

INTERN HUURREGLEMENT SVK Gent

Woord vooraf

Dit document is een deel van het intern huurreglement van SVK Gent, OCMW-vereniging van publiekrecht, met zetel te Onderbergen 86, 9000 Gent.

Het intern huurreglement werd goedgekeurd door de Raad van Beheer van SVK Gent op 26/02/2018.

Het intern huurreglement is openbaar en kan dus door iedereen worden opgevraagd. Het wordt uitdrukkelijk bekend gemaakt aan alle kandidaat-huurders ingeschreven in het inschrijvingsregister van het SVK, en aan alle huurders. Het intern huurreglement kan worden gewijzigd door de Raad van Beheer van SVK Gent. Iedere wijziging wordt met een gewoon schrijven meegedeeld aan alle ingeschreven kandidaat-huurders op het ogenblik van de actualisatie van het kandidatenregister. De kennisgeving aan de huurders wordt met gewoon schrijven meegedeeld.

Opgelet: We trachten met deze tekst een verstaanbare vertaling te maken van het Kaderbesluit Sociale Huur (officieel: het besluit van de Vlaamse Regering van 12/10/2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode). Enkel het Kaderbesluit Sociale Huur bevat de juiste tekst.

Inhoud

Woord vooraf	2
Hfst 1: Inschrijvingsvoorwaarden	5
1.0. Inleiding	5
1.1. Meerderjarigheid	5
1.2. Inkomensvoorwaarde	5
1.3. Eigendomsvoorwaarde	6
1.4. Ingeschreven in het bevolkingsregister	6
1.5. Andere gegevens	7
1.6. Bijzondere doelgroepen	7
Hfst 2: inschrijvingsregister kandidaat-huurders	8
2.0. Inleiding	8
2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting	8
2.2. Woonwensen	9
2.3. Wijzigingen doorgeven en actualisatie	9
2.4. Het inschrijvingsregister	10
2.5. Schrapen uit het inschrijvingsregister	10
2.6. Inschrijvingsbewijs	11
Hfst 3: Toelatingsvoorwaarden	12
3.0. Inleiding	12
3.1. Eigendomsvoorwaarde	12
3.2. Inkomensvoorwaarde	12
3.3. In 'wacht' zetten	13
Hfst 4: Toewijsregels	14
4.0. Inleiding	14
4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte	14
4.2. Absolute voorrang	15
4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem	15
4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving	16
4.5. Hoe gaat een toewijzing in zijn werk? (Toewijzingsprocedure)	16
4.6. Verhaal tegen een toewijzing	17
Hfst 5: Individuele afwijkingen	18
5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden	18
5.2. Afwijking op de toewijzingsregels	18
5.2.1. Individuele afwijking, versnelde toegang	18
5.2.2. Weigering toewijzing of toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden	18
Hfst 6: Documenten bij inschrijving en toewijs	20
6.2. Wet op de privacy	20
Hfst 7: De Huurder of Onderhuurder	21
7.0. Algemeen	21

7.1. De oorspronkelijke onderhuurder of huurder	21
7.2. Later toetredende huurders:.....	21
7.2.1. Wettelijke en feitelijke partner	22
7.2.2. Anderen	22
7.2.4. Verhaal bij weigering tot toetreding.....	23
7.3. Huurdersverplichtingen	24
7.4. Taalkennisvereiste	24
7.5. Verhuurderverplichtingen	25
Hfst 8: De Huurovereenkomst	26
8.0. Algemeen	26
8.1. Model-onderhuurcontract.....	26
8.2. De huurprijs en de waarborg	26
8.3. Plaatsbeschrijving	27
8.4. Reglement van inwendige orde	27
Hfst 9: Het einde van de Huurovereenkomst	28
9.0. Algemeen.	28
9.1. Opzeg door de huurder.	28
9.2. Beëindiging door het SVK.	29
9.3. Ontbinding van rechtswege	29
Hfst 10: Communicatie met het SVK	31
10.1. Begeleiding en huisbezoeken	31
10.2 Klachtenprocedure	31
10.3. Proefperiode	31
Hfst 11: Verhaalrecht	32
11.0. Algemeen	32
11.1. Welke problemen?	32
11.2. Gevolgen	33
11.3. Contactgegevens toezicht	33
Bijlage 1: verklaring op erewoord: verblijf op regelmatige basis van kinderen die niet gedomicilieerd zijn bij de ouder op het moment van inschrijving of toewijs.	34
Bijlage 2: Inkomensgrenzen.....	35
Bijlage 3: Inschrijvingsbewijs	36
Bijlage 4: Het SVK-puntensysteem.	38
Bijlage 5: De rationele bezetting	43
Bijlage 6: Reglement van Inwendige Orde	44
Bijlage 7: Klachtenprocedure.....	51

HFST 1: INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

1.0. Inleiding

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

Welke voorwaarden toetsen we bij de inschrijving?

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

1.1. Meerderjarigheid

Op het moment van de inschrijving moet je als kandidaat huurder:

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

1.2. Inkomensvoorwaarde

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

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

Voor een alleenstaande persoon met een handicap mag het inkomen bijvoorbeeld hoger zijn. Voor de anderen stijgt de inkomensgrens afhankelijk van het aantal personen ten laste. Ook kinderen die niet bij jou gedomicilieerd zijn of waarvoor je geen kinderbijslag ontvangt maar er wel regelmatig verblijven, worden gezien als personen ten laste. Je kan dit aantonen door samen met de andere ouder een verklaring op erewoord te ondertekenen bij inschrijving. Deze verklaring op erewoord vind je in **bijlage 1**. Je vindt de actuele inkomensgrenzen in **bijlage 2**.

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

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

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

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

1.3. Eigendomsvoorwaarde

Bij inschrijving mag jij of je gezinsleden geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. Je mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin jij of één van je gezinsleden een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

Deze voorwaarde geldt niet:

- als de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb. campingverblijf)
- als de woning waar je nu woont in het Vlaamse Gewest gelegen is en binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt.
- als je huwelijk onherstelbaar ontworcht is en je samen met je partner een woning bezit. Maar let op: tegen dat het SVK je een woning aanbiedt moet de scheiding ingeleid zijn.

De voorwaarde geldt ook niet als:

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

1.4. Ingeschreven in het bevolkingsregister

Tenslotte moet je als woningzoekende en je gezinsleden ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, anders kan het SVK je niet inschrijven.

Je moet bovendien een duurzaam verblijfsrecht hebben, niet louter een inschrijving in het wachtregister. Tijdelijke verblijfsdocumenten zoals de oranje kaart (attest van immatriculatie), Bijlage 15,... zijn niet dus voldoende. Ook met een visum kan je je niet inschrijven.

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

1.5. Andere gegevens

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

Weet dat:

- we voor de hier opgesomde inschrijvingsvoorwaarden de nodige bewijsstukken moeten hebben, alvorens we je effectief kunnen inschrijven in het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders,
- je sommige bewijsstukken zelf moet bezorgen, maar we zullen zoveel mogelijk trachten deze stukken rechtstreeks op te vragen,
- we voor de toewijzingselementen uitzonderlijk kunnen werken met een verklaring op eer, bij het nakijken van de toelatingsvoorwaarden (zie hoofdstuk 3) moeten de bewijsstukken in ons bezit zijn.

1.6. Bijzondere doelgroepen

Het lokaal stedelijk toewijsreglement voor sociale woning in de Stad Gent voorziet in een aantal bijzondere doelgroepen die een absolute voorrang kunnen genieten bij toewijzing (zie hoofdstuk 3). Er zijn twee absolute voorrangen die van toepassing zijn bij SVK Gent:

Ouderen van minstens 65 jaar die hun woning moeten verlaten (dit stemt overeen met 14 punten in de categorie woonnood, zie **bijlage 4**). Een voorwaarde is wel dat je nog zelfstandig kan wonen. Het SVK behoudt een aantal woningen (op het gelijkvloers of bereikbaar met een lift) voor deze doelgroep. Het gaat uitsluitend om woningen met 1 slaapkamer.

Mensen met autismespectrumstoornissen, waarbij het SVK samen met een zorgactor instaat voor de begeleiding. Een voorwaarde is wel dat je, naast de diagnose ASS ook een erkenning hebt van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap én een actueel ondersteuningsplan voorlegt waarin aangegeven wordt dat je over voldoende vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder. Zowel voor de inschrijving als voor de verhuring werkt het SVK samen met een vergunde zorgactor. Je moet dus ook een begeleidingsovereenkomst met deze zorgactor ondertekenen.

Als je in aanmerking komt voor een bijzondere doelgroep zal dit tijdens je inschrijvingsgesprek aan bod komen. Een medewerker van het SVK zal je dan extra uitleg geven over de voorrang bij toewijs.

HFST 2: INSCHRIJVINGSREGISTER KANDIDAAT-HUURDERS

2.0. Inleiding

Om na te kijken of je voldoet aan de voorwaarden kan je je wenden tot je wijkwerker van OCMW Gent.

Wie nog geen wijkwerker heeft kan bij de onthaalmedewerkers van de Dienst Wonen terecht. Je dient je daarvoor aan te melden op het bezoekadres via Gentinfo-punt te Jubileumlaan 217 te 9000 Gent. Je kunt hiervoor langskomen elke werkdag tussen 8u30 en 12u30.

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

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

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

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

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

2.1. Gezinsgrootte en rationele bezetting

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

Om de woninggrootte te bepalen volgt het SVK normen die wettelijk zijn vastgelegd. Je vindt deze normen in bijlage 5.

