

KASTEELSTRAAT 13, 8770 IZEGEM

**VERSIE DECEMBER 2021**

## **INTERN HUURREGLEMENT**

### **DEEL I: VAN INSCHRIJVEN TOT TOEWIJZEN**

#### **Inhoudsopgave**

1	Algemeen.....	3
2	STAP 1: INSCHRIJVEN.....	3
2.1	Inschrijvingsvoorwaarden .....	3
2.1.1	De leeftijdsvoorwaarde .....	4
2.1.2	De inkomensvoorwaarde .....	4
2.1.3	De onroerende bezitsvoorwaarde.....	4
2.1.4	De verblijfsvoorwaarde .....	5
2.1.5	Gegevens puntentoekenning .....	6
2.1.6	Taalkennisvereiste.....	6
2.2	Inschrijvingsregister.....	6
2.2.1	De gezinsgrootte en rationele bezetting.....	6
2.2.2	De woonwensen.....	7
2.2.3	Wijzigingen doorgeven.....	7
2.2.4	Actualisatie van het register.....	8
2.2.5	Inschrijvingsregister.....	8
2.2.6	Schrappen uit het inschrijvingsregister .....	8
2.2.7	Inschrijvingsbewijs.....	9
2.3	Doorsturen van kandidatendossiers .....	10
3	STAP 2: TOEWIJZEN .....	10
3.1	Toelatingsvoorwaarden.....	10
3.1.1	Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving .....	10
3.1.2	Op ‘wacht’ zetten .....	10
3.2	Toewijzingsregels .....	11
3.2.1	Rationele bezetting/woninggrootte.....	11
3.2.2	Absolute voorrangregels.....	12
3.2.3	Gewogen prioriteit: het SVK-puntensysteem.....	13
3.2.4	De chronologische volgorde van de inschrijving .....	14
3.3	Toewijzingsprocedure .....	14

3.4	Afwijken van de toewijzingsregels .....	15
3.4.1	Versnelde toewijzing .....	15
3.4.2	Toewijzing met bijkomende voorwaarden.....	15
3.5	Lokaal toewijzingsreglement.....	16
3.5.1	Wielsbeke: lokaal toewijzingsreglement.....	16
3.5.2	Intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen.....	16
4	Bewijsstukken.....	17
4.1	Gegevens die het SVK opvraagt.....	17
4.2	Gegevens te bezorgen door de kandidaat-huurder .....	17
4.3	Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).....	17
5	Verhaalrecht.....	18
	BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN .....	20
	BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE .....	21
	BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSISTEEM.....	24
	BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING BIJ SVK'S.....	29
	BIJLAGE 5: INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT Met doelgroepenplan Proef-wonen midden west-vlaanderen .....	31

# 1 ALGEMEEN

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Regio Izegem, Kasteelstraat 13, 8870 Izegem. De raad van bestuur keurde de laatste wijzigingen goed op 26/05/2021.

Het intern huurreglement is openbaar en iedereen kan dat dus opvragen. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. De raad van bestuur van het SVK kan het intern huurreglement wijzigen, na advies van de adviesgroep Wonen Welzijn. Iedere wijziging wordt aangepast in het Intern Huurreglement die geconsulteerd kan worden op onze website.

Opgelet! Deze tekst is een vertaling van het sociaal huurbesluit. Enkel dit besluit bevat de juiste tekst.

In het tweede deel van dit intern huurreglement krijgen de huurders van het SVK meer informatie voor de huurvoorwaarden. U kan dat deel opvragen bij het SVK.

## 2 STAP 1: INSCHRIJVEN

### 2.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om in aanmerking te komen voor een sociale woning via het SVK moet u zich eerst inschrijven in het inschrijvingsregister. U moet daarbij voldoen aan een aantal voorwaarden, die u ook moet bewijzen.

We zullen in eerste instantie de noodzakelijke documenten of gegevens eerst elektronisch bevragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. Dit is uiteraard in overeenstemming met de GDPR-wetgeving.

Pas als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, zullen wij u vragen ons de nodige bijkomende gegevens te bezorgen.

#### **Welke voorwaarden toetsen wij af bij inschrijving?**

- De leeftijdsvoorwaarde
- De inkomensvoorwaarde
- De onroerende bezitsvoorwaarde
- De verblijfsvoorwaarde

#### **Wie moet er voldoen aan deze verschillende voorwaarden?**

De volgende personen zijn kandidaat-huurders:

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

Enkel deze personen worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Verder in dit intern huurreglement spreken we u aan in de 'u'-vorm. Wij richten ons tot u als de kandidaat-huurder(s).

### **2.1.1 De leeftijdsvoorwaarde**

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

Bent u minderjarig, dan kan u zich als alleenstaande of als partner inschrijven of toegelaten worden tot een sociale huurwoning als u ontvoegd werd of zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door een erkende dienst of een OCMW.

### **2.1.2 De inkomensvoorwaarde**

Uw inkomen dat in aanmerking wordt genomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het **laatst beschikbare aanslagbiljet** betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten
- b) het leefloon
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Dit inkomen, dat het referentie-inkomen wordt genoemd, mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dat bedrag varieert ook naargelang uw gezinssituatie:

- Alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- Alleenstaande gehandicapte
- Alle andere

U vindt de actuele inkomensgrenzen in bijlage 1.

Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd.

Het huidig inkomen wordt gehanteerd:

- indien blijkt dat het referentie-inkomen, na indexatie, hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrenzen.
- indien geen enkele kandidaat-huurder over een referentie-inkomen beschikt.

Als u bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, kan het SVK beslissen om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen.

Het actueel besteedbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van minimaal drie van de voorbije zes maanden.

### **2.1.3 De onroerende bezitsvoorwaarde**

Dit betekent concreet dat u:

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

**Drie uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde**

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:

- o Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
- o Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
- o Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven

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

2. Wanneer u een woning of bouwgrond

- o Volledig in volle eigendom
- o Volledig in vruchtgebruik
- o Met een volledig recht van erfpacht
- o Met een volledig recht van opstal

heeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden.

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- o uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bvb. campingverblijf)
- o uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard, u in deze woning woont en de ontruiming noodzakelijk is
- o u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- o u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
- o u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- o u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Het SVK kan beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

#### **2.1.4 De verblijfsvoorwaarde**

Dit betekent concreet dat u ingeschreven bent in het bevolkingsregister. In het bevolkingsregister vindt u ook het vreemdelingenregister, maar niet het wachtregister.

Als u ambtelijk geschrapt bent, kan u niet worden ingeschreven. In dit geval kan u wel naar het OCMW gaan, dat u een referentieadres kan geven. U kan ook uw referentieadres bij vrienden of familie zetten en dan voldoet u wel aan de verblijfsvoorwaarde en kan u worden ingeschreven

Erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden kunnen zich reeds inschrijven voor een sociale woning met het vluchtelingenattest en een brief met een positieve beslissing van het CGVS. Die documenten bewijzen immers hun recht op duurzaam verblijf. De effectieve inschrijving in het vreemdelingenregister in de gemeente is de administratieve verwerking van dat rechtsfeit. Voor een

toewijzing van een sociale huurwoning wordt wel verwacht dat de erkende vluchteling of subsidiair beschermde effectief is ingeschreven in het vreemdelingenregister.

### **2.1.5 Gegevens puntentoekening**

Tijdens het inschrijvingsmoment vragen wij ook andere gegevens, zoals het actueel besteedbaar inkomen alsook hoe groot de woonnood is. Deze gegevens hebben we nodig om de toewijzingsvolgorde te bepalen. Meer informatie vindt u in STAP 2: TOEWIJZEN (punt 3).

Bij inschrijving kunnen we uitzonderlijk voor de toewijzingselementen werken met een verklaring op eer. Maar bij het indienen van de documenten voor een toewijzing moeten de effectieve bewijsstukken voor de toewijzingselementen aan ons worden bezorgd.

### **2.1.6 Taalkennisvereiste**

Alle nieuwe huurders moeten voldoen aan de taalkennisvoorwaarde. Dat betekent dat u na max. één jaar als huurder moet aantonen dat u niveau A1 Nederlands spreekt.

Als het manifest duidelijk is dat u voldoende Nederlands spreekt, wordt dat door het SVK geregistreerd. Zo niet, zal het SVK de Kruispuntbank Inburgering (KBI) raadplegen om na te gaan of u al voldoet aan de taalkennisvereiste. Biedt die geen uitsluitsel, dan kan het SVK ook een sneltest afnemen. Pas als u niet slaagt voor de sneltest, verwijzen we u door naar het Agentschap Integratie en Inburgering. Zo kan u al starten met een cursus Nederlands.

Wanneer moet u niet voldoen aan de taalkennisvereiste:

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

## **2.2 INSCHRIJVINGSREGISTER**

Als u voldoet aan de voorwaarden, kan u worden ingeschreven in ons inschrijvingsregister.

U kan langskomen bij SVK Regio Izegem, Kasteelstraat 13, 8870 Izegem, op afspraak.

Een afspraak kan u maken op het nummer 051 30 61 00 of via mail: [svk@woondienst.be](mailto:svk@woondienst.be)

Samen met een medewerker vult u het inschrijvingsformulier in. Als u ingeschreven bent, ontvangt u een inschrijvingsnummer, een inschrijvingsbewijs en staat u op onze wachtlijst.

