nog steeds voldoen aan de voorwaarde van taalbereidheid. Dit geldt voor iedereen die bij inschrijving geen attest of diploma heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij het vooropgestelde niveau Nederlands al behaald heeft.

Een zelfde verhaal voor de inburgeringbereidheid: bij een mogelijke toewijzing wordt opnieuw nagegaan of de mogelijke kandidaten nog steeds voldoen aan de voorwaarde van inburgeringbereidheid. Dit geldt voor verplichte inburgeraars die bij inschrijving nog geen inburgeringattest hebben voorgelegd.

### **3.4. Op 'wachten' zetten**

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

Het zou echter kunnen dat je op het moment dat je wordt uitgenodigd, eigenlijk nog niet kan verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden, en je er voor kiest om maar één keer te verhuizen,
- je voor huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten, en om extra kosten te vermijden je pas tegen het einde van dat contract wil verhuizen,
- je een jaar naar het buitenland vertrekt,
- je gedetineerd bent
- je (langdurig) verblijft in ziekenhuis
- ....

Je kan het SVK dan verzoeken om je tijdelijk op 'wachten' te plaatsen. Dit betekent dat je gedurende een afgesproken termijn (maximum 1 jaar) niet wordt uitgenodigd voor een vrijkomende woning. Maar let op: ook daarna is het niet zeker dat we je snel een woning kunnen aanbieden. Als je deze mogelijkheid wil gebruiken, raden we je aan dit te overleggen met het SVK. In ieder geval verwacht het SVK een gegronde reden.

## 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 men bij inschrijving gebruik heeft 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 een beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. Hiervoor gebruiken de SVK's een uniek wegingsysteem: het SVK-puntensysteem.

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

### 4.1. 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. Hiervoor volgen de SVK's de normen die je vindt in **bijlage 7**.

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 kunt 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 al vermeld in punt 2.1. (gezinsgrootte en rationele bezetting).

In toepassing van het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent (goedgekeurd door Min. M. Keulen, op 8/04/2009) worden specifieke rationele bezettingsnormen voorzien voor de doelgroep ouderen en de doelgroep personen met een ernstige mobiliteitsbeperking mbt aangepaste woningen, appartementen met 1 slaapkamer en studio's die zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden of bereikbaar zijn met een lift.

Deze specifieke bezettingsnormen werden hieronder integraal opgenomen onder pt 4.2.2°, tweede lid.

## **4.2. Absolute voorrang**

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

1. De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Maar let op: het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
2. Die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van een gezin waarvan één of meerdere leden getroffen is door een handicap.

Voor woningen aangepast aan ouderen en studio's en wooneenheden appartementen met 1 slaapkamer, die zich op het de gelijkvloerse verdieping bevinden of bereikbaar zijn met een lift:

- o De kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten en nog voldoende zelfstandig kan wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. We kunnen je een medisch attest vragen als we twijfelen aan je mogelijkheden om zelfstandig te wonen mits thuiszorg.
- o Kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

**Zij moeten een woonnood van minimum 14 punten hebben**

- o ~~De kandidaat-huurder 60-plusser en personen met een ernstige mobiliteitsbeperkingen: de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik. De personen met een ernstige mobiliteitsbeperking die geen 60 jaar zijn hebben enkel voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer, die zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden of bereikbaar zijn met een lift~~
  - o ~~De kandidaat-huurder 55-plusser~~
3. Die een verhaal heeft ingediend tegen een beslissing van het SVK (over het niet toelaten tot een woning), en die gelijk heeft gekregen.
  4. Die naar aanleiding van grote renovatiewerken moet worden herhuisvest, en het SVK aan zijn SVK-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.

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

## **4.3. 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 5 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 je de 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 14 punten)
5. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied: als kandidaat-huurder krijg je 3 extra punten toegekend indien je een band aantoont met de gemeente of het werkingsgebied.

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

Het volledig uitgewerkte puntensysteem vind je terug in **bijlage 6** van dit document.