Het SVK heeft de bezettingsnormen verruimd door:

- te stellen dat elke slaapkamer moet worden gebruikt, ongeacht of ze door 1 of 2 gezinsleden wordt gebruikt. Voor een koppel wordt in ieder geval slechts één slaapkamer voorzien.
- een studio enkel te verhuren aan een alleenstaande

Als een woning aan haar maximale bezetting is, zal het SVK niet toelaten dat er nog bijkomende personen de woning betrekken. Bij gezinsuitbreiding kan je wel een mutatie vragen naar een grotere SVK-woning.

Bij inschrijving kan je hier extra uitleg over vragen. De SVK-medewerkers kunnen je perfect vertellen voor welke woningen je in aanmerking komt.

Als je een gezinshereniging hebt aangevraagd of wil aanvragen, moet je dit bij de inschrijving meedelen. Het SVK zal je dan ook vragen naar de gegevens van de leden van je gezin die

nu nog in het buitenland verblijven. Voorlopig zal je echter worden ingeschreven voor een woning die voldoet aan je huidige gezinsgrootte in België. Als de gezinshereniging plaatsvindt, kan je je inschrijving aanpassen.

2.2. Woonwensen

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

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

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

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

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

Sowieso vindt het SVK het belangrijk dat je een woning krijgt aangeboden die je ziet zitten. Als je immers 2 maal een woning weigert die voldoet aan je woonwensen, worden er gedurende een jaar 3 punten afgetrokken. Daarom geeft het SVK je de mogelijkheid om te allen tijde je woonwensen te wijzigen. Je kunt dit schriftelijk doen of je kan hiervoor elke dinsdag- of donderdagvoormiddag langskomen tussen 8u30 en 12u30 bij SVK Gent op het bezoekadres: Jubileumlaan 217 te 9000 Gent.

2.3. Wijzigingen doorgeven en actualisatie.

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

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

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

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

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

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

2.4. Het inschrijvingsregister

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

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

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

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

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

2.5. Schrapen uit het inschrijvingsregister

Je wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. Dit gebeurt :

- als je bij het actualiseren van het inschrijvingsregister niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- als je bij een aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden (zie verder), voor zover de aanvaarding van het aanbod zou geleid hebben tot de toewijzing van de woning.
- als je bij de inschrijving met opzet verkeerde of onvolledige gegevens hebt opgegeven.
- als je hier schriftelijk om verzoekt.

- als je niet of niet tijdig reageert op een schriftelijke vraag van het SVK tot actualisatie van je gegevens. Het SVK moet je een maand de tijd geven, te rekenen vanaf de postdatum van deze brief, om op deze brief te reageren. Daarna krijg je een herinneringsbrief en heb je nogmaals 15 dagen, te rekenen vanaf de postdatum van deze brief, om de gevraagde gegevens te bezorgen. Als je dan nog steeds niet hebt gereageerd, gaat het SVK er vanuit dat je niet meer geïnteresseerd bent in een woning.
- als je een aangeboden woning aanvaardt
- als je twee maal niet reageert op een aanbod dat aan je woonwensen voldoet. Nadat je één keer niet hebt gereageerd zal het SVK je gedurende 3 maanden geen woning aanbieden, tenzij je zelf vraagt om dit wel te doen. Het SVK moet je wel telkens minimum 15 kalenderdagen geven, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, om te reageren en je uitdrukkelijk waarschuwen dat je mogelijk geschrapt wordt.
- als de brief die het SVK je stuurde voor actualisatie van je gegevens of voor het aanbieden van een woning **onbestelbaar** terugkeert. Dit kan alleen maar als de brief is verstuurd naar je laatst bekende adres in het rijksregister of naar het adres dat jij uitdrukkelijk hebt opgegeven om post naar te verzenden.

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

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

Als je geschrapt wordt, en je kan je niet vinden in deze beslissing, raden we je aan om dit te bespreken met de SVK-medewerker. Als dit gesprek je niet verder helpt en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat je effectief niet mocht worden geschrapt, kan je deze zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht. Let op; hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen volgend op de melding van de beslissing. Meer praktische informatie over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 7.

2.6. Inschrijvingsbewijs

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

- De inschrijvingsdatum
- Je inschrijvingsnummer
- De woonwensen die je hebt opgegeven
- De dagen en uren waarop je het beperkt inschrijvingsregister kan inkijken
- De klachtenprocedure (zie **bijlage 7**) en het verhaalrecht
- De redenen waarom je kan geschrapt worden uit het inschrijvingsregister
- De melding dat je door je inschrijving de toestemming geeft aan het SVK om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens te verkrijgen.
- De melding dat alle andere personen die samen met jou in de woning zullen trekken ook moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden
- De contactgegevens van de toezichthouders
- De melding op welke manier dit huurreglement kan opgevraagd of ingekeken worden.

HFST 3: TOELATINGSVOORWAARDEN

3.0. Inleiding

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

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

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

3.1. Eigendomsvoorwaarde

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

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

3.2. Inkomensvoorwaarde

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

Als je kinderen niet bij jou gedomicilieerd zijn maar er wel regelmatig verblijven, worden zij ook hier gezien als personen ten laste. Je kan dit aantonen door samen met de andere ouder opnieuw een verklaring op erewoord bij toelating/toewijzing te ondertekenen. Deze verklaring op erewoord vind je in **bijlage 1**.

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

3.3. In 'wacht' zetten

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

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

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

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

HFST 4: TOEWIJSREGELS

4.0. Inleiding

Bij het vrijkomen van een SVK-woning bepalen de toewijzingsregels voor wie de woning is. Natuurlijk moeten de kandidaten eerst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

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

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

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

4.1. Rationele bezetting of de woninggrootte

De rationele bezetting is het eerste element om een woning te kunnen toewijzen. Op basis van je gezinsgrootte wordt bepaald over welke ruimten een woning minimaal moet beschikken en hoe groot deze ruimten moeten zijn. Hiervoor volgen de SVK's de normen die je vindt in **bijlage 7**.

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

Hier spelen ook een aantal keuzemogelijkheden mee. Maar deze hebben we al vermeld in punt 2.1.

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

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

4.2. Absolute voorrang

Daarna volgen de absolute prioriteiten; de woningzoekenden die voorgaan op anderen. Bij SVK Gent worden volgende voorrangen toegepast:

1. De woningzoekende die **zelf een woning aanbrengt**, op voorwaarde dat deze is aangepast aan zijn gezinssamenstelling. Maar let op: het SVK kan de aangeboden woning weigeren op basis van contractvoorwaarden, om redenen van kwaliteit of comfort.
2. Voor woningen aangepast aan **ouderen** en studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer, op het gelijkvloers of bereikbaar met lift:
 - De kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten en nog voldoende zelfstandig kan wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. We kunnen je een medisch attest vragen als we twijfelen aan je mogelijkheden om zelfstandig te wonen mits thuiszorg.
 - Kandidaat-huurder van minstens 65 jaar
Zij moeten een woonnood van minimum 14 punten hebben

Voor woningen voorbehouden voor mensen met **autismespectrumstoornis**:

- De kandidaat-huurder met diagnose ASS die (cumulatief)
 - een handicap heeft die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH);
 - een actueel ondersteuningsplan voorlegt waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder;
 - een begeleidingsovereenkomst met de vergunde zorgactor, die het medebeheer in het wooncomplex opneemt, kan voorleggen.
- 3. Die een **verhaal heeft ingediend tegen een beslissing** van het SVK (over het niet toelaten tot een woning), **en die gelijk heeft gekregen**.
- 4. Die naar **aanleiding van grote renovatiewerken moet worden herhuisvest**, en het SVK aan zijn SVK-woning deze werken uitvoert of laat uitvoeren.

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

4.3. Gewogen prioriteit: het puntensysteem

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

We onderscheiden 5 categorieën:

1. Het Actueel Besteedbaar Inkomen: je werkelijke inkomen en van alle andere personen die met je in de woning trekken of zullen trekken, op het ogenblik van toewijzing. Voor kinderen jonger dan 25 jaar en inwonende ouders of grootouders gelden speciale regels. (maximaal 20 punten, minimum 5)
2. Woonnood: er wordt een inschatting gemaakt hoe dringend je een woning nodig hebt. Zo worden er bijvoorbeeld meer punten toegekend aan mensen die dakloos zijn of die onmiddellijk een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. (maximum 20 punten, minimum 0 punten)
3. Kinderlast: kinderen waarvoor je de zorg opneemt, inclusief kinderen die geplaatst zijn of waarvoor je co-ouderschap of een bezoekrecht hebt en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven. (maximum 6 punten)
4. SVK-huurder: een huurder van het SVK die wil verhuizen naar een andere SVK-woning krijgt een aantal punten toegekend. (maximum 14 punten)
5. Inwoner van de gemeente of het werkingsgebied: als kandidaat-huurder krijg je 3 extra punten toegekend indien je een band aantoont met de gemeente of het werkingsgebied.

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

Het volledig uitgewerkte puntensysteem vind je terug in **bijlage 4** van dit document.

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

4.4. De chronologische volgorde van de inschrijving

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

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

Wanneer er een woning van het Sociaal Verhuurkantoor vrijkomt, wordt op basis van de woonwensen van de kandidaat-huurders, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten, de lijst opgemaakt met een aantal kandidaat-huurders. Deze kandidaten worden uitgenodigd met een aanbodbrief opdat hun gegevens kunnen worden aangepast aan hun huidige situatie. Opgelet: als je een uitnodiging krijgt, wil dit nog niet zeggen dat je zeker een woning zal krijgen! Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt (d.i. de toewijzingslijst).

