

DE INVULLING VAN ‘WOONNOOD’ VOLGENS KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Aanpassingen naar:

- BVR 4 oktober 2013
- MB tot wijzigingen van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid 2 december 2013
- MB tot wijziging van artikel 1 en 4 van het ministerieel besluit van 21 december 2007, 5 juni 2014
- MB tot wijziging van artikel 4 van het ministerieel besluit van 21 december 2007, 28 oktober 2016

1 ACHTERGROND

In het licht van het nieuwe kaderbesluit sociale huur van 4 oktober 2013 (KSH) en het daar bijkomende MB, werden aanpassingen doorgevoerd in de regelgeving, onder meer met betrekking tot de toewijzing (SVK-puntensysteem). Deze nota beoogt een consequente en juiste toepassing van de geldende regels, specifiek wat de herhuisvestingsbehoeften binnen het SVK-puntensysteem betreft. In het sociaal huurbesluit wordt de terminologie ‘woonnod’ gebruikt.

Een aantal topics op verschillende manieren kunnen geïnterpreteerd worden. Een verdere uitdieping van deze thema's lijkt ons noodzakelijk, niet in het minst om een zekere vorm van éénvoudigheid in de toepassing ervan te kunnen garanderen.

2 HET PUNTENSTEEEM IN HET ALGEMEEN

Het puntensysteem wordt nog steeds toegepast zoals beschreven in artikel 21 van het KSH. Het toewijssysteem wordt achtereenvolgens toegepast:

- de rationele bezetting
- de absolute voorrangsregels
- het puntensysteem
- de chronologie

Het puntensysteem wordt verder toegelicht (art. 21 § 3) als vier verplichte prioriteiten (woonnod, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en de mutatievraag van de zittende huurder) en twee optionele prioriteiten (aantal jaren ingeschreven in het inschrijvingsregister, verblijf of wonen in de gemeente).

De verdere invulling van deze prioriteiten vind je terug in het MB van 21 december 2007 inzake het puntensysteem. Dit MB werd door het MB van 2 december 2013 grondig gewijzigd.

Voor iedere categorie kan de woningzoekende een aantal punten 'verdienen'. Binnen iedere situatie is geen cumul van punten mogelijk en geldt enkel de hoogste puntenscore die op de kandidaat-huurder eventueel van toepassing is, met andere woorden de meest benarde situatie van de woningzoekende.

Onderwerp van deze tekst is een explicitering van de verplichte gewogen prioriteit 'woonood'.

3 WOONNOOD DOORLICHT

Wat volgt is een toelichting van de verschillende puntecategorieën, een opsomming van de indicatoren betreffende 'woonood' en de benodigde attesten/documenten om deze toestand te controleren en relevante opmerkingen.

Voor de prioriteit woonood worden maximaal twintig punten toegekend. De prioriteit woonood bestaat uit de volgende deelaspecten:

1. een effectieve of dreigende dakloosheid;
2. wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen;
3. de verminderde kwaliteit of overbewoning van een woning;
4. de betaalbaarheid van de huurprijs;
5. het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst.

Eenzelfde roerend of onroerend goed kan maar eenmaal aanleiding geven tot een puntentoekenning. Voor de wijziging was dit beperkt tot het campingverblijf.

Bij de toekenning van punten in het algemeen, geldt dat er steeds moet gekeken worden naar de meest actuele situatie. Iemand wiens woning onbewoonbaar werd verklaard, maar die ondertussen is ingetrokken bij een familielid, krijgt geen 20 punten voor onbewoonbaarverklaring, maar 17 punten voor verlies woonrecht en opvang bij familie.

3.1 EFFECTIEVE OF DREIGENDE DAKLOOSHEID:

<p>a) geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang hebben</p> <p>Het onderlijnde werd toegevoegd. Het gaat hier om mensen die verblijven in een nachtopvang. Ook de nachtopvang in een hotel via een borgstelling van het OCMW wordt hieronder begrepen. Het verblijf in een hotel, vermeld in punt c), dat 17 punten oplevert, behelst een langere periode.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Verslag van de politie (wijkagent), straathoekwerk, andere...• Een referentie-adres via het OCMW kan een indicatie zijn, maar is niet voldoende als bewijs.	20 punten
---	-----------