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

#### **4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving**

Wanneer bij een toewijzing verschillende kandidaten op basis van het puntensysteem een zelfde 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 een aantal kandidaat-huurders. Deze kandidaten worden uitgenodigd met een aanbodbrief opdat hun gegevens kunnen worden aangepast aan hun huidige situatie. Opgelet: als je een uitnodiging krijgt, wil dit nog niet zeggen dat je zeker een woning zal krijgen! Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt (d.i. de toewijzingslijst).

Als je laat horen niet geïnteresseerd te zijn, en deze woning voldoet aan je vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering. Als je voor een tweede maal weigert, krijg je gedurende

een jaar 3 minpunten toegekend. Als je 2 keer niet reageert word je geschrapt uit het inschrijvingsregister(zie 2.5). Tenminste indien de kandidaat-huurder die de woning wel aanvaardde lager gerangschikt stond dan jou.

Er moet tussen de eerste weigering of het eerste niet-reageren en het volgende aanbod 3 maanden verstrijken. Als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert word je in ieder geval geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Zie ook 2.5.

De eerste kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken. Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien je niet geïnteresseerd bent, wordt dit aanzien als een weigering. Als je een tweede maal weigert, krijg je gedurende een jaar 3 minpunten toegekend (zie hoger).

Het toewijscomité van het SVK beslist over de toewijzing van een woning. De beslissing van het toewijscomité wordt binnen de 5 kalenderdagen doorgestuurd naar de toezichthouder inspectie RWO. Indien de beslissing niet geschorst of vernietigd wordt door de toezichthouder binnen de 2 kalenderdagen is de beslissing tot toewijzing definitief. Alle beslissingen van het toewijscomité worden voorgelegd aan het eerstvolgende Bijzonder Comité Woonbeleid van het OCMW Gent.

#### **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.

## **Hfst 5: individuele afwijkingen**

### **5.0. Inleiding**

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

#### **5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden**

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

#### **5.2. Afwijking op de toewijzingsregels**

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

##### **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. Dit kan enkel op grond van bijzondere omstandigheden van sociale aard gebeuren.

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 nadat 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. Weigering toewijzing of toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden**

Het SVK kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren als je huurder bent of geweest bent van SVK OCMW Gent indien:

- de huurovereenkomst werd beëindigd wegens ernstige tekortkomingen van de huurderverplichtingen (bv. onderhoud van de woning, betalen van de huur,...);
- je een woning van SVK OCMW Gent bewoont of hebt verlaten voor zover wordt aangetoond dat je ernstig of blijvend je verplichtingen niet bent nagekomen.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan het SVK aan de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. Het SVK zal bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden. Die afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van je huurovereenkomst. Indien je je niet zou houden aan de begeleidingsovereenkomst kan het SVK je huurcontract opzeggen.

Zolang niet aan deze begeleidingsvoorwaarden voldaan is / bij een effectieve 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 de huurovereenkomst werd beëindigd wegens **wanbetaling** aan, SVK OCMW Gent kan het SVK de toewijzing van een woning weigeren als je op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet hebt afgelost.

In afwijking hiervan kan het SVK de toewijzing **niet** weigeren of begeleidende maatregelen opleggen als:

- je in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling **én** 75% van schulden bij SVK OCMW Gent zijn afgelost;
- je bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling **én** er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld;
- je ondertussen al je huurschulden bij SVK OCMW Gent hebt betaald.

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

De beslissing om de toewijzing te weigeren of te koppelen aan 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.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, zal het SVK je geen woning meer aanbieden, en dit gedurende een door het SVK te bepalen periode, met een maximum van een jaar.

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 en 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 vind je in hoofdstuk 7.

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

We willen er tenslotte ook op wijzen dat dit ook geldt voor kandidaat-huurders die later komen bijwonen in een SVK-woning.

## HFST 6: DE NODIGE DOCUMENTEN

## **6.0 Inleiding**

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

### **6.1. Het SVK zal een aantal gegevens opvragen**

Het SVK is verplicht om bepaalde gegevens rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is opgelegd om kandidaat-huurders niet nodeloos te laten rondrennen voor 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 in ieder geval voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen, zoals je huidige (actuele) inkomen, documenten die de hoogdringendheid dat je moet verhuizen kunnen aantonen, aantal kinderen met bezoekrecht, ... .