Voor de gemeenten Ledegem, Oostrozebeke, Ingelmunster en Wielsbeke kan u eveneens terecht bij de woonbegeleiders van de Woonwinkel.

### **2.2.1 De gezinsgrootte en rationele bezetting**

U kan zich enkel kandidaat stellen voor een woning die is aangepast aan uw gezinsgrootte.

Om de woninggrootte (rationele bezetting) te bepalen, hebben we een aantal normen vastgelegd.

Deze normen staan in bijlage 4.

We hebben ook een lijst opgemaakt van woningen/appartementen met telkens een minimale en een maximale bezetting. Hierop staat ook welke bij voorrang worden toegewezen aan de doelgroep voor de levenslange huursubsidie.

Deze lijst kan u raadplegen op het secretariaat. Wij leggen u ook graag uit voor welke woningen/appartementen u in aanmerking komt.

Als u een gezinshereniging heeft aangevraagd of wil aanvragen, dan dient u ons dit te melden. Voorlopig zal u alleen maar kunnen ingeschreven worden voor een woning die aangepast is aan uw huidige gezinsgrootte in België. Het is pas na de gezinshereniging, dat u zich kandidaat kan stellen voor een grotere woning door uw woonwens aan te passen als u nog geen woning toegewezen kreeg of door zich opnieuw kandidaat te stellen bij het SVK voor een grotere woning (mutatie).

### **2.2.2 De woonwensen**

U kan ook uw woonwensen kenbaar maken met betrekking tot het type woning, de ligging en de maximale huurprijs die u wenst te betalen. Dit betekent dan concreet dat u enkel voor deze woningen zal uitgenodigd worden.

Je kan je woonstkeuze op niveau van een deelgemeente bepalen, mits volgende voorwaarde: “Indien de kandidaat kiest voor een deelgemeente, moet hij/zij minstens één bijkomende keuze maken”<sup>1</sup>.

Uw voorkeur mag dus niet te beperkt zijn, tenzij u gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan uw woonbehoefte. Als een toewijzing hierdoor onmogelijk wordt, kunnen wij die voorkeur weigeren en zullen wij u vragen uw woonwensen toch uit te breiden.

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

Wanneer u twee maal een woning weigert die voldoet aan uw woonwensen zonder dat u gegronde redenen aangeeft, dan worden er gedurende één jaar drie punten afgetrokken van uw toewijzingspunten. Daarom geven wij u de mogelijkheid om te allen tijde uw woonwensen aan te passen.

### **2.2.3 Wijzigingen doorgeven**

Om goed te kunnen toewijzen, moeten wij uw situatie kennen en op de hoogte worden gebracht als er iets verandert. We geven immers voorrang aan mensen met een laag inkomen en een hoge woon nood.

**Een aantal gegevens kunnen we digitaal opvragen, andere gegevens niet. Het is aanbevolen dat u ons volgende zaken binnen de maand meldt:**

- **Elke adreswijziging**
- **Elke wijziging in uw gezinssamenstelling**
- **Wijziging in uw actueel inkomen**
- **Wanneer uw woon nood verandert**

Dit kan de toewijzing van een woning bespoedigen.

---

<sup>1</sup> Beslissing RVB dd 23/11/2016

#### **2.2.4 Actualisatie van het register**

Minstens elk oneven jaar actualiseren wij het inschrijvingsregister. Zo blijft het inschrijvingsregister up-to-date. Wij doen dat niet bij kandidaat-huurders die minder dan 6 maanden op het inschrijvingsregister staan. Daarnaast zullen we de elementen voor de toewijzing (actueel inkomen, herhuisvestingsnood, ...) opvragen om uw dossier te optimaliseren.

Bij elke actualisatie kijken wij uw gezinssamenstelling na en controleren we de inkomensvoorwaarde. U krijgt ook de mogelijkheid om uw voorkeuren te wijzigen.

Wij raadplegen de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) voor de gezinssamenstelling en het inkomen en delen u dat mee via de actualisatiebrief.

U moet steeds reageren op deze actualisatiebrief. U moet bevestigen dat de gegevens waarover wij beschikken al dan niet correct zijn. U moet ons ook medelen dat u al dan niet uw voorkeur wil wijzigen.

**Reageert u niet (of niet tijdig) op deze brief en ook niet op de herinneringsbrief, dan schrappen wij uw kandidatuur.**

#### **2.2.5 Inschrijvingsregister**

Elke kandidaat-huurder kan op afspraak, telefonisch of via mail zijn plaats in het inschrijvingsregister (op de wachtlijst) opvragen.

SVK's werken echter wel met een puntensysteem, waardoor mensen die het meeste nood hebben aan een woning, het eerst aan de beurt komen. Dat betekent dus dat als u bovenaan de chronologische wachtlijst staat, dat niet wil zeggen dat we u het eerst een woning zullen aanbieden. Meer informatie hierover vindt u onder STAP 2: TOEWIJZEN (punt 3).

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

- De toekomstige referentiehuurder (zoals bepaald bij de start van de inschrijving) behoudt de inschrijving en ook de datum
- De echtgenoot, feitelijke partner of wettelijke samenwoner krijgt een nieuwe inschrijving, maar behoudt wel de datum van zijn inschrijving

#### **2.2.6 Schrappen uit het inschrijvingsregister**

U kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister. Dat gebeurt:

- Als u bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- Als u bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en u zou de woning effectief toegewezen gekregen hebben als u wel voldeed.
- Als u bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- Als u hier zelf schriftelijk om vraagt.
- Als u niet of niet tijdig reageert op onze schriftelijke vraag tot actualisatie van uw gegevens. Wij geven u hierbij minimum een maand de tijd, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om op deze brief te reageren. Daarna krijgt u een herinneringsbrief en hebt u nogmaals minstens 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als u



dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaan wij er vanuit dat u niet meer geïnteresseerd bent in een woning.

- Als u een aangeboden woning aanvaardt
- Als u twee maal niet reageert op een aanbod dat aan uw woonwensen voldoet en je staat hoger gerangschikt dan de persoon die de woning wordt toegewezen.

Nadat u één keer niet hebt gereageerd, zullen wij u gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij u ons zelf vraagt om dit wel te doen.

Wij geven u wel telkens minimum 15 kalenderdagen de tijd, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en we zullen u uitdrukkelijk waarschuwen dat u mogelijk geschrapt wordt. Opgelet: u wordt enkel geschrapt omdat u niet reageerde als u hoger gerangschikt stond dan de persoon aan wie de woning effectief is toegewezen.

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

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

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

Als u geschrapt wordt, en u kan zich niet vinden in die beslissing, dan raden we u aan om dat met ons te bespreken. Als dat gesprek u niet verder helpt, en u hebt voldoende argumenten die aantonen dat u effectief niet mocht worden geschrapt, kunt u die zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dat het verhaalrecht.

Let op: hiervoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u hieronder onder deel 5.

### **2.2.7 Inschrijvingsbewijs**

Bij inschrijving krijgt u een inschrijvingsbewijs met de volgende vermeldingen:

- De inschrijvingsdatum
- Uw inschrijvingsnummer
- De woonwensen die u hebt opgegeven
- Hoe u uw plaats op de wachtlijst kunt raadplegen
- Uw (eventueel) verzoek om uw kandidatuur te laten bezorgen door het SVK aan andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn
- De klachtenprocedure
- Het verhaalrecht
- De redenen waarom u kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister
- De privacyverklaring die vermeldt hoe we uw persoonsgegevens verwerken en wat we ermee doen
- dat als u na uw inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, u ons hiervan op de hoogte moet brengen
- Dat u één jaar nadat u huurder bent geworden, dient te voldoen aan de taalkennisvereiste
- De contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid

- De contactgegevens van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen (toezichthouders)
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.
- 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.
- in voorkomende situatie: de nodige bewijsstukken die nog ontbreken om u de toewijzingspunten waarop u recht hebt, te kunnen toekennen.

## **2.3 DOORSTUREN VAN KANDIDATENDOSSIER**

U heeft de mogelijkheid om uw kandidatuur door ons te laten doorsturen aan andere sociale verhuurders die in uw gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

Als u hiervan wil gebruik maken, dan bezorgen wij binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving uw kandidatuur aan de andere verhuurders.

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

## **3 STAP 2: TOEWIJZEN**

### **3.1 TOELATINGSVOORWAARDEN**

#### **3.1.1 Toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als bij inschrijving**

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

Bij toelating gaan wij aan de hand van gelijkaardige documenten na of u nog steeds voldoet aan die voorwaarden. Ook de toewijzingselementen worden dan geactualiseerd. Op dat ogenblik moet u dat kunnen bewijzen met de juiste attesten en documenten.

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

#### **3.1.2 Op 'wacht' zetten**

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

Maar het kan zijn dat u op het moment dat u wordt uitgenodigd, eigenlijk nog niet kan verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en u ervoor kiest om maar één keer te verhuizen

- u voor uw huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten, en u om onnodige kosten te vermijden pas tegen het einde van dat contract wilt verhuizen
- u in het ziekenhuis ligt
- ...