Als je te kennen geeft niet geïnteresseerd te zijn en de woning voldoet aan je vraag, moeten we dit interpreteren als een weigering. Als je voor een tweede maal weigert, krijg je gedurende een jaar 3 minpunten toegekend. Als je 2 keer niet reageert word je geschrappt als kandidaat-huurder, voor zover de kandidaat-huurder die de woning wél aanvaardde lager gerangschikt stond dan jou.

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

De eerste kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken. Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden.

Indien verschillende woningen tegelijk vrijkomen kunnen verschillende toewijzen elkaar overlappen of samenlopen. Het SVK zal je steeds maar één woning (die voldoet aan jouw woonwensen) tegelijk effectief aanbieden. Als je tegelijk op meerdere toewijzingslijsten staat zal het SVK jou de woning aanbieden die het eerste wordt toegewezen. Als je een eerste keer weigert of niet reageert, krijg je voor een periode van drie maanden geen aanbod meer.

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

4.6. Verhaal tegen een toewijzing.

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

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen het jaar na de toewijzing. Meer over het verhaalrecht vind je in hoofdstuk 11.

Hfst 5: INDIVIDUELE AFWIJINGEN

5.1. Afwijking op de inschrijvingsvoorwaarden

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

5.2. Afwijking op de toewijzingsregels

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

5.2.1. Individuele afwijking, versnelde toegang

Het SVK kan in een aantal specifieke situaties een individuele afwijking toestaan op de toewijzingsregels. Dit betekent dat er in individuele gevallen kan afgeweken worden van de toewijzingsregels en een woning versneld kan worden toegewezen. Dit kan enkel op grond van bijzondere omstandigheden van sociale aard gebeuren.

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

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

5.2.2. Weigering toewijzing of toewijzing enkel met bijkomende voorwaarden

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

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

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

Zolang niet aan deze begeleidingsvoorwaarden voldaan is / bij een effectieve weigering zal het SVK je geen woning meer aanbieden, en dit gedurende een door het SVK te bepalen

periode, met een maximum van een jaar. In deze periode verwachten we dat het begeleidingspakket is vastgelegd en/of is opgestart. Als je vroeger voldoet aan deze gestelde begeleidingsvoorwaarden wordt deze periode ingekort.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens **wanbetaling** aan het SVK, kan het SVK de toewijzing van een woning weigeren als je op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet hebt afgelost.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hfst 6: DOCUMENTEN BIJ INSCHRIJVING EN TOEWIJS

6.0. ALGEMEEN.

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

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

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

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

6.2. Wet op de privacy

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

Hfst 7: DE HUURDER OF ONDERHUURDER

7.0. Algemeen.

We onderscheiden verschillende categorieën van huurders, met mogelijks verschillende toetredingsvoorwaarden en rechten, maar steeds met dezelfde plichten.

Deze categorieën zijn ook van toepassing op oude huurcontracten. Daarom verwacht het SVK dat je elke gezinsuitbreiding of verandering binnen de maand meedeelt aan het SVK. Nieuwe huurders moeten immers voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde.

7.1. De oorspronkelijke onderhuurder of huurder.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst zal aan alle meerderjarigen die de woning zullen betrekken worden gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen.

Toch moet het van aan de start duidelijk zijn wie de referentiehuurder is (er kan maar één persoon referentiehuurder zijn). De referentiehuurder en zijn wettelijke of feitelijke partner worden huurder 'categorie A'. Zij krijgen volledige rechten op het huurcontract.

Ook het meerderjarig inwonend kind wordt gevraagd de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze dienen net als de andere huurders te voldoen aan dezelfde voorwaarden, maar worden huurder categorie C (zie 7.2.2).

7.2. Later toetredende huurders:

De hierna volgende omschrijvingen van 'huurder' zijn enkel van toepassing op personen die later de huurwoning gaan betrekken (toetredende huurders). Je bent als huurder steeds verplicht wijzigingen in de gezinssamenstelling binnen de maand te melden aan het SVK.

Later 'toetredende huurders' moeten steeds voldoen aan de volgende toelatingsvoorwaarden:

- meerderjarig zijn,
- geen woning of bouwgrond in volle of gedeeltelijke eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben
- voldoen aan de taal en inburgeringbereidheid
- ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Wie later toetreedt tot de huurovereenkomst moet echter niet voldoen aan de inkomensvoorwaarde.

Voor meer informatie over de toelatingsvoorwaarden verwijzen we je naar hoofdstuk 1 en 3 van het intern hurreglement. Je vindt hier ook meer uitleg over een mogelijke weigering door het SVK, of over het verhaalrecht als de 'later toetredende huurder' wordt geweigerd.

7.2.1. Wettelijke en feitelijke partner

Als je later huwt of wettelijk gaat samenwonen met je partner en die persoon betreft de huurwoning, wordt deze persoon je **wettelijke partner**. Hij of zij moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Door te huwen of wettelijk te gaan samenwonen, kan je partner huurder 'categorie B' worden en dezelfde rechten en plichten krijgen als de oorspronkelijke huurder. Deze persoon én de oorspronkelijke (onder)huurder brengen het SVK hiervan schriftelijk op de hoogte, en dit binnen de maand na het huwelijk of wettelijk samenwonen.

Met een **feitelijke partner** bedoelen we de partner van (één van) de oorspronkelijke (onder)huurder, die feitelijk samenwoont of gaat samenwonen met de oorspronkelijke (onder)huurder.

Zowel de wettelijke als de feitelijke partner is verplicht de huurovereenkomst mee te ondertekenen maar eerst en vooral het SVK onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Voor deze toetredende partner gelden immers de toelatingsvoorwaarden die hierboven zijn opgesomd. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als de partner niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we gegevens (moeten) opvragen.

Ook de proefperiode (zie 11.3 van het intern huurreglement en art 4 van het huurcontract) is van toepassing. Deze periode van 2 jaar gaat in op de datum dat je het SVK hebt verwittigd.

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen of de huurder weigeren indien deze partner

- huurder is of geweest is van het SVK en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- een woning van het SVK bewoont of heeft verlaten en die ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners, burens of medewerkers van het SVK en huurbegeleiders van OCMW.

We verwijzen hiervoor naar deel 1 van het intern huurreglement, punt 5.2.2.

Als een wettelijke partner het huurcontract ondertekent wordt hij of zij huurder 'categorie B'. Deze persoon heeft vanaf dan dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

Als een feitelijke partner het huurcontract ondertekent in bijlage, krijgt hij niet meteen alle rechten op het huurcontract. Gedurende 12 maanden na de ondertekening krijgt hij immers het statuut van huurder 'categorie C' (zie 8.2.2.). Na 12 maanden wordt de feitelijke partner automatisch huurder 'categorie B', en krijgt hij of zij ook dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke huurder.

7.2.2. Anderen

Tenslotte zijn er nog alle andere personen die de woning (gaan) betrekken, daar hun hoofdverblijfplaats hebben en die niet de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner zijn. Voor hen zijn de hoger genoemde toelatingsvoorwaarden én proefperiode onverkort van toepassing.

Deze toetredende huurder is verplicht het SVK op de hoogte te brengen en de huurovereenkomst mee te ondertekenen.

Het SVK moet zijn akkoord geven. Voor deze toetredende huurders gelden immers de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde. Het SVK moet het ondertekenen van de huurovereenkomst weigeren als deze persoon niet voldoet aan deze toelatingsvoorwaarden. Daarnaast moet het SVK de toetreding ook weigeren indien de woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode worden overschreden. Dit maakt dat we gegevens (moeten) opvragen.

We kunnen aan dit ondertekenen bijkomende voorwaarden van begeleiding opleggen of de huurder weigeren indien deze persoon

- huurder is of geweest is van het SVK en de huurovereenkomst werd beëindigd bij een ernstige tekortkoming in zijn huurderverplichting.
- een woning van het SVK bewoont of heeft verlaten en die ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet is nagekomen
- Een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners, burens, de medewerkers van het SVK of huurbegeleiders van het OCMW.

Ook alle meerderjarige personen die van bij de start van het huurcontract de woning betrekken, maar geen referentiehurder of partner van de referentiehurder zijn én je kinderen die meerderjarig worden, worden verzocht de huurovereenkomst te ondertekenen. Met uitzondering van de minderjarige kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, moeten die personen uiteraard ook voldoen aan de toelatingsvoorwaarden (samen met de referentiehurder en evt. zijn partner) en is de proefperiode op hen van toepassing.

Voor kinderen die in de loop van het huurcontract meerderjarig worden, zijn de toelatingsvoorwaarden én de proefperiode niet van toepassing. Gezien ze huurder worden, vallen ze wel onder alle huurderverplichtingen.

Deze huurders worden huurder 'categorie C' krijgen een beperkter recht op het huurcontract. Het huurcontract wordt niet op hen overgedragen als de andere huurders categorie A of B de woning verlaten en dus het contract opzeggen. Het huurcontract stopt ook bij het overlijden van de laatste inwonende referentiehurder of partner.

7.2.4. Verhaal bij weigering tot toetreding

Als het SVK je feitelijke partner of iemand anders weigert toe te laten tot de woning, en je kan niet akkoord gaan met deze beslissing, raden we je aan dit te bespreken met je huurbegeleider. Als dit gesprek je niet verder helpt, en je hebt voldoende argumenten die aantonen dat de beslissing van het SVK onterecht is, kan je je zaak voorleggen aan de toezichthouder. We noemen dit het verhaalrecht.

Let op: hiervoor stuur je een aangetekende én gemotiveerde brief naar de toezichthouder en dit binnen de 30 dagen na de beslissing van het SVK.