### **6.3. Wet op de privacy**

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

## HFST 7: VERHAALRECHT

### 7.0. Algemeen

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

Als je niet akkoord gaat met die beslissing (of als er andere zaken zijn die fout lopen), kan je altijd een klacht indienen. In **bijlage 5** 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 kunt een beoordeling vragen over:

- de beslissingen van het SVK over de toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder (zie ook 4.7.),
- de beslissing om geen afwijking of versnelde toewijzing toe te staan (zie 5.2.),
- de beslissing om je naam uit het inschrijvingsregister te schrappen (zie 2.5. en 3.4.),
- de beslissing om je een woning te weigeren, of voorwaarden betreffende begeleiding op te leggen (zie 5.2.2.).
- de beslissing om je niet in te schrijven (zie hoofdstuk 1) of om een persoon die wil toetreden tot de huurovereenkomst, niet te laten toetreden
- de beslissing van het SVK om je voorkeur qua type woning en ligging ervan te weigeren (zie 2.2.)
- de beslissing om je puntenscore gedurende een jaar met 3 punten te verminderen omdat je 2 keer een woning hebt geweigerd. (zie 4.3)

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

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Ze bezorgen hun antwoord aan jou en aan het SVK en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Als de toezichthouder je verhaal gegrond vindt, zal het SVK zijn beslissing herzien. Op basis van het antwoord van de toezichthouder kan 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

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 je mag ook binnen die termijn een antwoord van de toezichthouder verwachten.

### 7.2. Gevolgen

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat de toewijzing niet correct is gelopen en de woning eigenlijk naar jou had moeten gaan, of je onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijg je een voorrang op de eerst vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan je gezinsgrootte.

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

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

### **7.3. Contactgegevens**

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

Agentschap Inspectie RWO  
aan de toezichthouders  
Phoenixgebouw,  
Koning Albert II-laan 19 bus 22  
1210 Brussel.

**SVK OCMW GENT  
OFFERLAAN 4  
9000 GENT**

## **INTERN HUURREGLEMENT**

**BIJLAGE 1: VERKLARING OP EREWOORD: VERBLIJF OP  
REGELMATIGE BASIS VAN KINDEREN DIE NIET GEDOMICILIEERD ZIJN  
BIJ DE OUDER OP HET MOMENT VAN INSCHRIJVING.**

### **VERKLARING OP EREWOORD**

**VERBLIJF OP REGELMATIGE BASIS VAN KINDEREN DIE NIET GEDOMICILIEERD  
ZIJN BIJ DE OUDER OP HET MOMENT VAN INSCHRIJVING<sup>1</sup>**

Ondergetekende, in de hoedanigheid van ouder die zich wenst in te schrijven voor een sociale huurwoning, (*voornaam, naam*):

Rijksregisternummer:

Woonplaats (*gemeente, straat, huisnummer*):

verklaart op erewoord dat zijn/haar kind(eren)

1 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

2 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

3 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

4 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

5 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

6 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

op de datum van inschrijving niet gedomicilieerd is/zijn op bovenstaand adres, **maar er wel op regelmatige basis verblijft/verblijven.**

Ondergetekende, in de hoedanigheid van de andere ouder, (*voornaam, naam*):

Rijksregisternummer:

Woonplaats (*gemeente, straat, huisnummer*):

verklaart op erewoord dat bovenstaande gegevens correct zijn.

Gedaan te ....., op .....  
(ouder die zich wil inschrijven voor een  
sociale huurwoning)

Gedaan te ....., op .....  
(andere ouder)

Handtekening

Handtekening

<sup>1</sup> Zie artikel 1, 22°, punt b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011

**SVK OCMW GENT**  
**OFFERLAAN 4**  
**9000 GENT**

**INTERN HUURREGLEMENT**  
**BIJLAGE 2: INKOMENSGRENZEN**

Geïndexeerde inkomensgrenzen van 01/01/2014 tot 31/12/2014

- € 23 269 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- € 25 219 voor alleenstaande gehandicapte
- € 34 902 voor anderen, te verhogen met € 1 951 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 bij 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.