U kan ons verzoeken om u tijdelijk op 'wacht' te zetten. Dat betekent dat u gedurende een afgesproken termijn niet wordt uitgenodigd voor een woning die vrijkomt.

Maar let op: ook daarna is het niet zeker dat we u snel een woning kunnen aanbieden.

Als u deze mogelijkheid wilt gebruiken, raden we u aan dat met ons te overleggen.

We verwachten uiteraard een gegronde reden.

## 3.2 TOEWIJZINGSREGELS

Bij het vrijkomen van een SVK-woning bepalen de toewijzingsregels de volgorde van de kandidaat-huurders.

Van de mogelijke kandidaten worden dan eerst de toewijzingselementen gecontroleerd.

Op dat ogenblik moet u dat kunnen staven met de juiste attesten en documenten. Indien u bij inschrijving een verklaring op eer hebt gebruikt, is dat bij toewijzing niet voldoende om de toewijzingsvolgorde te kunnen bepalen.

Daarna toetsen wij opnieuw de rationele bezetting (woninggrootte) af.

De overblijvende kandidaten worden in een volgorde geplaatst, eerst degenen die beroep kunnen doen op een absolute voorrang, gevolgd door een rangorde op basis van hun maatschappelijke kwetsbaarheid. De SVK's gebruiken hiervoor een wegingsysteem: het SVK-puntensysteem.

Let op: dit wegingsysteem vertrekt van de meest actuele situatie.

Het kan zijn dat u vandaag nog even kan wachten op een woning, maar morgen op straat staat. Of dat u vandaag beschikt over een redelijk inkomen, maar morgen werkloos wordt. In beide situaties zal uw puntenaantal (en dus uw kans op een woning) stijgen. **Het is daarom belangrijk dat als uw situatie wijzigt, u dat onmiddellijk aan ons meldt.**

### 3.2.1 Rationele bezetting/woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen.

Op basis van uw gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot die ruimten moeten zijn.

Om de woninggrootte te bepalen, hebben wij een aantal normen vastgelegd die u ook vindt in bijlage 4.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt niet alleen rekening gehouden met de kinderen die permanent in de woning wonen, maar ook met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor u het co-ouderschap of een bezoekrecht hebt. U kan als kandidaat-huurder ook beslissen om het recht op die extra ruimte niet op te eisen. Dit moet u wel kunnen staven.

Het is pas wanneer er geen kandidaten meer zijn die de woning rationeel kunnen bezetten, er wordt toegewezen aan kandidaten die de rationele bezetting het meeste benaderen.

Hier spelen ook een aantal keuzemogelijkheden mee. Maar deze hebben we reeds vermeld in punt 2.2.1. (gezinsgrootte).

### 3.2.2 Absolute voorrangregels

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

1. **Die zelf een woning aanbrengt.** De woningzoekende die zelf een woning aanbrengt, krijgt een absolute prioriteit op deze woning. Hierbij gelden volgende voorwaarden<sup>2</sup> :
  - **De woningzoekende :**
    - ✓ is effectief ingeschreven op de wachtlijst van het SVK en het inschrijvings- en toewijzingsdossier (puntentoekening) is vervolledigd, voordat het SVK op deze vraag kan ingaan.
    - ✓ had zelf al één of meerdere persoonlijke contacten met de eigenaar. De eigenaar bevestigt dit contact in een formulier van het SVK<sup>3</sup>.
    - ✓ zag de woning al en vond ze geschikt. Hij/zij moet de woning kunnen beschrijven aan het SVK.
  - **De woning :**
    - ✓ is aangepast aan de gezinssamenstelling. De woning moet beantwoorden aan de rationale bezettingsnormen, cf. het intern huurreglement van SVK regio Izegem.
    - ✓ voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen.

Het SVK kan het woningaanbod ten allen tijde weigeren of uitstellen (omwille van bvb. huurprijs/contractvoorwaarden, indeling, ligging, kwaliteit, ...). Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat het betrokken pand opnieuw onderverhuurd moeten worden aan een andere kandidaat, na het vertrek van deze onderhuurder.
- Welke situaties vallen niet onder deze voorrangregel?**
  - Een eigenaar of een (welzijns)dienst brengt een woning of potentiële huurder aan. Het is wel degelijk de potentiële huurder zelf die de woning moet aanbrengen.
  - Er is al een huurovereenkomst ondertekend of er is al een geformaliseerd huurengagement tussen de eigenaar en de kandidaat-huurder voor deze woning.
  - Woningen die reeds verhuurd zijn. Hierop zijn 2 uitzonderingen :
    - ✓ De overname van een woningblok met al één verhuurde woning
    - ✓ De overname van een woning van een andere sociale verhuurder
2. **Die een fysieke handicap heeft of van wie een gezinslid gehandicapt is.** Die kandidaat krijgt voorrang op die woning als die aangepast is aan zijn fysieke handicap.
3. **Proef-wonen:** meer uitleg zie bijlage 5 van dit Intern Huurreglement
4. Die een **verhaal heeft ingediend** tegen een beslissing van het SVK (over het niet toelaten tot een woning), en die gelijk heeft gekregen.
5. Die naar aanleiding van **grote renovatiewerken** moet worden herhuisvest, en het SVK die werken aan zijn SVK-woning uitvoert of laat uitvoeren.

Als u recht hebt op een absolute prioriteit, maar u ziet de aangeboden woning toch niet zitten, kan u één keer weigeren. U behoudt dan uw recht op een absolute prioriteit. Als u de volgende woning ook niet ziet zitten, behoudt u nog steeds uw absolute prioriteit, maar worden wel 3 minpunten toegekend.

---

<sup>2</sup> Geïnspireerd op nota VSMW, intranet, 26/4/2021 – passage SVK Midden-Limburg, zie bijlage 1 van de procedure ‘zelf een woning aanbrengen’ -> \\file01.intranet.izegem.be\HRI\Procedures\SVK

<sup>3</sup> Zie bijlage 2 van de procedure ‘zelf een woning aanbrengen’ – “

### 3.2.3 Gewogen prioriteit: het SVK-puntensysteem

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

We onderscheiden 6 categorieën:

#### **1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen**

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

#### **2. Woonnood:**

Er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend u een woning nodig hebt. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten.  
(maximum 20 punten, minimum 0 punten)

#### **3. Kinderlast:**

Kinderen waarvoor u de zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor u co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. Dit moet u wel kunnen staven.  
(maximum 6 punten)

#### **4. SVK-huurder:**

Een huurder van het SVK die wil verhuizen naar een andere SVK woning krijgt een aantal punten toegekend.  
(maximum 17 punten)

#### **5. Anciënniteit (maximum 3 punten)**

Elke kandidaat-huurder, die gedurende een omliggende periode van 12 maanden onafgebroken op de wachtlijst staat, krijgt 1 extra punt toegekend. (max. 3 punten)

#### **6. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied (maximum 6 punten)**

Een inwoner van het werkingsgebied van het SVK (Izegem, Ledegem, Ingelmunster, Oostrozebeke, Wielsbeke, Lendeledede) krijgt 2 extra punten. De inwoners van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is krijgen nog eens 4 punten extra.

Inwoner van de gemeente en/of werkingsgebied wordt omschreven als:

- Op het ogenblik van de toewijzing effectief verblijven in de gemeente of het werkingsgebied.
- Of ingeschreven zijn of geweest zijn (één dag is voldoende) in het vreemdelingenregister of bevolkingsregister (incl. rechtsbevolking) van de gemeente of één van de gemeenten van het werkingsgebied en dat in de 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing.

Tenslotte kan uw puntenaantal ook verminderd worden. Als u twee keer zonder gegronde reden een woning weigert die voldoet aan uw woonwensen, wordt uw puntenaantal gedurende één jaar met 3 punten verminderd.

Het volledig uitgewerkte puntensysteem vindt u in bijlage 3 van dit intern huurreglement.

U kan een aanbod weigeren, indien u daar gegronde redenen voor hebt. Wij zullen daarover dan oordelen.

Indien wij uw redenen niet gegrond vinden en u bent het daar niet mee eens, dan bespreekt u dit met één van onze medewerkers. Als dat gesprek u niet verder helpt, kan u die zaak voorleggen aan de toezichthouder.

Let op: daarvoor stuurt u een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dat binnen 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vindt u onder deel 5, bij het Verhaalrecht.

### **3.2.4 De chronologische volgorde van de inschrijving**

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

Dus dan gaat de woning naar wie al het langst wacht op een sociale woning van het SVK.

## **3.3 TOEWIJZINGSPROCEDURE**

Wanneer er een SVK-woning vrijkomt, dan maken wij een lijst op met mogelijke kandidaten. Dit gebeurt op basis van de woonwensen, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten.

Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met de woningzoekende met het hoogste aantal punten.

Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om de woning te bezichtigen, namelijk de 20 tot 30 kandidaten met het hoogste puntenaantal.

Met andere kandidaten (nieuwe inschrijvingen, bestaande kandidaten die spontaan komen actualiseren of bestaande kandidaten die automatisch punten winnen door bvb. toename anciënniteit) wordt gedurende deze aanbodtermijn geen rekening gehouden.