De toezichthouder beoordeelt of de beslissing van het SVK gegrond is. Hij bezorgt zijn antwoord aan jou en aan het SVK en dit binnen de 30 dagen na je aangetekend schrijven. Op basis van het antwoord van de toezichthouder kan het SVK zijn beslissing herzien. Ons

antwoord mag je dan ook verwachten binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder.

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

Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

7.3. Huurdersverplichtingen

Als huurder moet je maandelijks stipt de huur betalen, voor de 10^e dag van de maand. Alle informatie in verband met de betaling vind je in je contract. Er worden geen overschrijvingsdocumenten opgestuurd.

Neem contact op met je huurbegeleider als je niet voldoende geld hebt om je huur te betalen. Je huurbegeleider is er om je te helpen en zoekt mee naar een oplossing. Neem op tijd contact op, zodat we je vlug kunnen helpen.

De (onder)huurder leeft daarnaast volgende verplichtingen na:

- de woning betrekken, hier zijn hoofdverblijfplaats én domicilie hebben
- de woning onderhouden als een goede huisvader,
- iedere gezinswijziging binnen een termijn van één maand schriftelijk meedelen,
- de woning zo bewonen dat de leefbaarheid niet in gedrang komt en geen hinder ontstaat voor burens en naaste omgeving,
- zich onthouden van elke gedrag dat een bedreiging vormt van de fysieke of psychische integriteit van medebewoners, burens, de medewerkers van het SVK of huurbegeleiders van het OCMW
- toelaten van huurbegeleiding
- als er een begeleidingsovereenkomst of afsprakennota is afgesloten, de afspraken naleven
- in bepaalde uitzonderlijke gevallen zal je ook moet instemmen met een (tijdelijke) verhuis. Dit is het geval als er noodzakelijke renovatiewerken worden uitgevoerd in je huidige woning, waardoor je er niet langer kan blijven wonen.

We willen je uitdrukkelijk vragen de huur te betalen en dit ten laatste tegen de datum vermeld in het huurcontract. Naast het betalen van de huur vormt het onderhouden van de woning een belangrijk element. In de brochure 'Ziezo!' vind je een overzicht van de verantwoordelijkheden voor de huurder en de verhuurder. Dit kan je een houvast bieden als je twijfelt voor wie de kosten van het onderhoud zijn. Je kan ook altijd met je vragen bij je huurbegeleider terecht.

7.4. Taalkennisvereiste

Sinds 1 november 2017 is elke nieuwe huurder verplicht één jaar nadat hij of zij huurder is geworden over een basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken. Basistaalvaardigheid Nederlands stemt overeen met het niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Reeds bij je inschrijving zal het SVK aftoetsen of je het Nederlands machtig bent. Ook bij een eventuele toewijs of toetreding tot het huurcontract wordt dit gecontroleerd. Indien het niet manifest duidelijk is of je het vereiste niveau Nederlands haalt, zal het SVK de Kruispuntbank Inburgering raadplegen om te zien of je reeds een opleiding volgde. Indien nodig kunnen we ook een sneltest afnemen. Het SVK kan een kandidaat-huurder echter niet weigeren om zich in te schrijven als het vereiste niveau niet wordt behaald.

Wil je hulp bij het aanleren van het Nederlands, neem dan contact op met IN-Gent

IN-Gent

Kongostraat 42
9000 Gent
09/ 265 78 40

Je kan worden vrijgesteld van deze verplichting als je over een van onderstaande documenten beschikt:

- een verklaring van uitgeleerdheid
- een bewijs dat de je als huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.
- een medisch attest dat aantoont dat je door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen

Soms kan de verplichting om Nederlands te kennen ook worden uitgesteld:

- om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon je de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden
- er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Het niet voldoen aan de taalkennisvereiste na 1 jaar huren bij het SVK vormt geen opzeggrond, maar kan aanleiding geven tot administratieve boetes tussen de € 25 en € 5.000.

7.5. Verhuurderverplichtingen

Het SVK heeft volgende verplichtingen:

- bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder de huurprijs en een inschatting van de huurlasten meedelen,
- een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen ter beschikking stellen en ervoor zorgen dat deze woning tijdens de verhuurperiode hieraan blijft voldoen,
- de huurwoning onderhouden zodat ze als sociale huurwoning kan blijven worden verhuurd én de herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

HFST 8: DE HUUROVEREENKOMST

8.0. Algemeen

Het SVK huurt woningen, om deze onder te verhuren. Dit maakt dat we je als huurder niet meer rechten kunnen geven, als we van de eigenaar in onze onderlinge huurovereenkomst hebben bekomen. Dit 'hoofdhuurcontract' moet wel mogelijk maken dat we het door het Vlaamse Gewest opgelegde model van 'onderhuurcontract' kunnen afsluiten.

Je sluit een huurcontract af met het SVK. Voor alle vragen en problemen wend je je dan ook tot het SVK. Indien nodig zal het SVK de eigenaar van de woning aanspreken. In geen enkele situatie is het toegelaten dat de huurder zich rechtstreeks tot de eigenaar wendt.

De overheid legt de regelgeving vast die van toepassing is op sociale verhuring. Die is in belangrijke mate opgenomen in dit intern huurreglement en in het huurcontract. Voor alle andere elementen is de huurwet van toepassing.

Opgelet! Het is best mogelijk dat de regelgeving tijdens de duur van de huurovereenkomst wijzigt. Dat kan ook gevolgen hebben voor jou als huurder. Als de regelgeving wordt aangepast, zijn die wijzigingen ook van toepassing op huurders die een contract afsloten voor dat die wijzigingen van kracht werden. De bepalingen die zijn opgenomen in je huurcontract kunnen dus in de toekomst niet langer geldig zijn.

8.1. Model-onderhuurcontract

Het SVK gebruikt het model van onderhuurcontract, zoals ons opgelegd door het Vlaamse Gewest. De nieuwe huurder krijgt het onderhuurcontract aangeboden ter ondertekening. Het SVK zal deze huurovereenkomst overlopen samen met de huurder.

Behalve een aantal essentiële uitzonderingen gaan we daarom in dit intern huurreglement de bepalingen van de huurovereenkomst niet herhalen. Niet-huurders kunnen steeds een aan de keuzes van het SVK aangepast modelhuurcontract opvragen op het SVK-secretariaat.

We bieden je steeds een huurcontract van 9 jaar. Het is belangrijk om te weten dat de huurperiode voor de huurder nooit langer kan zijn dan de huurperiode in het huurcontract tussen het SVK en de betreffende eigenaar.

8.2. De huurprijs en de waarborg

In toepassing van art 51 van het kaderbesluit Sociale Huur is de huurprijs voor een SVK-woning dezelfde als de geïndexeerde huurprijs die het SVK zelf betaalt aan de eigenaar. Huurprijs wordt afgerond tot op één euro (naar boven).

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de onderhuurder gelden.

Het SVK geeft de voorkeur aan een schriftelijke borgstelling door het OCMW. Dit heeft als belangrijk voordeel dat je als huurder geen som geld voor lange tijd op een rekening moet blokkeren. Er zal je wel gevraagd worden een verbintenis te tekenen om bij eventuele huurschade en/of huurachterstal het bedrag waarvoor het OCMW een zekerheidsstelling geeft terug te betalen.

Je kan er nog steeds voor kiezen om toch een huurwaarborg te storten op een geblokkeerde rekening.

8.3. Plaatsbeschrijving

Bij de start van de huurovereenkomst wordt samen met de huurder een plaatsbeschrijving opgemaakt. Dit document zal ook samen met het huurcontract geregistreerd worden. Het SVK zal hiervoor geen kosten aanrekenen.

8.4. Reglement van inwendige orde

In bijlage 1 bij dit Intern Huurreglement vind je het reglement van Inwendige Orde. Je huurbegeleider zal dit reglement samen met je overlopen bij de ondertekening van het onderhuurcontract. Hierbij worden de artikels die niet van toepassing zijn op je huurwoning geschrapt. We vragen je uitdrukkelijk dit reglement te respecteren.

HFST 9: HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

9.0. Algemeen.

In het modelhuurcontract zijn de verschillende opzegmogelijkheden opgenomen (art. 31 tot en met 37). We beperken ons tot een aantal belangrijke lijnen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft vanaf 2008 een aantal nieuwe mogelijkheden van opzeg of beëindiging. Die gelden ook voor de huurcontracten afgesloten voor 1/01/2008 (datum ondertekening). Mogelijk betekent dit dat de opzegmogelijkheden zoals vermeld in jouw huurcontract gewijzigd zijn. Daarom nemen we ze hier nog eens op.

Zoals hierboven reeds aangehaald zijn er drie types huurder:

Categorie A:	referentiehurder of wettelijke en feitelijke partner bij aanvang contract
Categorie B:	wettelijke partners na aanvang contract of feitelijke partners die na aanvang contract meer dan een jaar samenwonen
Categorie C:	meerderjarige kinderen of feitelijke partners die na aanvang contract minder dan een jaar samenwonen

9.1. Opzeg door de huurder.

Je kan het huurcontract op ieder moment beëindigen, mits een opzegtermijn van 3 maanden. De opzegging geldt enkel voor de huurder die de opzegbrief ondertekent, en niet voor de andere (oorspronkelijke of toegetreten) huurders. Als er andere huurders categorie A of B blijven wonen, vervalt de opzegtermijn. De overblijvende huurders blijven dan alleen verantwoordelijk voor de huurverplichtingen zoals het betalen van de huurprijs, en het vergoeden van de eventuele schade aan de woning.