**SVK OCMW GENT  
OFFERLAAN 4  
9000 GENT**

**INTERN HUURREGLEMENT  
BIJLAGE 3: INSCHRIJVINGSBEWIJS**

Inschrijvingsnummer:

Ondergetekende,  
maatschappelijk werkster bij het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent,  
Onderbergen 86, verklaart hierbij dat

**de genaamde  
wonende te  
zich op ...../...../.....  
liet inschrijven als kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister voor kandidaat-  
huurders van het Sociaal Verhuurkantoor OCMW Gent en dit voor een  
woonegelegenheid met .....slaapkamers die gelegen is te.....met als righthuurprijs  
....euro.**

De kandidaat-huurder werd ervan in kennis gesteld dat hij/zij pas een woning in huur kan nemen als hij/zij ook op het ogenblik van de toewijzing van de huurovereenkomst of toetreding tot de lopende huurovereenkomst aan de toelatingsvoorwaarden voldoet.

De kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om zijn kandidatuur te laten bezorgen aan SVK Woonfonds vzw, Grauwpoort 9 te 9000 Gent.  
Wij bevestigen dat op verzoek van de kandidaat-huurder de aanvraag **WEL / NIET** zal worden doorgestuurd naar SVK Woonfonds vzw.

De kandidaat-huurder dient elke verandering in zijn situatie (huisvesting, inkomen, gezinssamenstelling) binnen de maand door te geven aan het SVK:

- schriftelijk (Offerlaan 4 – 9000 Gent)
- telefonisch (09/266.95.31)
- per mail (woonteam@ocmwgent.be)

De kandidaat-huurder van wie de aanvraag werd doorgestuurd naar SVK Woonfonds vzw dient zelf elke verandering in zijn situatie door te geven aan SVK Woonfonds vzw.

**De kandidaat-huurder wordt geschrapt uit het: inschrijvingsregister:**

- Bij het twee maal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen het uitblijven van de eerste reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van tenminste 3 maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen dat bij het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een

termijn van minimaal 15 kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod werd gedaan, om te reageren;

- Bij het onbestelbaar terugkeren van de brief verzonden naar het laatste in het rijksregister gekende adres, waarbij een woning toegewezen wordt of bij een vraag tot actualisatie. (uitzondering: indien de kandidaat-huurder zelf expliciet verzocht zijn post op een ander adres te ontvangen);
- Als de kandidaat-huurder schriftelijk verzoekt om geschrapt te worden uit het inschrijvingsregister van het Sociaal Verhuurkantoor;
- Je niet reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je een maand de tijd geven om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals 15 dagen 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 de kandidaat-huurder een woning die hem door de verhuurder aangeboden wordt, heeft aanvaard;
- Als de kandidaat-huurder bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden;
- Als bij een aanbod van een woning blijkt, dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden;
- Als de kandidaat-huurder werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die ter kwader trouw werden afgelegd of gegeven.

#### **De kandidaat-huurder heeft het recht om:**

- het inschrijvingsregister en het intern huurreglement in te kijken van maandag tot vrijdag tussen 8.30u en 12.30u. ( Conform art. 11 § 4 van het besluit van 12.10.2007);
- wanneer hij klachten heeft aangaande de algemene werking van het SVK, de inschrijving, de toewijzing en dergelijke meer, zich te wenden tot G.SERRAS, diensthoofd Woningen, Offerlaan 4 te 9000 Gent ( tel. 09 266 95 31), om de gegevens op te vragen om de klachtenprocedure op te starten;
- wanneer hij zich benadeeld acht, zich conform art. 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur met een aangetekende en gemotiveerde brief te wenden tot de toezichthouder voor verhaal:

Agentschap Inspectie RWO  
Afdeling toezicht  
Albert II-laan 19 bus 22  
1210 Brussel

De kandidaat-huurder geeft de toestemming aan de verhuurder om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichten van het Kaderbesluit Sociale Huur te verkrijgen.