### **Opgelet:**

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

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

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

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

Voor woonprojecten met meerdere entiteiten (vnl. appartementen) kan het SVK er om praktische redenen voor opteren om de 20 tot 30 kandidaten met het hoogste puntenaantal ter plaatse uit te nodigen, ter bezichtiging van de woning/het appartement. Betrokken kandidaten kunnen op basis daarvan beslissen om zich al dan niet kandidaat te stellen.<sup>4</sup>

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

---

<sup>4</sup> Goedgekeurd door RVB dd 21/11/2018

Als u een tweede weigert, krijgt u gedurende één jaar 3 minpunten toegekend.

Als u voor een tweede maal niet reageert, wordt u geschrapt uit het inschrijvingsregister. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, wordt u sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

De toewijzing gebeurt door de Adviesgroep Wonen-Welzijn. Die bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende sociale diensten van de betrokken gemeenten.

## **3.4 AFWIJKEN VAN DE TOEWIJZINGSREGELS**

### **3.4.1 Versnelde toewijzing**

In uitzonderlijke situaties kan een versnelde toewijzing worden toegepast.

Dat betekent dat wij in individuele gevallen, op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard, kunnen afwijken van de toewijzingsregels en een woning versneld kunnen toewijzen.

### **3.4.2 Toewijzing met bijkomende voorwaarden**

Wat gebeurt er als u vroeger al huurder was van het SVK, maar het voorgaande huurcontract werd opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming zoals burenruzie, onderhoud van de woning of het niet betalen van de huur?

Of u bent huurder van het SVK, vraagt een andere woning (een mutatie), en u voldoet niet aan die huurdersverplichtingen?

Als een woning vrijkomt, en u staat boven op de wachtlijst, zullen wij in bepaalde situaties de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder weigeren.

In plaats van de toegang te weigeren kunnen wij bijkomende voorwaarden betreffende begeleiding opleggen. Wij zullen bovendien beoordelen of de aangebrachte begeleiding voldoende is om bepaalde problemen in de toekomst te vermijden.

De afspraken worden in een begeleidingsovereenkomst gegoten die integraal deel uitmaakt van uw huurovereenkomst. Indien u zich niet houdt aan de begeleidingsovereenkomst, kunnen wij uw huurcontract opzeggen.

Zolang niet aan deze begeleidingsvoorwaarden voldaan is bij een effectieve toewijzing zal het SVK u geen woning meer aanbieden voor 12 maanden.

In die periode verwachten we dat het begeleidingspakket is vastgelegd en/of is opgestart. Als u vroeger voldoet aan die gestelde begeleidingsvoorwaarden wordt die periode ingekort.

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

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

Ook als u nog geen huurder bent (geweest) van ons SVK, kunnen wij argumenteren dat u een ernstige bedreiging vormt voor de 'fysieke of psychische integriteit' van andere bewoners of burens. Ook in dat geval kunnen wij uw toewijzing weigeren of koppelen aan bijkomende begeleidingsvoorwaarden.

U kan die problemen bij toewijzing vermijden, door al bij de inschrijving op de SVK-wachlijst een gesprek over noodzakelijke begeleiding te vragen. Neem daarvoor contact op met onze SVK-medewerker.

De beslissing om de toewijzing van de woning te koppelen aan die bijkomende voorwaarden/ te weigeren wordt grondig gemotiveerd. Wij zullen u die motivatie aangetekend bezorgen, en dat binnen de 14 dagen na de beslissing.

In die brief moeten wij ook vermelden waar u terecht kan als u het niet eens bent met die beslissing.

## **3.5 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT**

### **3.5.1 Wielsbeke: lokaal toewijzingsreglement**

De gemeente Wielsbeke past een lokaal toewijzingsreglement toe.

Er zijn dertien panden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement: 1 voor personen met een handicap<sup>5</sup> (toewijzing volgens art. 19 sociaal huurbesluit) en 12 voor 65-plussers<sup>6</sup> (toewijzing volgens het SVK puntensysteem) waarbij het aspect lokale binding voor de 12 panden voor 65-plussers mee in rekening wordt gebracht:

- 6 punten voor senioren ouder dan 65jr die de afgelopen 6 jaar min.3 jaar in Wielsbeke hebben gewoond.
- 5 punten voor senioren ouder dan 65jr, die de afgelopen 6 jaar min. 1 jaar in Wielsbeke hebben gewoond.
- 0 punten voor senioren ouder dan 65jr

### **3.5.2 Ingelmunster: lokaal toewijzingsreglement**

De gemeente Ingelmunster past een lokaal toewijzingsreglement<sup>7</sup> toe voor 65-plussers.

Er zijn 2 panden van ons Sociaal Verhuurkantoor opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement: Waterstraat 2/0202 en Waterstraat 2/0302 waarbij het aspect lokale binding mee in rekening wordt gebracht:

- 6 punten voor senioren ouder dan 65jr die de afgelopen 6 jaar min. 3 jaar in Ingelmunster hebben gewoond
- 5 punten voor senioren ouder dan 65 jr die de afgelopen 6 jaar min. 1 jaar in Ingelmunster hebben gewoond
- 0 punten voor senioren ouder dan 65 jr

### **3.5.3 Intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen**

In april 2015 keurden de gemeenteraden van de gemeenten Izegem, Ingelmunster, Ledegem, Oostrozebeke & Wielsbeke het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen Midden-West-

<sup>5</sup> Appartementen in project "De Maalderij" – Molenstraat 65A/0002 te Wielsbeke Kern

<sup>6</sup> 8 woningen in project "Schrijverkeshoek" te Ooigem (huisnr's: 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10 en 12), 2 appartement in de Mgr. De Brabanderestraat 25 (bus 1.01 en 1.02) te Ooigem en 2 appartementen in project "De Maalderij" – Molenstraat 65A/0001 en 65A/0102 te Wielsbeke Kern

<sup>7</sup> Goedgekeurd in de RVB 08.03.2021



Vlaanderen goed. Dit reglement werd door de minister van Wonen goedgekeurd op 8 september 2015.

Er wordt voorrang gegeven aan kandidaten die aangemeld worden via de teams Proef-Wonen; Deze personen behoren tot één van de twee doelgroepen, namelijk:

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

De voorrang wordt gezien als een verplichte voorrangsregel en komt in rangorde tussen 1° en 1°bis te staan. Het aantal toewijzingen via het toewijzingsreglement Proef-Wonen mag per jaar niet meer bedragen dan 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste vijf jaar, waarbij de toewijzingen in functie van herhuisvesting omwille van renovatie niet worden meegerekend. Voor de concrete modaliteiten m.b.t. dit intergemeentelijk toewijzingsreglement verwijzen we naar bijlage 5.<sup>8</sup>

## **4 BEWIJSSTUKKEN**

Om de inschrijving en toewijzing correct te laten verlopen, moeten wij een groot aantal documenten opvragen

### **4.1 GEGEVENS DIE HET SVK OPVRAAGT**

Om na te gaan of iemand voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden kan het SVK beroep doen op een aantal elektronische gegevensstromen. Dat dient de objectiviteit te garanderen en de administratieve afhandeling te vereenvoudigen en te versnellen.

Wij zijn ook verplicht om bepaalde gegevens eerst rechtstreeks op te vragen bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen. En dit om de administratieve overlast voor u en voor het SVK te beperken.

### **4.2 GEGEVENS TE BEZORGEN DOOR DE KANDIDAAT-HUURDER**

Gegevens die we niet kunnen opvragen, moet u zelf aan het SVK bezorgen.

Dat geldt ook voor alle elementen die de toewijzingsvolgorde bepalen: uw actueel besteedbaar inkomen, documenten die de hoogdringendheid kunnen aantonen dat u moet verhuizen, aantal kinderen met bezoekrecht, ...

### **4.3 ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG)**

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van SVK Regio Izegem, Kasteelstraat 13, 8870 Izegem en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat) huurders mogelijk te maken, om de concrete huurvoorwaarden voor een sociale huurwoning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.

---

<sup>8</sup> Aanpassing goedgekeurd door DB dd 28/10/2015 en RVB dd 19/11/2015

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

Indien u niet akkoord gaat met deze verwerking of uitoefening van uw rechten kan u een klacht indienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit via [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be) of via brief naar Drukpersstraat 35, 1000 Brussel of via [contact@toezichtcommissie.be](mailto:contact@toezichtcommissie.be) (Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens).

Een concrete lijst van persoonsgegevens welke worden ingezameld kan u raadplegen in bijlage van het inschrijvingsformulier. Deze opsomming is onderhevig aan wijzigingen, voor een actuele opsomming kan u contact opnemen met SVK Regio Izegem, Kasteelstraat 13, 8870 Izegem.

U heeft het recht tot inzage in deze gegevens, alsook het recht om deze gegevens te verbeteren en om deze gegevens te laten wissen of te bewaren.

## 5 VERHAALRECHT

Wij zijn steeds verplicht om onze beslissingen omtrent uw kandidatuur aan u bekend te maken. In een schrijven van ons vindt u meer uitleg over de reden waarom wij een beslissing al dan niet genomen hebben.

Als u niet akkoord gaat met die beslissing (of er zijn andere zaken die fout lopen), kan u altijd een klacht indienen. In bijlage 2 vindt u de klachtenprocedure.

In een aantal situaties kan u het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dat laatste noemen we het verhaalrecht.