Als echter alle huurders categorie A of B de woning verlaten, moeten ook de huurders categorie C de woning verlaten. Deze overblijvende huurder categorie C krijgt 6 maanden tijd om te vertrekken (zie 10.3)

Als een opzeg wordt gegeven door alle huurders, dienen ook alle huurders de opzegbrief te ondertekenen. In dat geval bedraagt de opzegtermijn 3 maande, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn één maand.

Als andere huurders in de woning blijven, worden zij verder verantwoordelijk voor de huurverplichtingen zoals het betalen van de huur en het onderhoud van de woning. Maar mogelijks is er op het moment dat één of enkele huurders vertrekken schade aan de woning, of moeten er nog rekeningen worden betaald. Het is niet meer dan eerlijk dat alle huurders onderling daar een afspraak over maken.

Daarom zal het SVK als een huurder opzegt steeds:

- de staat van de woning vergelijken met de intredende plaatsbeschrijving
- aan de huurders vragen eventuele schade te herstellen, of anders zal het SVK dit (laten) doen en de kosten verdelen over de blijvende en de vertrekkende huurders,
- de eventuele schulden afrekenen,
- afspraken maken over de waarborg. Vanzelfsprekend zal een huurwaarborg moeten blijven staan. De vertrekkende huurder kan deze niet opeisen, zonder dat er een (nieuwe) waarborg is gesteld, gelijk aan het oorspronkelijke bedrag, verhoogt met de interesten.

Als we geen akkoord vinden, moeten we deze situatie voorleggen aan de Vrederechter.

Als je twijfelt over je opzeg of over de mogelijke gevolgen, aarzel dan niet om contact op te nemen met het SVK. Mogelijks vinden we samen een oplossing. Je kan met je vraag ook altijd terecht bij de Huurdersbond.

9.2. Beëindiging door het SVK.

Als het SVK de overeenkomst opzegt, is dit van toepassing op ALLE (onder)huurders.

Het SVK moet of kan de huurovereenkomst beëindigen:

- omdat de eigenaar het hoofdhuurcontract opzegt,
- volgend op een mandaat van de Vrederechter, dit ten gevolge van een verzoek tot beëindiging door het SVK.
- op ieder moment voor de volgende redenen:
 - als een huurder categorie A of B een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan zes maanden.
 - als een huurder categorie A of B een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland. De opzeggingstermijn bedraagt dan 5 jaar.
 - als een onderhuurder blijvend zijn huurdersverplichtingen niet nakomt. De opzeggingstermijn bedraagt dan drie maanden.
 - als een onderhuurder ten gevolge van foute of onvolledige informatie onrechtmatig bepaalde voordelen heeft genoten waarop hij eigenlijk geen recht had of waardoor hij onrechtmatig is toegelaten tot de sociale huurwoning. De opzeggingstermijn bedraagt eveneens drie maanden.

De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning.

Als een woning of een stuk bouwgrond kosteloos werd verworven (bijvoorbeeld door een erfenis), kan daar steeds afstand van gedaan worden. Bij aanvaarding heeft de onderhuurder een jaar tijd om de woning (of bouwgrond) te vervreemden.

9.3. Ontbinding van rechtswege

In een aantal gevallen neemt het huurcontract automatisch een einde. Noch de huurder, noch het SVK zegt het contract effectief op, het stopt gewoon om bepaalde redenen.

Dit gebeurt als:

- de laatste huurder categorie A of B overlijdt. Ook al blijven er nog huurders categorie C (zie 8.2.2) achter in de woning, de huurovereenkomst neemt een einde en deze huurders zullen de woning moeten verlaten. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder 6 maanden tijd. Hij moet dan wel drie maanden op voorhand aan het SVK de datum van vertrek doorgeven. Omwille van billijkheidsredenen kan het SVK beslissen om die ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar.
- de laatste huurder categorie A of B de woning verlaat. Ook in dit geval geldt dat voor eventuele huurders categorie C (zie 8.2.2) die nog in de woning wonen, het huurcontract

automatisch eindigt. Hiervoor krijgt die overgebleven huurder eveneens 6 maanden tijd vanaf het moment dat de huurder categorie A of B heeft opgezegd. Ook hier kan hij vroeger vertrekken als hij een opzegperiode van 3 maanden respecteert en kan het SVK beslissen om de termijn van 6 maanden te verlengen tot maximum 5 jaar.

- een huurder alleen de woning verlaat en hij laat na om op te zeggen. Als er nog andere huurders categorie A of B in de woning blijven, neemt de overeenkomst van rechtswege een einde, maar enkel t.a.v. de vertrokken huurder. In dat geval wordt hij dus na twee maanden van de huurovereenkomst geschrapt. Als het gaat om een echtgenoot of wettelijke samenwoner die vertrekt zonder opzeg, zal de achtergebleven partner moeten aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. (zie deel 1 van dit intern huurreglement). Anders kan de huurovereenkomst niet ontbonden worden t.a.v. de vertrokken huurder.

HFST 10: COMMUNICATIE MET HET SVK

10.1. Begeleiding en huisbezoeken

We verwachten dat je in staat bent je woning als een goede huisvader te onderhouden en dat je zelfstandig kan wonen (zie de huurdersverplichtingen in 7.3.)

Het SVK is een sociale verhuurder. We willen de huurder bijstaan in zijn rechten én in zijn plichten als huurder. Huurbegeleiding is één van onze belangrijke opdrachten. Als je een probleem ondervindt met het wonen in deze woning, met de woning zelf of met de huurovereenkomst hebben we liever dat je je huurbegeleider te vroeg aanspreekt dan te laat.

Het SVK doet hiervoor een beroep op de maatschappelijk werkers van Dienst Wonen van OCMW Gent. Zij vertegenwoordigen het SVK. Ze kunnen je helpen bij problemen, en zullen je aanspreken als je je verplichtingen als huurder niet nakomt.

Eén van de belangrijkste elementen in deze huurderbegeleiding is het huisbezoek. De huurbegeleider kan je regelmatig thuis bezoeken. Hier kijken we samen of het wonen in deze woning lukt, of er geen grote problemen zijn, en of de woning wordt onderhouden.

Als er grote problemen opduiken, of problemen die niets met de woning of het huurcontract te maken hebben, kunnen we samen zoeken naar een meer gespecialiseerde dienst.

10.2 Klachtenprocedure

Wanneer je als kandidaat-huurder of huurder een probleem hebt met de werking of de dienstverlening van het SVK, aarzel niet en kom met ons praten. Samen komen we meestal wel tot een oplossing. Het SVK is natuurlijk wel gebonden aan regelgeving. Oplossingen voor bv. huurproblemen of toewijzingen moeten dus stroken met de wet. Slagen we er niet in om een oplossing te vinden, kan je een klacht indienen. Er is een procedure voorzien die beschrijft welke stappen je kan ondernemen om tot een oplossing te komen (zie **bijlage 7**).

10.3. Proefperiode

In je huurcontract zal je ook lezen dat er een proefperiode van 2 jaar wordt voorzien. Deze dient om je als huurder extra op te volgen en te begeleiden.

HFST 11: VERHAALRECHT

11.0. Algemeen

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

Als je niet akkoord gaat met die beslissing (of als er andere zaken zijn die fout lopen), kan je altijd een klacht indienen. In **bijlage 5** vind je de klachtenprocedure. In een aantal situaties kan je het probleem ook voorleggen aan de toezichthouders. Dit laatste noemen we het verhaalrecht.

11.1. Welke problemen?

Je kunt een beoordeling vragen over:

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

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

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

Daarnaast kan je ook een beoordeling vragen over:

- de beslissing van het SVK om een persoon die later in de woning wil komen wonen niet toe te laten

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

11.2. Gevolgen

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

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

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

11.3. Contactgegevens toezicht

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

Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 BRUSSEL

Bijlage 1: verklaring op erewoord: verblijf op regelmatige basis van kinderen die niet gedomicilieerd zijn bij de ouder op het moment van inschrijving of toewijs.

**VERKLARING OP EREWOORD
VERBLIJF OP REGELMATIGE BASIS VAN KINDEREN DIE NIET GEDOMICILIEERD
ZIJN BIJ DE OUDER OP HET MOMENT VAN INSCHRIJVING¹**

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

Rijksregisternummer:

Woonplaats (gemeente, straat, huisnummer):

verklaart op erewoord dat zijn/haar kind(eren)

1(voornaam, naam, geboortedatum)

2 (voornaam, naam, geboortedatum)

3 (voornaam, naam, geboortedatum)

4 (voornaam, naam, geboortedatum)

5 (voornaam, naam, geboortedatum)

6 (voornaam, naam, geboortedatum)

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

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

Rijksregisternummer:

Woonplaats (gemeente, straat, huisnummer):

verklaart op erewoord dat bovenstaande gegevens correct zijn.

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

Gedaan te, op
(andere ouder)

Handtekening

Handtekening

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

Bijlage 2: Inkomensgrenzen

Geïndexeerde inkomensgrenzen voor 2018

- € 24.452 voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- € 26.500 voor alleenstaande gehandicapte
- € 36.676 voor anderen, te verhogen met € 1973 per persoon ten laste.