**SVK OCMW GENT  
OFFERLAAN 4  
9000 GENT**

## **INTERN HUURREGLEMENT**

**BIJLAGE 4: VERKLARING OP EREWOORD: VERBLIJF OP  
REGELMATIGE BASIS VAN KINDEREN DIE NIET GEDOMICILIEERD ZIJN  
BIJ DE OUDER OP HET MOMENT VAN TOELATING/TOEWIJZING.**

### **VERKLARING OP EREWOORD**

**VERBLIJF OP REGELMATIGE BASIS VAN KINDEREN DIE NIET GEDOMICILIEERD  
ZIJN BIJ DE OUDER OP HET MOMENT VAN TOELATING/TOEWIJZING<sup>1</sup>**

Ondergetekende, in de hoedanigheid van ouder die wordt afgetoetst op de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning, (*voornaam, naam*):

Rijksregisternummer:

Woonplaats (*gemeente, straat, huisnummer*):

verklaart op erewoord dat zijn/haar kind(eren)

- 1 .....(*voornaam, naam, geboortedatum*)
- 2 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)
- 3 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)
- 4 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)
- 5 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)
- 6 ..... (*voornaam, naam, geboortedatum*)

op de datum van aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden niet gedomicilieerd is/zijn op bovenstaand adres, **maar er wel op regelmatige basis verblijft/verblijven.**

Ondergetekende, in de hoedanigheid van de andere ouder, (*voornaam, naam*):

Rijksregisternummer:

Woonplaats (*gemeente, straat, huisnummer*):

verklaart op erewoord dat bovenstaande gegevens correct zijn.

Gedaan te ....., op .....

Gedaan te ....., op .....

(ouder die wordt afgetoetst aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning)

(andere ouder)

Handtekening

Handtekening

<sup>1</sup> Zie artikel 1, 22°, punt b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011

**SVK OCMW GENT  
OFFERLAAN 4  
9000 GENT**

**INTERN HUURREGLEMENT  
BIJLAGE 5: KLACHTENPROCEDURE**

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

#### **WAARVOOR KAN JE BIJ ONS TERECHT?**

Het SVK OCMW GENT biedt je een woning aan. Ook de SVK's werken met een inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. 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 bvb 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.

#### Woonbegeleiders

**Lucie Hardeman  
09 266 95 06**

**An Bevernage  
09 266 92 26**

**Jonathan De Baets  
09 266 95 03**

**Isabel Van den Bossche  
09 266 95 85**

**Liesbeth Matthys  
09 266 95 00**

#### Dringende herstellingen

**Jan Galle  
0473 76 05 99**

**Sandra Bonne  
0477 44 84 99**

Stel je een technisch probleem vast in de woning, vermeld 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 woonbegeleider, maar je kunt ook bellen of met ons komen praten.

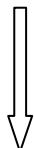
**SVK OCMW Gent**  
**Offerlaan 4**  
**9000 GENT**  
**09 266 95 31**

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 OCMW GENT 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 woonbegeleider. Je krijgt een seintje van het SVK OCMW GENT.

➔ 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 OCMW GENT te starten. De behandeling van jouw klacht verloopt dan volgens een vastgelegde procedure.

## KLACHTENPROCEDURE

### Formuleer je klacht

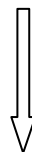
Wil je een klacht indienen, contacteer dan de klachtenbehandelaar van het SVK OCMW GENT voor een gesprek of schrijf hem een brief. Je kunt ook een vertrouwenspersoon meebrengen. Op het indienen van een klacht staat een verjaringstermijn van 1 jaar. Je moet je klacht binnen het jaar indienen. Opgelet: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

**Liesbet Vertriest**  
**Klachtenbehandelaar SVK OCMW GENT**  
**Onderbergen 86**  
**9000 GENT**

- Heb je 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 de klachtenbehandelaar. Je krijgt een seintje van het SVK OCMW GENT.