U heeft 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de beslissing, om verhaal aan te tekenen bij de toezichthouder. Bij een toewijzing aan een andere kandidaat-huurder kan dat tot een jaar nadien.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Hij bezorgt zijn antwoord aan u en aan het SVK en dat binnen 30 dagen na uw aangetekend schrijven. Als de toezichthouder uw verhaal gegrond vindt, zal het SVK de beslissing van Toezicht bekijken en er gevolg aan geven. Ons antwoord mag u dan ook verwachten binnen 30 dagen na ontvangst van de beoordeling door de toezichthouder.

Als uit de verhaalprocedure blijkt dat een toewijzing niet correct is verlopen en de woning eigenlijk naar u had moeten gaan, of als aan u onterecht de toewijzing van een woning werd geweigerd, krijgt u voorrang op de eerstvolgende vrijkomende woning die aangepast is en voldoet aan uw gezinsgrootte.

Ook als het SVK u geen antwoord geeft op de beoordeling van de toezichthouder, krijgt u die voorrang.

In de andere situaties (weigering van inschrijving, schrapping uit het inschrijvingsregister, de weigering om u een afwijking toe te staan, weigering van woningvoorkeur, vermindering puntenscore,...) wordt die beslissing geschrapt.

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

**Agentschap Wonen-Vlaanderen / Afdeling Toezicht**

**Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88, bus 22  
1000 Brussel**

## BIJLAGE 1: INKOMENSGRENZEN

Inkomensgrenzen van 01/01/2022 tot 31/12/2022:

- 25 850 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 28 015 euro voor alleenstaande gehandicapte
- 38 773 euro voor anderen, te verhogen met 2 167 euro per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen op 1 januari aangepast.

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

- Kind dat gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, dat ofwel:
  - jonger is dan 18 jaar
  - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of een wezentoelage wordt uitbetaald.
- Kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is op het adres van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder, maar dat op regelmatige basis verblijft bij de kandidaat-huurder dat ofwel:
  - jonger is dan 18 jaar
  - 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald.
- Persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, huurder of gezinslid, erkend als ernstig gehandicapt

## **BIJLAGE 2: KLACHTENPROCEDURE**

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

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

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

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

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

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

#### **HEBT U EEN PROBLEEM?**

Signaleer ons meteen uw probleem, mondeling of telefonisch:

SVK Regio Izegem

Nathalie Folens, SVK-Coördinator

Kasteelstraat 13

8770 Izegem

051 30 61 00 of 051 32 16 22

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

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

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

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

Aarzel niet om uw probleem opnieuw te signaleren.

U kunt een brief schrijven aan Nathalie Folens (coördinator van het SVK), maar u kunt ook bellen of met ons komen praten.

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

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

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

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

### **KLACHTENPROCEDURE**

#### **Formuleer uw klacht**

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

Dhr. Tom Verbeke  
Kasteelstraat 13  
8770 Izegem

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

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

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

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

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

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

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

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

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

### **De Vlaamse Ombudsdienst**

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

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

U kan hen ook bellen of faxen:

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

U kan uw klacht met de post opsturen naar:

Vlaamse Ombudsdienst  
Leuvenseweg 86  
1000 Brussel

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

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

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

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

Waarvoor kan u bij hem terecht:

- voor een klacht over de toewijzing van de woning (binnen het jaar na het moment van toewijzing);
- omdat u het niet eens bent met een beslissing van het SVK (binnen 30 dagen nadat het SVK u de beslissing heeft bezorgd).

Hiervoor neemt u contact op met de toezichthouders:

Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88, bus 22  
1000 Brussel

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

## BIJLAGE 3: HET SVK-PUNTENSYSTEEM.

We geven u hier een overzicht van de situaties die ‘punten kunnen opleveren’. Het totaal van de behaalde punten bepaalt uw plaats op de wachtlijst. Dat maakt dat degene die (volgens het puntensysteem) in een meer prangende situatie zit dan een ander, ook meer kans maakt op een woning.

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

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

We onderscheiden 6 mogelijke ‘groepen’ waarin u punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

1. Het inkomen (hier het actueel en besteedbaar inkomen, zeg maar het inkomen waarvan u vandaag moet leven)
2. De woonneed:
  - 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 u nu woont
  - d. de huurprijs die u nu betaalt
  - e. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.
3. De kinderlast
4. Mutatievraag: een SVK-huurder die wil verhuizen naar een andere SVK-woning
5. Het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven op de wachtlijst
6. De band met de gemeente waar de woning gelegen is, of met het werkingsgebied van het SVK

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

Vertrekbasis is hier het leefloon. Voor alleenstaanden of gezinnen met een inkomen gelijk aan het leefloon worden 20 punten toegekend. Het aantal punten daalt volgens volgend schema. De bedragen bovenop het leefloon worden jaarlijks geïndexeerd (bedragen 2022).

Voor alleenstaande kandidaat-huurders:

a) tot en met 56 euro boven het toepasselijke leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 167 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 334 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 556 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 778 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten



Voor gezinnen:

a) tot en met 132 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 267 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 467 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 724 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 1 000 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

- sommige inkomens van de kandidaat-huurder(s) worden niet in rekening gebracht
- in uitzonderlijke situaties wordt rekening gehouden met de schulden of alimentatie die u moet afbetalen.

Voor meer informatie neemt u best contact op met het SVK.

## **2. De Woonnood (max. 20 punten)**

Voor volgende situaties worden punten toegekend. Let op: het SVK zal ook de nodige bewijsstukken vragen om die punten te kunnen staven. Die bewijsstukken moeten ook correct zijn. Zo is bijvoorbeeld een onwettige opzeg van uw huurcontract GEEN opzeg.

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

### **a) effectieve of dreigende dakloosheid:**

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

**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 (besluit vereist) <sup>9</sup>	20 punten
b) overbewoondverklaring (besluit vereist)	20 punten
c) ongeschiktverklaring met op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, BVCW, minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" (besluit vereist)	17 punten
d) overschrijding van de bezettingsnorm, vermeld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c) (deel F voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen), vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de criteria, vermeld in artikel 12 van het ministerieel besluit van 10 juni 2014 tot nadere precisering van de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming in de huurprijs wordt verleend zoals vermeld in artikel 5.164, §1, zesde lid van het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en tot vaststelling van de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 5.166, §2, van hetzelfde besluit.	17 punten
e) ongeschiktverklaring (besluit vereist)	11 punten
f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bvb. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie, ...)	11 punten

**d) de betaalbaarheid van de huurprijs:**

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

<sup>9</sup> Zie nieuwsflash VMSW dd 12/12/2019: gewijzigde puntentoekenning

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

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

### **4. Een mutatievraag van een SVK-huurder (max. 17 punten)**

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

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

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

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

In het SVK-systeem bent u nooit zeker dat u op een bepaald moment bovenaan op de lijst staat. Er kan altijd iemand bijkomen die meer dringend een woning nodig heeft (waarmee we bedoelen: 'meer dringend volgens het puntensysteem'), en daarom meer punten verwerft.

Om de kandidaat-huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan wat te bevoordelen, geven we hen extra punten, namelijk 1 punt per 12 maanden, met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt.

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

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

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

Hoe passen we dit toe:

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

**Specifiek voor Wielsbeke:**

De gemeente Wielsbeke past een lokaal toewijzingsreglement toe.

Er zijn dertien panden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement: 1 voor personen met een handicap<sup>10</sup> (toewijzing volgens art. 19 sociaal huurbesluit) en 12 voor 65-plussers<sup>11</sup> (toewijzing volgens het SVK puntensysteem) **waarbij het aspect lokale binding voor de 12 panden voor 65-plussers mee in rekening wordt gebracht:**

- 6 punten voor senioren ouder dan 65jr die de afgelopen 6 jaar min.3 jaar in Wielsbeke hebben gewoond.
- 5 punten voor senioren ouder dan 65jr, die de afgelopen 6 jaar min. 1 jaar in Wielsbeke hebben gewoond.
- 0 punten voor senioren ouder dan 65jr

**Specifiek voor Ingelmunster:**

De gemeente Ingelmunster past een lokaal toewijzingsreglement<sup>12</sup> toe voor 65-plussers.

Er zijn 2 panden van ons Sociaal Verhuurkantoor opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement: Waterstraat 2/0202 en Waterstraat 2/0302 waarbij het aspect lokale binding mee in rekening wordt gebracht:

- 6 punten voor senioren ouder dan 65jr die de afgelopen 6 jaar min. 3 jaar in Ingelmunster hebben gewoond
- 5 punten voor senioren ouder dan 65 jr die de afgelopen 6 jaar min. 1 jaar in Ingelmunster hebben gewoond
- 0 punten voor senioren ouder dan 65 jr

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

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

---

<sup>10</sup> Appartementen in project "De Maalderij" - Molenstraat

<sup>11</sup> 8 woningen in project "Schrijverkeshoek" te Ooigem (huisnr's: 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10 en 12), 2 appartement in de Mgr. De Brabanderestraat 25 (bus 1.01 en 1.02) te Ooigem en 2 appartementen in project "De Maalderij" – Molenstraat 65A/0001 en 65A/0102 te Wielsbeke Kern

<sup>12</sup> Goedgekeurd in de RVB 08.03.2021

## BIJLAGE 4: DE RATIONELE BEZETTING BIJ SVK'S

Het SVK hanteert hiervoor de volgende normen:

Een woonkamer moet minimaal 16 m<sup>2</sup> bedragen voor een alleenstaande, verhoogd met 2 m<sup>2</sup> per bijkomende persoon.