Elk jaar worden deze inkomensgrenzen aangepast, de meest recente inkomensgrenzen vind je steeds op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>

Onder een persoon ten laste wordt verstaan:

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

Bijlage 3: Inschrijvingsbewijs

Uw inschrijvingsnummer:	Onze referentie:	Bijlage(n):	SVK Gent
Nummer sociaal dossier:			

Betreft: bewijs van inschrijving bij het SVK

Geachte

U bent ingeschreven als kandidaat-huurder op onze wachtlijst. **Hou deze brief goed bij.** Het is het bewijs van uw inschrijving. Bij uw inschrijving noteerde het SVK de volgende gegevens:

1. Inschrijvingsnummer:
2. Inschrijvingsdatum:
3. Gezinssamenstelling (alle gezinsleden die in de woning gaan wonen):

Alle meerderjarige personen die in een SVK-woning gaan wonen, moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

4. Aantal slaapkamers:
Minimum: slaapkamer(s)
Maximum: slaapkamer(s)
5. Deelgebieden waar u wilt wonen:
6. Woningtypes waarin u wilt wonen:
7. Huurprijs die u maximaal wilt betalen: euro

U geeft met uw inschrijving toestemming aan het SVK om de nodige verklaringen, attesten en gegevens op te vragen bij de bevoegde overheden, instellingen en de lokale besturen.

Na één jaar sociaal huren moet u verplicht een basistaalvaardigheid Nederlands hebben. Een basisniveau Nederlands is het niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Welke wijzigingen moet u altijd aan het SVK bezorgen?

U moet het SVK binnen de maand verwittigen als er iets wijzigt aan:

- uw gezinssamenstelling
- uw woonsituatie
- uw inkomen

Zo is uw dossier altijd in orde en kan het SVK uw plaats op de wachtlijst correct bepalen.

Wilt u meer informatie over uw dossier of wilt u uw woonwensen wijzigen?

Neem contact op met het SVK. Dit kan telefonisch, per brief of email. U kan ook langskomen op onze zitdagen op dinsdag- en donderdagvoormiddag van 8u30 tot 12u30.

Wilt u weten wat uw plaats op de wachtlijst is?

Dan kunt u tijdens de zitdagen van het SVK het inschrijvingsregister komen inkijken. Breng hiervoor uw inschrijvingsnummer mee. De openingsuren van het SVK vindt u bij deze brief. U kan ook elke werkdag telefonisch contact opnemen

Wanneer annuleren wij uw aanvraag voor een sociale woning?

Uw aanvraag kan in de volgende gevallen geannuleerd worden:

- u aanvaardt een sociale woning.
- u reageert niet op een schriftelijke vraag van het SVK om uw gegevens te actualiseren.
- u voldoet bij het actualiseren van uw gegevens niet meer aan de inkomensvoorwaarden.
- u voldoet bij een aanbod van een woning niet meer aan de toelatingsvoorwaarden.
- u geeft bewust onjuiste of onvolledige gegevens door.
- u reageert tweemaal niet binnen de 15 kalenderdagen op een aanbod dat aan uw woonwensen voldoet.
- u vraagt zelf per brief uw inschrijving te annuleren.
- een brief voor het actualiseren van uw gegevens of voor een woningaanbod keert onbestelbaar terug.

Bent u niet akkoord met een beslissing van het SVK?

Contacteer dan gerust uw contactpersoon bij het SVK. Zo kunnen we samen naar een oplossing zoeken.

Vinden we geen oplossing?

Stuur dan binnen de 30 dagen een aangetekende brief met de reden waarom u niet akkoord gaat naar:

Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel
Tel 02 553 22 00

De toezichthouder onderzoekt uw vraag en bezorgt een antwoord aan u en aan het SVK binnen de 30 dagen na uw aangetekende brief.

Heeft u een klacht over de werking van het SVK?

Contacteer dan gerust SVK Gent. Zo kunnen we samen naar een oplossing zoeken. Vinden we geen oplossing? Dan kan u uw klacht voorleggen aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Vlaamse Ombudsdienst
Leuvenseweg 86
1000 Brussel
info@vlaamseombudsdienst.be
Tel 1700.

Als u nog vragen heeft over uw inschrijving, kunt u uw contactpersoon bij het SVK contacteren.

Met vriendelijke groeten,
SVK Gent

Bijlage 4: Het SVK-puntensysteem.

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

Het is daarom belangrijk dat je iedere wijziging in je situatie onmiddellijk meldt aan het SVK. Het kan je plaats op het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders veranderen.

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

We onderscheiden 5 mogelijke 'groepen' waarin je punten kan krijgen. In iedere groep geldt het hoogst aantal punten (optellen is niet mogelijk).

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

Opgelet, barema's worden geïndexeerd en punten kunnen wijzigen door reglementaire wijzigingen, de meest recente informatie vindt u steeds op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>

1. Het inkomen (max. 20 punten)

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

Voor alleenstaanden:

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

Voor gezinnen:

a) tot en met 125 euro boven het toepasselijk leefloon	20 punten
b) hoger dan het bedrag, vermeld in punt a), tot en met 249 euro boven het leefloon	17 punten
c) hoger dan het bedrag, vermeld in punt b), tot en met 435 euro boven het leefloon	14 punten
d) hoger dan het bedrag, vermeld in punt c), tot en met 684 euro boven het leefloon	11 punten
e) hoger dan het bedrag, vermeld in punt d), tot en met 932 euro boven het leefloon	8 punten
f) hoger dan het bedrag, vermeld in punt e)	5 punten

Let op:

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

2. De Woonnood (max. 20 punten)

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

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

a. effectieve of dreigende dakloosheid:

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

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

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

c. verminderde kwaliteit of de overbewoning van een woning:

a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring	20 punten
b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring	20 punten
c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek	17 punten

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

d. de betaalbaarheid van de huurprijs:

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

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

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

3. De kinderlast (max. 6 punten)

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Vermindering van punten (3 punten)

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

Bijlage 5: De rationele bezetting

De-oppervlakte- en bezettingsnormen:

- 1) de netto-vloeroppervlakte van de leefkamer bedraagt minimaal 16 m² voor 1 persoon, te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon
- 2) er is een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel
- 3) er is een slaapkamer per kind, per groep van twee kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van twee kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar

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

- 1) 6,5 m² als ze bestemd is voor 1 persoon
- 2) 10 m² als ze bestemd is voor 2 personen

Een studio is bestemd voor de huisvesting van maximaal 1 persoon. De netto-vloeroppervlakte van de leefkamer van een studio bedraagt minimaal 22,5 m². Het SVK kan hiervan afwijken en de normen Vlaamse Wooncode hanteren (18 m²) bijvoorbeeld in het geval van de aanwezigheid van niet-meerekenbare oppervlaktes.

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

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

Door het SVK worden bovendien volgende bijkomende voorwaarden gehanteerd:

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

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

De rationele bezetting van het gehele patrimonium gebeurt op grond van de gezinssamenstelling, hierbij rekening houdende met geplaatste kinderen of kinderen met co-ouderschapregeling die jonger dan 25 jaar zijn en per type woongegelegenheid.

De rationele bezettingsgraad is per woongegelegenheid door het SVK officieel vastgelegd onder de vorm van hierna vermelde lijst.

De factoren die de bezettingsgraad bepalen zijn de grootte van de woonkamer en keuken, het aantal slaapkamers en de grootte ervan. De oppervlakenormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode worden gehanteerd

Bijlage 6: Reglement van Inwendige Orde

Opgelet: voor de huurder van het Convent 22 in het Begijnhof Sinte – Elisabeth werd een aangepaste versie van het reglement van inwendige orde goedgekeurd door de Raad van Beheer van het SVK Gent op 2 mei 2017. Op eenvoudig verzoek kan deze aangepaste versie worden opgevraagd via inschrijvingen@sociaalverhuurkantoor.gent

1. Algemeen

1.1. Dit **reglement van inwendige orde** beschrijft alle zaken die je strikt moet naleven. Om samenleven op een goede manier te laten verlopen moeten we een aantal afspraken vastleggen. Dit reglement zet deze afspraken op een rijtje. Het reglement van inwendige orde vervangt het huurcontract niet en zien we als een aanvulling bij de huurovereenkomst en een verduidelijking ervan.

1.2. Door de ondertekening van het huurcontract ben je huurder geworden van een woongelegenheden van het sociaal verhuurkantoor. Daardoor heb je jou er toe verbonden om effectief in het gehuurde pand te wonen. Je bent verplicht het adres van jouw woongelegenheden te gebruiken als **domicilie**. Dit regel je op de 'Dienst Bevolking' van Stad Gent.

1.3. Je gebruikt de woongelegenheden om te **wonen**, alle handels- of beroepsactiviteiten zijn verboden. Je mag in geen geval de woongelegenheden onderverhuren aan familie of aan andere personen. Je moet het sociaal verhuurkantoor op de hoogte brengen van elke verandering in de gezinssamenstelling.

Let op: contacteer het sociaal verhuurkantoor als je iemand bij je zou willen laten inwonen. Je moet hiervoor steeds op voorhand toelating vragen!

1.4. Wanneer je zaken uit dit reglement van inwendige orde of uit het huurcontract niet naleeft, rekenen we de **kosten** van de schade aan of schakelen we bevoegde diensten in.

2. Gemeenschappelijke delen

2.1. De **gemeenschappelijke delen** zijn alle binnen- en of buitenruimten die je deelt met andere huurders: oprit, hall, gang, trap, traphal, lift, kelder, tuin, koer, berging, garage, ...

2.2. In de gemeenschappelijke delen mag je niets stapelen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het **opruimen** van voorwerpen die jouw eigendom zijn. De gemeenschappelijke delen moet je voor brandveiligheid steeds vrij houden. Het sociaal verhuurkantoor is niet verantwoordelijk voor schade en/of het verdwijnen van achtergelaten bezittingen in de gemeenschappelijke delen.

2.3. Luidruchtig **spelen** mag niet in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen worden door iedereen gebruikt. Respecteer elkaars rust.