**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 OCMW GENT 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, de huurdersbond (Hierbij kan je gebruik maken van doorverwijsbrieven, te verkrijgen bij het OCMW), een huisvestingsdienst, de wetwinkel, ... De adressen van deze diensten vind je terug in de bijgevoegde lijst, p. 28.

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.

### **De Vlaamse Ombudsdienst**

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

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

Je kan hen ook bellen of faxen:

- o tel.: 02 552 48 48  
gratis nummer: **0800 240 50**
- o 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. De Vlaamse ombudsman heeft elke 1<sup>ste</sup> woensdag van de maand zitdag bij de Gentse ombudsvrouw.

### **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 Vredegerecht 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 en met een

aangetekende brief gebeuren! Normaal moet je binnen de dertig 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 OCMW GENT binnen de dertig dagen vanaf het moment waarop je jouw brief aan de toezichthouder bij de post hebt aangeboden. Eenmaal het SVK OCMW GENT de beoordeling door de toezichthouder heeft ontvangen zal het SVK OCMW GENT binnen de dertig dagen haar houding bepalen en je die meedelen.

Waarvoor kan je bij de toezichthouder terecht:

- voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
- omdat een afwijking niet is toegestaan, of omdat je naam uit het inschrijvingsregister werd geschrapt, of omdat je bij een toewijzing werd geweigerd, of omdat een persoon die bij je wil komen inwonen werd geweigerd, als je inschrijving als kandidaat huurder of je woonvoorkeur bij je inschrijving werd geweigerd, of omdat het SVK je reden om een aanbod te weigeren niet als gegrond beschouwt (binnen de 30 dagen nadat het SVK OCMW GENT je de beslissing heeft bezorgd).

**Agentschap Inspectie RWO  
Aan de de toezichthouders  
Albert II-laan 19 bus 22  
1210 Brussel**

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

Klachtenprocedure Adressenlijst:

**OCMW GENT**

Onderbergen 86  
9000 Gent

**Woonwinkels Stad Gent:**

**Stad Gent - Woonwinkel Brugse Poort-Rooigem**

Kokerstraat 36  
9000 Gent

**Stad Gent - Woonwinkel Ledeborg-Bassijnwijk-Gentbrugge**

Langestraat 129  
9050 Ledeborg

**Stad Gent – Woonwinkel Sluizeken-Meulestede**

Godshuishammeke 20  
9000 Gent

**Stad Gent - Woonwinkel Rabot**

Jozef II-straat 104/106  
9000 Gent

**Stad Gent - Woonwinkel Sint Amandsberg-Oostakker**

Witte Molenstraat 91  
9040 Sint-Amandsberg

**Huurdersbond Oost-Vlaanderen**

Grondwetlaan 56b  
9040 Sint-Amandsberg (Gent)

**Wetswinkel - Afdeling Gent**

Jozef II straat 104  
(Rabot)  
9000 Gent

**SVK OCMW GENT**  
**OFFERLAAN 4**  
**9000 GENT**

**INTERN HUURREGLEMENT**  
**BIJLAGE 6: HET SVK-PUNTENSISTEEM.**

We geven je hier een overzicht van de situaties die 'punten kunnen opleveren'. Het totaal van de behaalde punten bepaalt je plaats op het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. 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 het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders 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 5 mogelijke 'groepen' waarin je punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

1. Het inkomen (hier het actueel en besteedbaar inkomen, zeg maar dat waarvan je vandaag moet leven)
2. De woonnood,
  - a. een effectieve of dreigende dakloosheid
  - b. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen
  - c. de verminderde kwaliteit of de overbewoning van de woning waarin je nu woont
  - d. de huurprijs die je nu betaalt
  - e. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst
3. De kinderlast
4. Mutatievraag; een SVK-huurder die wil verhuizen naar een andere SVK-woning
5. De band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het SVK
6. Vermindering van punten

## 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 50 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 150 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 300 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 500 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 700 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Voor gezinnen:

a) tot en met 120 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 240 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 420 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 660 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 900 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 volgende situaties worden punten toegekend. Let op; het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om deze punten te kunnen staven. Deze bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van je huurcontract GEEN opzeg.