Een slaapkamer moet een oppervlakte hebben van minstens 6,5 m<sup>2</sup> als ze bestemd is voor 1 persoon, 10 m<sup>2</sup> voor 2 personen en 15 m<sup>2</sup> indien ze bestemd is voor drie kinderen.

Men moet voorzien in:

- één slaapkamer voor de aanvrager en zijn/haar partner
- één slaapkamer per kind, per groep van 2 van hetzelfde geslacht of per groep van 2 van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar;
- één slaapkamer per bijkomend persoon of bijkomend echtpaar.

Studio's worden als te klein beschouwd als ze bewoond worden door meer dan 2 personen. De leefruimte van een éénpersoonsstudio is minimaal 22,5 m<sup>2</sup>; voor twee personen minimum 28 m<sup>2</sup>.

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

Enkele bijkomende voorwaarden:

- De metingen worden uitgevoerd tussen de (binnen)muren, enkel op een vloeroppervlakte waar de vrije hoogte ten minste 2,20 m bedraagt.
- Alleen kamers voorzien van een normale licht- en luchttoevoer worden beschouwd als woonvertrekken.
- Voor de toepassing van die oppervlakenormen wordt uitgegaan van de gezinssamenstelling van de aanvrager op de referentiedatum.

Het SVK regio Izegem heeft de bezettingsnorm verruimd door:

- Voor alleenstaanden en koppels één slaapkamer op overschot aan te bieden. Maar huizen waar er 2 slaapkamers zijn en de rationele bezetting groter is dan 3 personen worden niet aan alleenstaanden aangeboden<sup>13</sup>, appartementen wel<sup>14</sup>.
- Het recht te geven aan een kandidaat-huurder om voor ieder kind een kamer aan te bieden, ondanks het geslacht en leeftijd. (zelfs al is de kamer geschikt voor twee personen)
- Een slaapkamer nooit door meer dan 2 kinderen te laten gebruiken

Het SVK Regio Izegem heeft beslist om een afwijking te voorzien in de rationele bezetting in panden waar er min. 15 woonentiteiten met verschillende bezetting zijn. In die panden zullen de entiteiten met 2 slaapkamers met voorrang toegewezen worden volgens een minimum rationele bezetting van 2 (zelfs al is de totale bezetting >3). Slechts als de entiteiten niet verhuurd geraken, zal de minimum rationele bezetting verlaagd worden naar 1.

Bovendien heeft het SVK de keuze gemaakt om een gedeelte van de woningen die aangepast zijn voor huurders die in aanmerking komen voor levenslange, niet-degressieve huursubsidie, prioritair aan deze doelgroep toe te wijzen.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Goedgekeurd door RVB dd 11/05/2015

<sup>14</sup> Goedgekeurd door RVB dd 11/03/2019

<sup>15</sup> Goedgekeurd door RVB dd 24/01/2018

Specifieke afwijkingen op patrimoniumniveau:

Specifieke afwijking voor de appartementen **Oostrozebekestraat 51 te Ingelmunster** : op dit adres wordt in geen geval een toewijzing gedaan met kamer op overschot. Motivatie:

- In Ingelmunster is er reeds een vrij ruim aanbod voor alleenstaanden voorzien;
- Dit bevordert de diversiteit binnen het gebouw, wat de leefbaarheid ten goede komt.<sup>16</sup>

Specifieke afwijking voor de twee appartementen in de **Rozestraat 8 te Ingelmunster**:

Gezien de appartementen erg ruim zijn worden de minima voor beide appartementen met één opgetrokken, dus:

- Rozestraat 8 bus 001 (gelijkvloers), 3 grote kamers: min. 4 (i.p.v. 3) personen, max. 6 personen
- Rozestraat 8 bus 101 (verdieping), 4 grote kamers: min. 5 (i.p.v. 4) personen, max. 8 personen<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Goedgekeurd door RVB dd 11/05/2015

<sup>17</sup> Goedgekeurd door DB dd 28/10/2015 en RVB dd 30/11/2015

# BIJLAGE 5: INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT MET DOELGROEPENPLAN PROEF-WONEN MIDDEN WEST- VLAANDEREN<sup>18</sup>

## 1. INLEIDEND

### 1.1 Open oproep

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

### 1.2 De projectaanvraag

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

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

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

### 1.3 De experimentele fase

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

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

### 1.4 Inbedding in het reguliere aanbod

Het experiment eindigde aanvankelijk op **31 augustus 2014**, maar werd nog met een **jaar verlengd** in functie van de opdracht vanuit de Vlaamse Overheid om het model proef-wonen in te bedden in het regulier kader. Daartoe stelden het Agentschap Wonen-Vlaanderen en Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin het 'Stappenplan nieuw regelgevend kader proef-wonen' op (cf. bijlage 1 bij de memorie van toelichting). Daarin wordt voorgesteld om via het lokaal woonoverleg in elke

---

<sup>18</sup> Het aanvraagdossier bestaat naast dit toewijzingsreglement uit een inhoudstabel, een memorie van toelichting, een doelgroepenplan en een aantal bijlagen

gemeente van het werkingsgebied – regio Midden West-Vlaanderen dus - een doelgroepenplan Proef-wonen op te stellen en dit telkenmale te integreren in het lokaal toewijzingsreglement (art. 28 van het kaderbesluit sociale huur, inmiddels art.6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

### **1.5 Goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement Proef-wonen**

Het LTR Proef-wonen werd goedgekeurd op de gemeenteraden in alle 16 participerende gemeenten (cf. Bijlage 1: overzicht gevolgde procedure i.k.v. de totstandkoming van het toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen).

### **1.6 De evaluatie van de methodiek**

De Regionale Stuurgroep (2018), de teams Proef-wonen en de IGS-contactpersonen sturen aan op een evaluatie van de methodiek. Hogeschool Gent voert het onderzoek, gefinancierd door Vlaanderen. Het project Proef-wonen uit Hasselt wordt meegenomen in de onderzoeksopdracht.

Inhoud van het onderzoek:

Functionaliteit en belevingsonderzoek (cf. Eindrapport HoGent)

Literatuurstudie

Data-analyse: ‘kijk achter de cijfers’

Belevingsonderzoek bij de partners van het project

Online enquête

Focusgroep wonen en focusgroep welzijn (inzoomen op onderwerpen uit online bevraging)

Belevingsonderzoek proefwoners via 7 diepte-interviews

Methodiek in breder beleidskader evalueren

De onderzoeksresultaten werden gebundeld in het ‘Eindrapport Evaluatie Proef-wonen’ (<https://www.woondienst.be/nl/aanbod-op-maat/proefwonen/>). De Vlaamse administratie bezorgde ons betreffend rapport op 03/09/2020. Het rapport formuleert in het hoofdstuk ‘Conclusies’ een antwoord op de onderzoeksvragen en het hoofdstuk ‘Beleidsaanbevelingen’ omvat concrete aanbevelingen voor zowel de Vlaamse overheid alsook de concrete praktijk van het LTR in de regio Midden West-Vlaanderen.

### **1.7 De optimalisatie van de methodiek**

In december 2019 beslisten de bestuursorganen van IGS regio Roeselare, regio Izegem en regio Tielt, in overleg met de woon- en welzijnspartner, een vervolgtraject op te starten met oog op bijsturing van het LTR, rekening houdend met de conclusies uit het evaluatierapport. Er werd opnieuw een overeenkomst ondertekend met HoGent om dit vervolgtraject te begeleiden (financiering gebeurde deze keer door de 3 IGS'en).

Verloop van het vervolgtraject:

Focusgroep wonen en focusgroep welzijn: bepalen prioriteiten optimalisatieproces

2 gespreksgroepen wonen-welzijn (gezamenlijk), waarbij de verbetervoorstellen afgetoetst en goedgekeurd werden

Terugkoppeling regionale stuurgroep (voorjaar 2021)



Bespreking en goedkeuring op LWO in alle gemeenten van de regio midden WV (voorjaar 2021)

Bespreking en goedkeuring op GR van de gemeenten (voorjaar 2021)

## **2. DE TOTSTANDKOMING**

### **Voorjaar 2014:**

1. Maart-juni 2014: De resultaten van het experiment Proef-wonen en het ‘stappenplan regulier kader proef-wonen’ werden voorgelegd aan de vergaderingen van het lokaal woonoverleg van de 17 gemeenten van de regio Midden West-Vlaanderen. Voor een lijst met de vergaderdata en aantal voorbeeldverslagen cf. bijlage 1.
2. April-juli 2014: Alle gemeenten – met uitzondering van Ardoeie – gaven hun principiële akkoord betreffende de verdere uitwerking van een intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen.<sup>19</sup>
3. Juni-september 2014: Concrete uitwerking van het intergemeentelijk toewijzingsreglement, in samenwerking- en overleg met de verschillende partners (proces loopt verder in najaar 2014).