2.4. De **oprit** en het **voetpad** moet je altijd vrij houden. Je mag hier geen voorwerpen stapelen. Parkeren van auto's op het voetpad is verboden. Je bent verantwoordelijk voor het

onderhoud van de oprit. Je moet de oprit van de garage van andere huurders vrij houden. De eigenaar/huurder van de garage mag op de oprit van de garage parkeren.

2.5. Haal de **brievenbus** regelmatig leeg. Laat de post niet rondslingeren en/of zich opstapelen.

2.6. Sluit steeds de **voordeur** van het gebouw om de veiligheid te verzekeren. Een open deur is een uitnodiging tot inbraak en vandalisme.

2.7. In de gemeenschappelijke binnenruimten mag je **niet roken**. In de gemeenschappelijke buitenruimten mag je de sigarettenpeuken niet op de grond gooien.

2.8. De gemeenschappelijke delen worden 1 keer per week beurtelings door alle medebewoners onderhouden. Er zal in samenspraak met de huurbegeleider een beurtrol opgemaakt worden. We verwachten dat je het poetswerk respecteert. Indien je de gemeenschappelijke delen vuil maakt, maak je die zelf weer proper.

2.9. In de gemeenschappelijke ruimten staat een aparte teller op naam van het sociaal verhuurkantoor. Het **elektriciteitsverbruik** in de gemeenschappelijke delen is ten laste van het SVK. Spring zuinig om met het gebruik van elektriciteit.

2.10. Kinderen mag je niet in of in de buurt van de **lift** laten spelen. In de lift moet je kinderen onder 12 jaar steeds vergezellen.

2.11. Je mag geen **aanplakbrieven, uithangborden of reclame** hangen in de gemeenschappelijke delen. Je mag dit enkel met toestemming van het sociaal verhuurkantoor of enkel op de daarvoor bestemde plaatsen doen.

2.12. Je moet de **tuin** goed onderhouden. Bomen, struiken en andere beplanting laat je staan. Je draagt zorg voor het tuinmeubilair: banken, tafels,...

3. Omgaan met burens

3.1. **Respecteer** de eigenheid van de burens.

3.2. Je woont samen met anderen in één gebouw. Hou rekening met je burens. Respecteer elkaars **rust** en maak geen lawaai dat storend is: bvb. te harde muziek, te luide TV, geroep, gesprong, dichtslaande deuren,...

3.3. **Geluidsoverlast** leidt tot stress en heeft vaak burenruzie tot gevolg. De politie kan in deze situaties optreden.

3.4. We dulden geen **vandalisme**. Je mag geen bezittingen opzettelijk beschadigen of weg nemen. Je bent aansprakelijk voor de vergoeding van de aangerichte schade.

3.5. Je bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van je **bezoekers** in jouw woning of in de gemeenschappelijke delen.

4. Onderhoud en herstellingen (binnen)

4.1. Op het einde van het huurcontract moet je de woongelegenheden in dezelfde staat afleveren als beschreven in de **plaatsbeschrijving**, volledig ontruimd en geïetst.

4.2. Je bent als huurder verantwoordelijk voor het **onderhoud** van je woongelegenheden. De woongelegenheden moeten in hygiënische en propere toestand zijn. Hiermee bedoelen we volgende zaken:

- de woning regelmatig poetsen (stof afnemen, stofzuigen, dweilen, gordijnen wassen, afwassen,...);
- voor het onderhoud geen bijtende en/of schurende reinigingsmiddelen gebruiken;
- geen afval, voorwerpen,... die leidingen kunnen verstoppen in het toilet werpen
- geen schadelijke stoffen of vetten (frituurvet, kaarsvet,...) in de afvoeren gieten;
- de woning voldoende verwarmen;
- dagelijks alle ruimten voldoende verluchten om vochtproblemen (schimmel, loskomende verf of bezetting,...) door damp te voorkomen. In het bijzonder de badkamer, keuken, wasplaats, slaapkamer,...;
- de verwarmingsinstallatie tijdens de winter regelmatig gebruiken om de werking ervan te verzekeren;
- muurvaste kasten, toestellen, deuren,... laten staan;
- kleine lekken of mankementen zo snel mogelijk herstellen of laten herstellen, om eventuele verdere schade te voorkomen
- schade zo snel mogelijk opruimen en/of herstellen;
- ...

4.3. Voor elk **veranderings- en/of aanpassingswerk** dat je wil uitvoeren aan de woning (voorbeeld plaatsten schotelantenne) moet je eerst toestemming vragen en krijgen van het sociaal verhuurkantoor. Afhankelijk van de aard van de werken moet het sociaal verhuurkantoor hiervoor ook eerst toestemming vragen aan de eigenaar van de woongelegenheden.

Indien je toch veranderings- en/of aanpassingswerken uitvoert, kunnen we opleggen deze werken ongedaan te maken of op jouw kosten de woning in de originele staat te herstellen.

4.4. Is er iets defect in de gemeenschappelijke delen of in je eigen woongelegenheden ?

Signaleer het probleem aan je huurbegeleider en vermeld duidelijk wanneer we de woning kunnen bezoeken. Je kan naar het SVK komen als jouw huurbegeleider zitdag heeft. Op andere momenten kan je ook telefoneren of mailen naar je huurbegeleider of het SVK.

5. Onderhoud en herstellingen (buiten)

5.1. De **tuin** moet je zelf onderhouden: hagen, struiken en bomen regelmatig snoeien. Gras regelmatig maaien, onkruid verwijderen en beplanting onderhouden.

5.2. Je kan geen afgedankte fietsen, brommers, auto's, elektrische apparaten, meubelen, ... buiten laten staan. Indien het sociaal verhuurkantoor deze voorwerpen verwijdert, is dit op jouw kosten.

5.3. Als bijlage vind je de brochure “Ziezo!...Handig boekje voor huurders” . Hierin vind je wie verantwoordelijk is voor welke **onderhoudswerken** (binnen en buiten) en **herstellingen** die ofwel voor jou of voor het sociaal verhuurkantoor zijn. Indien je twijfelt, neem dan contact op met het sociaal verhuurkantoor.

6. Huisvuil

6.1. Je moet het **huisvuil** regelmatig aan de huisvuilophaling mee geven. Je mag geen huis- en ander afval in garage, achterbouw of buiten stapelen. Het verwijderen ervan zal eventueel door het sociaal verhuurkantoor gebeuren en dit op jouw kosten.

Het is belangrijk dat alle afval op het einde van de huur in de woning verwijderd is. Indien dit niet zo is zullen alle kosten van opruiming op jou verhaald worden.

6.2. Het huisvuil wordt regelmatig opgehaald. De dag van **omhaling** en de wijze van afvalsortering vind je op de afvalkalender. De afvalkalender wordt je bezorgd door je huurbegeleider. Gebruik altijd de vuilniszakken van de stad Gent. Let op dat er geen stank ontstaat. Je mag de vuilniszakken pas op de dag van de omhaling aan de voorgevel zetten. De omhalingen starten in Gent om 7u.

6.3. Sorteert je huisvuil op de volgende manieren:

- restafval: al het huishoudelijk afval dat je niet kan sorteren;
- glas: glazen flessen, flacons en borden (zonder deksels of doppen) moet je volledig ledigen;
- papier en karton: papieren zakken, kartonnen dozen, tijdschriften en kranten, reclamebladen, boeken, telefoonboeken, computerpapier, schrijf- en machinepapier. Plastiek folie van kranten, tijdschriften en reclamebladen moet je verwijderen;
- PMD (plastiek, metaal en drankkartons): plastiek flessen en flacons met dop, metalen verpakkingen en drankkartons voor vloeibare levensmiddelen. Al deze verpakkingen moet je volledig ledigen en liefst plat drukken;
- GFT (groente-, fruit-, en tuinafval): organisch materiaal van etenswaren: groenten en fruit, deegwaren, melkproducten, toespizzen, vetten, tuinafval,...
- grof vuil: vuil dat niet onder bovenvermeld vuil valt. De gemeente haalt het grof vuil een aantal keer per jaar op of kan je het vuil zelf naar het containerpark brengen.
- ander afval, zoals klein gevaarlijk afval, elektrische toestellen, bouwmaterialen... hoort thuis in het containerpark. Neem contact op met je huurbegeleider bij twijfel.

6.4. Sluikstorten

Als **sluikstorter** loop je niet enkel het risico van gerechtelijke vervolging, maar moet je ook de kosten voor het opruimen van het sluisstort betalen.

7. Veiligheid

7.1. Verzekering

Het sociaal verhuurkantoor heeft een **brandverzekering** (water –en stormschade inclusief) afgesloten die jouw aansprakelijkheid dekt, d.w.z. als er (brand)schade is die normaal voor jouw rekening is, komt de verzekering van het sociaal verhuurkantoor hier in tussen (dit noemt afstand van verhaal).

De **inboedelverzekering** (verzekering voor persoonlijke bezittingen zoals meubelen, toestellen, kledij,...) moet je zelf afsluiten.

7.2. Brandveiligheid

Een brandverzekering voorkomt geen brand. Je moet er alles aan doen om je veiligheid te verzekeren. De **brandblusapparaten, brandalarmen en rookmelders** hangen er voor de veiligheid van iedereen. Je mag in geen geval de brandalarmen beschadigen of de brandblusapparaten leegspuiten. Je moet gestolen of leeggespoeten brandblusapparaten aan het sociaal verhuurkantoor melden.

De doorgang van vluchtwegen, nooduitgangen, trapzalen en trappen moet je steeds vrij houden.

Barbecueën doe je **niet** in de woning of in de onmiddellijke nabijheid.

7.3. Het SVK zorgt voor het periodiek onderhoud van verwarmingstoestellen en septische putten. Jij betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage van 10 euro.