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

**a. effectieve of dreigende dakloosheid:**

a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben	20 punten
b) een instelling, opvangtehuis of gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders (punten kunnen worden toegekend tot maximum 6 maanden na de KH de instelling mag of kan verlaten)	20 punten
c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	17 punten
d) verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie Hieronder vallen ook kandidaat-huurders die bij hun partner vertrokken zijn omwille van een stukgelopen relatie en vervolgens bij familie of vrienden intrekken.	17 punten
e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	17 punten
f) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden	17 punten
g) gerechtelijke uithuiszetting zonder betekend vonnis (punten maximum tot 12 maanden na datum van het vonnis)	14 punten
h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden	14 punten

**b. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen:**

a) wonen in een roerend of onroerend goed dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd	20 punten
b) wonen in een roerend of onroerend dat niet geschikt is voor wonen, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd	17 punten
c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht	17 punten
d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning	11 punten

**c. verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:**

a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
---	-----------

b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdrubrieken Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode, of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap	17 punten
e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...) (punten kunnen enkel toegekend worden indien het (technisch) verslag niet ouder is dan 6 maanden en indien de kandidaat de woning bewoont op moment van het onderzoek)	11 punten

**d. de betaalbaarheid van de huurprijs:**

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

**e. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst:**

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

**3. De kinderlast (max. 6 punten)**

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

#### **4. Een mutatievraag van een SVK-huurder (max 14 punten)**

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning wil verhuizen, en zich dan ook terug op het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders plaatst, krijgt 7 extra punten.

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

#### **5. De band met de gemeente of het werkingsgebied ( 3 punten)**

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

- als je op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijft in de gemeente van de vrijkomende SVK-woning,
- als je in de periode van zes jaar voorafgaand aan de toewijzing ingeschreven bent of was in het bevolkingsregister van de gemeente.

Hoe passen we dit toe:

Indien je een band aantoont met de gemeente, krijg je 3 extra punten.

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

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

**SVK OCMW GENT**  
**OFFERLAAN 4**  
**9000 GENT**

**INTERN HUURREGLEMENT**  
**BIJLAGE 7: DE RATIONELE BEZETTING**

**De oppervlakte- en bezettingsnormen:**

- 1) de netto-vloeroppervlakte van de leefkamer bedraagt minimaal 16 m<sup>2</sup> voor 1 persoon, te verhogen met 2 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon
- 2) er is een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel
- 3) er is een slaapkamer per kind, per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van twee kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar

De netto-vloeroppervlakte van de slaapkamer zoals hierboven vermeld bedraagt minimaal

- 1) 6,5 m<sup>2</sup> als ze bestemd is voor 1 persoon
- 2) 10 m<sup>2</sup> als ze bestemd is voor 2 personen

Een studio is bestemd voor de huisvesting van maximaal 1 persoon. De netto-vloeroppervlakte van de leefkamer van een studio bedraagt minimaal 22,5 m<sup>2</sup>. Het SVK kan hiervan afwijken en de normen Vlaamse Wooncode hanteren (18 m<sup>2</sup>) bijvoorbeeld in het geval van de aanwezigheid van niet-meerekenbare oppervlaktes.

De metingen worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte tenminste 2,20 m bedraagt.

Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken (leefkamer, keuken of slaapkamer).

**Door het SVK OCMW Gent worden bovendien volgende bijkomende voorwaarden gehanteerd:**

- De minimale rationele bezetting van een slaapkamer is 1 persoon
- De maximale rationele bezetting van een slaapkamer is 2 personen
- De maximale rationele bezetting van een studio is 1 persoon

Voor de toepassing van deze oppervlakenormen wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de referentiedatum.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de toegelaten rationele bezetting per woningtype. Naast het woningtype (woning/appartement of studio) wordt het aantal slaapkamers, de minimale bezetting en de maximale bezetting van deze woning weergegeven.