### **Najaar 2014:**

1. Oktober-december 2014: Terugkoppeling afgelegd proces op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg en vastleggen afspraken voor de daaropvolgende periode. Voor een lijst met de vergaderdata en aantal voorbeeldverslagen cf. bijlage 1.
2. September 14-januari 15 : Verdere uitwerking in overleg met de diverse partners.

### **Voorjaar en medio 2015:**

1. Januari-maart 2015 : Verdere uitwerking en finaliseren van het aanvraagdossiers in overleg met alle partners, ondermeer via de vergaderingen van de regionale stuurgroep.
2. April-mei 2015: Het toewijzingsreglement wordt voorgelegd aan de gemeenteraden (april 2015) na een toelichtingsvergadering voor alle gemeente- en OCMW-raadsleden van de regio Izegem en Tielt op 20 april 2015 en van de regio Roeselare op 22 april 2015.
3. Halfweg juni 2015: Indiening definitief en volledig administratief dossier ‘intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen’ bij Wonen-Vlaanderen, in functie van goedkeuring door de Vlaams minister van wonen.
4. September 2015 : Inwerkingtreding van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen.

### **2017:**

Regionale stuurgroep (december 2017) én IGS-contactpersonen/coördinatoren sturen aan op een evaluatie van de methodiek Proef-wonen.

### **2018:**

Subsidiëring wordt goedgekeurd door Vlaanderen. HoGent kan aangesteld worden als onderzoeksteam voor de evaluatie.

---

<sup>19</sup> De stukken ter staving van dit overleg, alsook de beslissingen van de gemeenten worden aan het administratieve dossier ter indiening bij de Minister toegevoegd.

## 2019:

April-december: onderzoek door HoGent met oplevering van het onderzoeksrapport aan administratie Vlaanderen.

December: presentatie van de onderzoeksresultaten op de regionale stuurgroep.

## 2020:

Maart-december: Vervoltraject met oog op bijsturing van het LTR (o.a. in gesprek met de focusgroepen wonen en – welzijn, alsook gezamenlijke gespreksgroepen waarbij verbetervoorstellen voorgelegd, bijgestuurd en goedgekeurd werden met de partners).

September: Vlaanderen keurt het eindrapport van HoGent officieel goed en publiceert het eindrapport. Vervolgens hebben we het eindrapport formeel onder de partners van het project verspreid.

## 2021:

Januari: Terugkoppeling regionale stuurgroep

Februari-maart: Terugkoppeling afgelegd proces op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg en vastleggen afspraken voor de daaropvolgende periode.

Bespreking en goedkeuring op de gemeenteraden van alle 16 participerende gemeenten van de regio Midden WVL

### **3. TOEPASSING**

#### **A. Organisatorische aspecten**

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

De drie multidisciplinaire teams proef-wonen (één team per wooncluster: regio Roeselare, Tielt en Izegem) spelen een cruciale rol:

Ze staan in voor de **selectie** van kandidaten en **goedkeuring- en evaluatie** van de leertrajecten (elk traject wordt minstens om de 6 maanden geëvalueerd).

Ze zijn samengesteld uit een **vaste kern** van woon- en welzijnsactoren: de betrokken SHM 's<sup>20</sup>, SVK 's, woonwinkels, één vertegenwoordiger per welzijnssector (incl. OCMW 's en eerstelijnsgezondheidszorg) en de 'IGS-contactpersoon'.

De concrete uitvoering van het toewijzingsreglement vraagt ook **afstemming op niveau van de regio Midden West-Vlaanderen**, in functie van uniformiteit, evaluatie en bijsturing. Dit gebeurt via:

---

<sup>20</sup> op agenda – naargelang woonstkeuze/woonplaats van de te bespreken (kandidaat)proefwoners

Frequent overleg tussen de drie intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid.

Jaarlijks overleg met alle betrokken woon- en welzijnspartners (= de Regionale Stuurgroep). De drie IGS'en nemen daartoe het initiatief.

Jaarlijks wordt ook een **terugkoppeling** voorzien op het **lokaal woonoverleg** van elke participerende gemeente.

**Elke partner** van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin o.m. bovenstaande organisatorische aspecten zijn opgenomen.

## **B. Van aanmelding tot einde Proef-wonen**



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

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

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

1. Mensen die op de woonmarkt willen komen maar **onvoldoende woonervaring** hebben. Zij vinden vaak moeilijk een woning, de stap naar zelfstandig wonen is soms (te) groot,...
2. Mensen die reeds zelfstandig wonen, maar **problemen** hebben om op een **zelfstandig** manier te leven en te **wonen**.

Volgende 3 selectiecriteria zijn bepalend om al dan niet voor het project Proef-wonen in aanmerking te komen:

1. Voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden sociale huur;
2. Het dubbel begeleidingsengagement kan aangetoond worden:
  - a) De trajectbegeleidende dienst engageert zich om gedurende de gehele proefperiode begeleiding aan te bieden aan de proefwoner (of ten gepaste tijde een beter geschikte dienst in te schakelen – continuïteit van zorg komt hierbij niet in het gedrang);

- Minimaal controle op de huurdersverplichtingen (door o.m. huisbezoek)
- Ook wanneer het contact moeilijk verloopt, nabijheid te verzekeren, rekening houdende met de specifieke noden van de proefwoner

b) De proefwoner engageert zich om begeleiding te aanvaarden in de vorm van een leertraject voor de gehele proefperiode;

Gebrek aan een alternatieve of beter passende woonvorm.

### Fase 1 en 2 : Aanmelding en intake

- De aanmelding gebeurt steeds **door één van de welzijnspartners**<sup>21</sup> (incl. OCMW 's). Andere diensten kunnen fungeren als doorverwijzer. Bij de aanmelding van kandidaat-proefwoners wordt rekening gehouden met de in het **doelgroepenplan Proef-wonen omschreven doelgroep** en in het bijzonder met de 3 bovengenoemde selectiecriteria.
- De **aanmeldende dienst neemt steeds de rol van trajectbegeleider** op volgens de afspraken opgenomen in dit intergemeentelijk toewijzingsreglement, de engagementsverklaring en het individuele leertraject. Bij de opmaak van dit leertraject dient uiteraard steeds rekening gehouden te worden met de mogelijkheden, de opdrachten en het werkingsgebied van elke organisatie.
  - De rol van trajectbegeleider kan bij opstart of tijdens de duur van het leertraject overgenomen worden door een meer geschikte dienst, op voorwaarde dat de aanmelder en de desbetreffende dienst hier reeds voor de aanmelding de nodige afspraken rond hebben gemaakt. Dit proces kan op vraag van de aanmeldende dienst ondersteund worden door de IGS-contactpersoon.
  - Een traject kan vroeger dan de in het individuele leertraject voorzien e eindtermijn worden afgerond, op voorwaarde dat het betrokken team Proef-wonen hiermee akkoord gaat.
- De aanmelder vult het **aanmeldingsformulier**<sup>22</sup> steeds **volledig** in, via overleg met de kandidaat-proefwoner(s) en andere betrokken diensten en/of het netwerk. Vervolgens wordt het volledig ingevuld- en door elke kandidaat ondertekende document per mail bezorgd aan de IGS-contactpersoon<sup>23</sup>.
- Achteraan het aanmeldingsformulier zit een beknopte afsprakennota m.b.t. deontologie (welke info wordt met wie gedeeld en op welke manier,...). Dit document wordt tijdens het intakegesprek met de kandidaat overlopen. **Elke kandidaat proefwoner dient te ondertekenen voor akkoord.** De aanmelder bezorgt dit document samen met het intakeformulier aan de contactpersoon van het IGS.
- Alle aanmeldingen worden per IGS bijgehouden in een Excelbestand, met daarbij telkenmale: datum aanmelding (= datum ontvangst volledig ingevuld formulier), voor – en familienaam, domicilie of verblijfplaats, naam aanmelder, dienst en sector.

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

- De **teams proef-wonen** behandelen elke aanmelding a.d.h.v. de 3 vooropgestelde selectiecriteria.
- De **IGS-contactpersonen** staan in voor de praktische organisatie<sup>24</sup>, de verslaggeving en het voorzitterschap van de betreffende teams Proef-wonen.
- De **aanmeldende dienst** stelt steeds zijn cliëntsituatie voor aan het team, met het aanmeldingsformulier als leidraad. Ook het voorstel van leertraject wordt meteen op dit eerst

<sup>21</sup> = De organisaties die de partnerschapsfiche ondertekenden.

<sup>22</sup> Cf. bijlage bij de memorie van toelichting

<sup>23</sup> Bevoegd IGS is afhankelijk van het domicilie (of feitelijke verblijfplaats) van de kandidaat.

<sup>24</sup> Meer concrete info – cf. memorie van toelichting

overleg besproken. De kandidaten zelf zijn niet aanwezig op deze bespreking. Dit kan wel tijdens de evaluatiemomenten.

- De vaste kern (cf. punt A) van het team Proef-wonen **kan aangevuld worden** met woon- en/of welzijnsactoren die een relevante inbreng omtrent één of meerdere dossiers kunnen doen.
- De teambesprekingen verlopen volgens de deontologische regels die geëxpliciteerd worden in de samenwerkingsovereenkomst m.b.t. informatiedeling. Dit document bepaalt de 'spelregels' van de informatiedeling en wordt ondertekend door alle woon- en welzijnspartners als onderdeel van de engagementsverklaring.