7.4. Om de veiligheid van de woning te verzekeren maak je gebruik van de bestaande infrastructuur (bvb. cv, kachels, geiser, boiler,...). Ruimten waarin gasinstallaties en verwarmingstoestellen of –ketels staan moet je goed **verluchten**. Voor de brandveiligheid mag je niets in deze ruimten stapelen. De toegang tot de verwarmingsketel moet je steeds vrijhouden.

7.5. Voor de **veiligheid** laten we niet toe om:

- elektrische leidingen bij te plaatsen;
- aan gas- of stookolieleidingen te sleutelen;
- verwarmingstoestellen en/of cv-ketels bij te plaatsen of te herstellen;
- verluchttingsroosters dicht te maken;
- elektriciteitsvoorzieningen te overbelasten;
- vloeibare, gasachtige of andere vluchtige brandstoffen en/of giftige producten op te slaan;
- ...

7.6. Jaarlijks sterven nog steeds mensen aan de gevolgen van een CO-vergiftiging (koolstofmonoxide). Dit is veelal het gevolg van slecht werkende toestellen of een slechte schouw. Toch kan je zelf enkele maatregelen nemen die het risico op een vergiftiging flink verkleinen:

- verlucht elke kamer waarin je regelmatig komt. Kleine kamers en badkamers waar een waterverwarmer staat moet je extra verluchten. In kamers die je verwarmt met een verplaatsbare gas- of petroleumkachel moeten speciale ventilatieroosters zijn voorzien of eventueel een ventilator;
- laat verwarmingstoestellen en waterverwarmers steeds door een erkend installateur aansluiten. Al deze toestellen zijn aangesloten op een schouw of hebben een rechtstreekse afvoer naar buiten;
- laat schoorstenen en verwarmingstoestellen 1 keer per jaar nakijken en reinigen;
- sluit niet meer dan één apparaat aan op dezelfde schouw;
- slaap nooit in een kamer waarin een waterverwarmer brandt of waarin een verplaatsbaar verwarmingstoestel op gas of petroleum staat.

8. Huisdieren

8.1. Je kan enkel een huisdier houden mits voorafgaandelijk **melding** en met uitdrukkelijke goedkeuring van het sociaal verhuurkantoor. Het SVK zal hierbij rekening houden met de leefbaarheid en de aard van de woning.

8.2. Je kan enkel een huisdier houden in omstandigheden die voor mens en dier **hygiënisch** zijn.

8.3. **Schade** aangebracht door je huisdier moet je zelf herstellen of betalen.

8.4. Je zorgt ervoor dat je huisdier geen hinder (lawaai, geur, geblaf, agressie,...) veroorzaakt voor je burens. Je huisdier mag geen enkel gevaar vormen.

8.5. Je staat in voor het **welzijn** van het dier. Je kan je huisdier in geen geval mishandelen of verwaarlozen. Zodra we dit opmerken, zullen we een klacht indienen.

8.6. Het huisdier van de burens moet je met **respect** behandelen.

8.6 Bij overtreding van deze bepalingen kan het SVK je verzoeken om je huisdier definitief uit de woning te verwijderen.

9. Klachten / problemen

9.1. Indien je een **klacht** hebt in verband met de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, gebreken aan de woningen, herstellingen,... neem je altijd eerst contact op met het sociaal verhuurkantoor. Samen zoeken we naar een aanvaardbare oplossing. Indien je niet tevreden bent met de oplossing of er geen oplossing komt kan je de **klachtenprocedure** opstarten. Je kan deze procedure verkrijgen bij het sociaal verhuurkantoor.

9.2. Indien er een **probleem** is i.v.m. betaling van huur, onderhoud van de woning, herstelling, samenleven met burens, ... kortom voor alles wat te maken heeft met huren en wonen, neem je zo snel mogelijk contact op met het sociaal verhuurkantoor.

9.3. Als huurder moet je altijd het sociaal verhuurkantoor of je huurbegeleider contacteren en niet de eigenaar. Het sociaal verhuurkantoor is de **verhuurder** van de woning.

10. Huisbezoek

Het sociaal verhuurkantoor heeft het recht de woning te bezoeken en te controleren of het gebruik van de woning overeenstemt met jouw huurverplichtingen. We kondigen het **bezoek** steeds op voorhand aan. We kunnen gerechtelijke stappen ondernemen als je geen medewerking verleent aan deze huisbezoeken.

11. Energie – en comfortabonnementen

Je bent als huurder verantwoordelijk voor het water- en energieverbruik en eventuele andere abonnementen in je SVK-woning vanaf de ingangsdatum van de huur. Het kiezen van een elektriciteits- en/of aardgasleverancier is niet alleen een recht maar ook een plicht.

Op het einde van de huur moet je dit melden aan de watermaatschappij, elektriciteits- en/of aardgasleverancier en de kabel- of telefoonmaatschappij. Het SVK zal je hierbij helpen maar je moet zelf je vroegere leveranciers verwittigen van je verhuis.

12. Varia

Indien noodzakelijk kunnen we het reglement van inwendige orde aanvullen en/of wijzigen. Elke aanvulling en/of wijziging delen we schriftelijk aan jou mee en onderteken je opnieuw voor akkoord.

Door ondertekening van dit reglement van inwendige orde ga je de verbintenis aan de voorschriften van dit reglement van inwendige orde strikt na te leven.

Bijlage 7: Klachtenprocedure

WAARVOOR KAN JE BIJ ONS TERECHT?

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

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

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

HEB JE EEN PROBLEEM?

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

Eventueel vragen we om je te ontmoeten zodat we de zaak kunnen bespreken.

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

Aarzel niet om je probleem opnieuw te signaleren. Je kunt een brief schrijven aan de coördinator, maar je kunt ook bellen of met ons komen praten.

Wouter Provoost, coördinator
09 266 95 94

Correspondentieadres:
Onderbergen 86
9000 Gent

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

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

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

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

KLACHTENPROCEDURE

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

Liesbet Vertriest
Klachtenbehandelaar SVK
Onderbergen 86
9000 GENT

Heb je een probleem met je begeleider of adviesverstrekker en wil je over die persoon een klacht indienen, dan zorgen we ervoor dat een andere medewerker als klachtenbehandelaar optreedt.

Schrijf je een brief, verwijs dan naar de stappen die je al hebt gezet. Voeg een kopie van eventueel vorige brieven toe. Ook van je nieuwe brief bewaar je best een kopie.

Binnen tien dagen krijg je bericht dat je klacht is ontvangen, verneem je hoe en tegen wanneer we jouw probleem aanpakken en wie dit gaat doen. Ofwel ontvang je onze beslissing per brief ofwel word je uitgenodigd voor een gesprek. Een klacht moet afgehandeld worden binnen 45 dagen. De klachtenbehandelaar zal zijn beslissing motiveren en die motivatie schriftelijk aan jou (de klager) bezorgen. Als je dat wil, kan hij daar ook mondeling nog bijkomende uitleg over geven.

JE BENT (NOG) NIET TEVREDEN MET DE VOORGESTELDE OPLOSSING.

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

Je kan je hiervoor ook laten adviseren door het OCMW, de Woonwinkel, de huurdersbond (Hierbij kan je gebruik maken van doorverwijsbrieven, te verkrijgen bij het OCMW), een huisvestingsdienst, de wetwinkel, .

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

Het SVK zal ontvangen klachten mee opnemen in het jaarverslag.

DE VLAAMSE OMBUDSDIENST

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

Vlaamse Ombudsdienst

klachten@vlaamseombudsdienst.be

gratis nummer: 1700

Leuvenseweg 86
1000 Brussel

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

DE GENTSE OMBUDSVROUW

Het SVK werkt ook samen met de Gentse Ombudsvrouw. Je vindt haar contactgegevens hieronder

Gentse Ombudsvrouw

ombudsvrouw@stad.gent

09/266.55.00

Botermarkt 17
9000 Gent

WAT ALS JE EEN ANDERE PROCEDURE KIEST?

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

Aan de vrederechter kan je problemen en discussiepunten voorleggen zoals de woningkwaliteit, het huurcontract, de opzegging van het huurcontract of de huurkosten die je worden aangerekend.

Ook de toezichthouder is aanspreekbaar voor een aantal problemen, dit door hem een gemotiveerd schrijven te bezorgen. Maar let op: dit moet wel tijdig en met een aangetekende brief gebeuren! Normaal moet je binnen de dertig dagen vanaf het moment dat je de

beslissing gekregen hebt van het SVK de toezichthouder gemotiveerd aanschrijven. Je zet dus in de brief waarom je die beslissing betwist. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van je klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan jou als aan het SVK binnen de dertig dagen vanaf het moment waarop je jouw brief aan de toezichthouder bij de post hebt aangeboden. Eenmaal het SVK de beoordeling door de toezichthouder heeft ontvangen zal het SVK binnen de dertig dagen haar houding bepalen en je die meedelen.

Waarvoor kan je bij de toezichthouder terecht:

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

Wonen Vlaanderen – Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

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

Contactgegevens SVK

Het SVK is elke werkdag telefonisch bereikbaar van 8u30 tot 12u30 en van 13u30 tot 16u30 op het algemeen nummer: 09 266 95 31

Per mail is het SVK bereikbaar op: inschrijvingen@sociaalverhuurkantoor.gent

Elke huurder van het SVK heeft een eigen huurbegeleider. Bij de start van je huurcontract worden de contactgegevens en zitdagen van je begeleider meegedeeld.

U kan het intern huurreglement van het SVK raadplegen op www.sociaalverhuurkantoor.gent of inkijken op onze zitdagen.