1e letter = woning

1e cijfer = aantal slaapkrs

2e cijfer : aantal volw 3e cijf : kinderen

		slaapkamer 1		slaapkamer 2		slaapkamer 3		slaapkamer 4		slaapkamer 5		slaapkamer 6		totaal aantal bewoners
		1 volw	2 volw	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	
		1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	
<b>S0.10</b>	Studio vr slechts 1 persoon													<b>1</b>
<b>A1.10</b>	woning met 1 slaapkamer	1												<b>1</b>
<b>A1.20</b>	woning met 1 slaapkamer		1+1											<b>2</b>
<b>A2.11</b>	woning met 2 slaapkamer	1		1										<b>2</b>
<b>A2.12</b>	woning met 2 slaapkamer	1			1+1									<b>3</b>
<b>A2.21</b>	woning met 2 slaapkamer		1+1	1										<b>3</b>
<b>A2.22</b>	woning met 2 slaapkamer		1+1		1+1									<b>4</b>
<b>A3.12</b>	woning met 3 slaapkamer	1		1		1								<b>3</b>
<b>A3.13</b>	woning met 3 slaapkamer	1		1			1+1							<b>4</b>
<b>A3.14</b>	woning met 3 slaapkamer	1			1+1		1+1							<b>5</b>
<b>A3.22</b>	woning met 3 slaapkamer		1+1	1		1								<b>4</b>
<b>A3.23</b>	woning met 3 slaapkamer		1+1	1			1+1							<b>5</b>
<b>A3.24</b>	woning met 3 slaapkamer		1+1		1+1		1+1							<b>6</b>
<b>A4.13</b>	woning met 4 slaapkamer	1		1		1		1						<b>4</b>
<b>A4.14</b>	woning met 4 slaapkamer	1		1		1			1+1					<b>5</b>
<b>A4.15</b>	woning met 4 slaapkamer	1		1			1+1		1+1					<b>6</b>
<b>A4.16</b>	woning met 4 slaapkamer	1			1+1		1+1		1+1					<b>7</b>
<b>A4.23</b>	woning met 4 slaapkamer		1+1	1		1		1						<b>5</b>
<b>A4.24</b>	woning met 4 slaapkamer		1+1	1		1			1+1					<b>6</b>
<b>A4.25</b>	woning met 4 slaapkamer		1+1	1			1+1		1+1					<b>7</b>
<b>A4.26</b>	woning met 4 slaapkamer		1+1		1+1		1+1		1+1					<b>8</b>

1e letter = woning

1e cijfer = aantal slaapkrs

2e cijfer : aantal volw 3e cijf : kinderen

		slaapkamer 1		slaapkamer 2		slaapkamer 3		slaapkamer 4		slaapkamer 5		slaapkamer 6		totaal aantal  bewoners
		1 volw	2 volw	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	1 kind	2 kindr	
		1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	1 slpk	
<b>A5.14</b>	woning met 5 slaapkamer	1		1		1		1		1				<b>5</b>
<b>A5.15</b>	woning met 5 slaapkamer	1		1		1		1			1+1			<b>6</b>
<b>A5.16</b>	woning met 5 slaapkamer	1		1		1			1+1		1+1			<b>7</b>
<b>A5.17</b>	woning met 5 slaapkamer	1		1			1+1		1+1		1+1			<b>8</b>
<b>A5.18</b>	woning met 5 slaapkamer	1			1+1		1+1		1+1		1+1			<b>9</b>
<b>A5.24</b>	woning met 5 slaapkamer		1+1	1		1		1		1				<b>6</b>
<b>A5.25</b>	woning met 5 slaapkamer		1+1	1		1		1			1+1			<b>7</b>
<b>A5.26</b>	woning met 5 slaapkamer		1+1	1		1			1+1		1+1			<b>8</b>
<b>A5.27</b>	woning met 5 slaapkamer		1+1	1			1+1		1+1		1+1			<b>8</b>
<b>A5.28</b>	woning met 5 slaapkamer		1+1		1+1		1+1		1+1		1+1			<b>10</b>