De conclusie van een teambespreking - 3 mogelijkheden:

1. De kandidaat **voldoet niet aan de vooropgestelde criteria** en komt (op dat moment nog) niet in aanmerking voor Proef-wonen.
  - Het team probeert een degelijk advies te formuleren rond mogelijke alternatieven.
2. De situatie is **onvoldoende duidelijk** om een gegronde beslissing te kunnen nemen.
  - In dit geval wordt de aanmelding opnieuw geagendeerd op het eerstvolgende team.
3. Het team is van oordeel dat de kandidaat **in aanmerking** komt (cf. verder – punt 3.2).

In zowel situatie 2 als 3 is het mogelijk dat (ook) het **leertraject nog verdere uitwerking** vraagt. Afhankelijk van de aard van de bijsturing wordt dit verder afgehandeld per mail of geagendeerd op het eerstvolgende team.

### **3.2 Werkwijze met betrekking tot toewijzing – Fase 4 en 5**

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

De toewijzing = de start van het leertraject.

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

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

We verwijzen naar artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen voor de absolute voorrangsregels bij toewijzing. De voorrang in het kader van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen komt net vóór de absolute voorrangsmatregel 1 bis.

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

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

Bij de SVK 's geldt eenzelfde niveau van voorrang als bij de SHM 's, dus net vóór de absolute voorrangsmatregel 1 bis<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Cf. artikel 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen inzake de binnen het SVK geldende absolute voorrangsregels

### 3.2.2 Overzicht van het aantal en welke woningen in aanmerking komen

- Elke participerende sociale huisvestingsmaatschappij en sociale verhuurkantoor stelt jaarlijks het afgesproken<sup>26</sup> aantal woonegelegenheden ter beschikking. Het gaat daarbij telkenmale om **5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar per SHM/SVK** (exclusief de toewijzingen in kader van herhuisvesting omwille van renovatie). Dit percentage wordt berekend over de gemeenten die intekenden op het intergemeentelijk toewijzingsreglement. Het aantal zal dus jaarlijks variëren<sup>27</sup>.

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

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

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

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

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

- Deelgebied A betreft de gemeenten die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen, met name: Wielsbeke, Sint Baafs Vijve, Dentergem, Oeselgem, Aarsele, Kanegem en Egem.
- Deelgebied B betreft de overige gemeenten, met name: Waregem en Ardooië.
  - SHM De Mandel, SHM Mijn Huis en SHM Helpt Elkander kunnen een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in deelgebied A, als zij in het jaar van de aanvraag reeds 5% toewijzingen hebben gedaan in deelgebied A op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Hierbij is er echter een engagement van de verschillende welzijnspartners die participeren aan het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef- Wonen om geen afzonderlijke aanvragen te doen in het kader van artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, betreffende de mogelijkheid tot versnelde toewijzing.
  - SHM De Mandel, SHM Mijn Huis en SHM Helpt Elkander kunnen een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in deelgebied B, als zij in het jaar van de aanvraag reeds 5%

<sup>26</sup> Cf. ook de engagementsverklaring Intergemeentelijk Toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen.

<sup>27</sup> Voorbeeldberekening 2014 en afspraken jaarlijkse berekening – cf. memorie van toelichting en de engagementsverklaring

toewijzingen hebben gedaan in deelgebied B op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.<sup>28</sup>

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

### 3.2.3 Volgorde van toewijzing

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

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

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

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

1. Het **begeleiden van integrale leertrajecten (max. 2 jaar)** van een persoon of gezin die door hen voor Proef-wonen werd aangemeld of van een persoon of gezin die via een andere partner werd doorverwezen, op voorwaarde dat hier reeds voor de aanmelding onderling de nodige afspraken rond werden gemaakt.
2. **Participatie** aan het betreffend **team** proef wonen (er is één team per 'subregio': Izegem, Roeselare en Tielt).
  - Elke partner van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin o.m. de engagementen van de welzijnsactoren zijn opgenomen.

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

De leerdoelen - die in samenspraak zowel met de betrokken persoon/gezin als met het bevoegde team Proef-wonen werden vastgelegd in het **leertraject**<sup>29</sup> - vormen de leidraad voor de begeleiding en de hieraan gekoppelde evaluatiemomenten (minstens om de 6 maanden).

- De trajectbegeleider is aanspreek- en vertrouwenspersoon en fungeert dus als coördinator van het individuele leertraject. De trajectbegeleider legt geregeld huisbezoeken af, teneinde de woonvaardigheden effectief te kunnen opvolgen.

---

<sup>28</sup> Cf. mail Mevr. Nina Van Acker, Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid dd. 12 maart 2015

<sup>29</sup> Meer info, cf. memorie van toelichting

De huisvester behoudt tevens een rol in het opvolgen van de huurdersverplichtingen. Zowel trajectbegeleider als huisvester hebben m.a.w. goed zicht op het nakomen van deze verplichtingen.

- Het netwerk van de proefwoner(s) wordt maximaal betrokken<sup>30</sup>. Voor bepaalde aspecten/levensdomeinen kan ook samengewerkt worden met andere diensten. Alle betrokkenen worden grondig geïnformeerd rond het opzet van Proef-wonen. De trajectbegeleider (en zo nodig de IGS-contactpersoon) staat hiervoor in.
- Bij eventuele vragen of problemen kan de trajectbegeleider terecht bij de IGS-contactpersoon, die instaat voor de algemene opvolging van Proef-wonen per subregio (= Roeselare, Tielt of Izegem). Indien nodig/wenselijk organiseert die aanspreekpersoon een cliëntoverleg of agendeert hij/zij het dossier op het eerstvolgende team Proef-wonen.
- De teams Proef-wonen staan in voor de goedkeuring van de leertrajecten (nog voor de start van de huurovereenkomst), alsook de tussentijdse- en eindevaluaties (elk traject wordt minstens om de 6 maanden geëvalueerd). Het traject kan op 4 manieren eindigen<sup>31</sup>:
  1. Het leertraject is **geslaagd** -> De proefwoner wordt reguliere sociale huurder en kan in de aanvankelijke Proef-woning blijven wonen.
  2. De voorziene termijn neemt een einde, maar **verlenging** is noodzakelijk om de vooropgestelde doelen te behalen. -> Rekening houdend met de maximumtermijn van 2 jaar, kan het traject verlengd worden met de helft van de oorspronkelijke duur.
  3. De proefwoner komt de huurdersverplichtingen niet na, en/of voldoet niet meer aan het selectie criterium 'begeleidingsbereidheid'. Een ernstige of blijvende tekortkoming kan leiden tot opzegging van de huurovereenkomst.  
-> De huurovereenkomst kan opgezegd worden door de verhuurder via aangetekend schrijven, na een **negatieve (tussentijdse) evaluatie** van het leertraject door het bevoegde team proef-wonen. De opzeggingstermijn van 3 maanden vangt aan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg werd gegeven. De opzeg van de overeenkomst door de verhuurder geldt voor alle bewoners van de Proef-woning.
  4. De proefwoner zegt de overeenkomst zelf op, met een opzegtermijn van 3 maanden. De opzeg geldt voor alle bewoners van de Proef-woning.

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

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

- Elke partner van het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-wonen Midden West-Vlaanderen wordt geacht de engagementsverklaring te ondertekenen, waarin de engagementen van de residentiële welzijnsactoren als volgt omschreven worden : *“Voor proefwoners die vanuit een residentiële voorziening de stap zetten naar het Proef-wonen een terugvalmogelijkheid van 3 maanden te voorzien, startende vanaf de datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan. Dit met uitzondering van de organisaties die omwille van de geldende regelgeving niet kunnen voorzien in een dergelijke terugvalmogelijkheid. De*

---

<sup>30</sup> Meer info, cf. memorie van toelichting

<sup>31</sup> Meer info, cf. memorie van toelichting



*betreffende instanties engageren zich er evenwel toe om mee te werken aan een zogenaamd 'Plan B', m.a.w. een alternatieve oplossing."*

#### **4. Bijkomende bepalingen**

##### **4.1 Goedkeuring en wijziging**

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband Proef-wonen legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan betrokken gemeenteraden en aan de minister of zijn/haar gemachtigde.

Elke wijziging wordt ter advies voorgelegd aan het lokaal woonoverleg van de participerende gemeenten.

##### **4.2 Bekendmaking**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document.

Via de betrokken intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid en de participerende gemeentebesturen wordt het reglement bekendgemaakt.

- Op de **websites** van de betrokken intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid en de participerende gemeentebesturen wordt een link geplaatst naar de tekst van het toewijzingsreglement.
- Een **papieren versie** van het reglement kan geraadpleegd worden bij de betrokken intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid en de participerende gemeentebesturen.

Een afschrift van het reglement wordt aan de toezichthouder(s) bezorgd.

##### **4.3 Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking 60 dagen na afloop van de termijn van 45 dagen waarover de minister beschikt om de beslissingen tot aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement eventueel te vernietigen.

##### **4.4 Intern huurreglement**

Elk(e) participerend(e) SHM en SVK nemen de nodige bepalingen op in hun intern huurreglement.