<p><u>Valt ook onder deze categorie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen woonst door brand (tenzij verblijf in een crisiswoning) • Wonen in een auto, in een garagebox zonder sanitair of verwarming, ... (zie ook 2.a) <p><u>Opmerking:</u> Vaak is er een groot verschil bij inschrijving en toewijzing.</p>	
<p><u>b) een instelling, gevangenis kunnen of moeten verlaten en geen woonrecht meer hebben elders</u></p> <p>Het onderlijnde werd toegevoegd. Als de kandidaat-huurder de voorziening moet verlaten, mag hij niet over een woonrecht elders beschikken om 17 punten te scoren. Bijvoorbeeld als een kandidaat-huurder voor een korte periode wordt opgevangen in een instelling en hij heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde duur, dan is er geen sprake van woonnood. Een domicilie in de instelling of gevangenis is een ernstige indicatie dat de KH geen woonrecht meer heeft elders.</p> <p>De kandidaat-huurder kan deze voorrang maar inroepen tot zes maanden nadat hij de gevangenis, de instelling of het opvangtehuis mocht verlaten. Hiermee wil de regelgever de begeleidende dienst sensibiliseren, zodat de kandidaat en dienst inspanningen blijven doen om een woning te zoeken en zich niet alleen op het SVK verlaten. In het MB van 28/10/2016 wordt dit verduidelijkt door het aanpassen van art. 4, §1, 3^e lid: <i>“De punten [...] kunnen slechts worden toegekend tot maximaal zes maanden nadat de kandidaat-huurder de gevangenis of de instelling kon of moest verlaten en zolang hij nog in de gevangenis of instelling verblijft.”</i></p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest van de instelling. Het aantal maanden opvang heeft geen belang. Het attest moet wel duidelijk vermelden wanneer de kandidaat de instelling mag/moet verlaten! Punten in deze categorie worden immers pas vanaf die datum toegekend (en maximum tot 6 maanden na die datum). • Attest sociale dienst <p><u>Opmerking:</u> met de wijzigingen aan deze categorie van 20 naar 17 punten is er een einde gekomen aan de interpretatieproblemen wat een instelling en wat een opvangtehuis is, aangezien beide 17 pt scoren.</p>	<p><u>17 punten</u></p>

<p>c) verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning, hotel of opvangtehuis</p> <p>Ter info (Wijziging aan het MB puntensysteem van 5 juni art. 1 en 4): de zinsnede opvangtehuis werd naar deze categorie verplaatst en is nu goed voor 17 punten.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest welzijnsactor. • Hotel is moeilijker aan te tonen, tenzij geplaatst via het OCMW of burgemeester (sociaal verslag). <p><u>Valt ook onder deze categorie:</u> Verblijf in een kraakpand (interpretatie Afdeling Woonbeleid oktober 2010)</p> <p><u>Opmerking:</u> Het gaat hier om 'tijdelijke' opvang, dat mogelijks éénmaal verlengd kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij een nood- of transitwoning spreken we meestal over 3 of 6 maanden. I.p.v een huurcontract wordt hier (meestal) een verblijfsovereenkomst aangeboden. • Bij crisisopvang handelt het over een aantal weken. Als een K-H dus al langer dan één jaar verblijft in een noodwoning, crisisopvang,... is er geen sprake meer van 'tijdelijk' verblijf en komt hij niet meer in aanmerking voor deze puntencategorie. <p>Met de wijzigingen aan de categorie 1.b) van 20 naar 17 punten is er een einde gekomen aan de interpretatieproblemen wat een instelling en wat een opvangtehuis is, aangezien beide 17 pt scoren.</p>	<p>17 punten</p>
<p>d) <u>verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie</u></p> <p>Het onderlijnde werd veranderd. Met verlies van woonrecht wordt de situatie bedoeld waarbij de kandidaat-huurder de woning niet langer mag of kan bewonen en noodgedwongen zijn intrek dient te nemen bij vrienden, kennissen of familie.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> Opgelet! Het woordje <u>en</u> is belangrijk: een combinatie van verlies woonrecht <u>en</u> opvang.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlies woonrecht: <p>Opgepast: Geen waardeoordeel vellen bij de reden van verlies recht op bewoning!</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De woning moeten verlaten wegens 'dringende en voorlopige maatregelen bij nakende echtscheiding' kunnen worden gelijkgesteld met verlies woonrecht. ○ Ook intrafamiliaal geweld wordt gelijkgesteld met verlies woonrecht. (aan te tonen via PV's politie, sociaal verslag, ...) 	<p>17 punten</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ Ook die gevallen waarbij door een relatiebreuk het niet meer mogelijk is om in de gezamenlijke woning te blijven, worden hieronder verstaan. Om misbruik van deze voorrangsregel tegen te gaan, moet de KH de woning duurzaam betrokken hebben. Het SVK kan hier een termijn op plakken. Een relatiebreuk mag wel breed geïnterpreteerd worden, dus ook bijvoorbeeld tussen ouders en kinderen ○ Het 'verlies woonrecht' moet worden bewezen: vorig huurcontract, domiciliëring, sociaal verslag, ontslag instelling, ○ Uitzonderlijk kan worden gewerkt met een verklaring op eer (bij inschrijving maar niet bij toewijzing). ● Verblijf familie of vrienden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Verblijf betekent geen domicilie op het 'opvangadres', tenzij de woningzoekende kan aantonen dat dit in de gegeven situatie niet anders kan (vb ambtelijk geschrapt of risico om ambtelijk geschrapt te worden: deze personen kunnen niet ingeschreven/toegewezen worden). ○ Bewijsstukken: attest sociale dienst, wijkagent, huisbezoek. <p><u>Opmerking:</u> Om het verschil tussen 'tijdelijke opvang' en 'permanent wonen' te benadrukken kan het SVK hier een maximumtermijn opzetten. Deze termijn kan nooit minder zijn dan 9 maanden en begint te lopen vanaf het moment dat de woningzoekende het woonrecht effectief heeft verloren. <i>Een voorbeeld: De vrederechter beslist dat Jan de echtelijke woning moet verlaten en dit tegen 1/01/2014. Jan zoekt opvang bij vrienden, en 14 dagen later bij zijn moeder. Nog een maand later schrijft hij zich in bij het SVK. Dit SVK hanteert de regel dat er slechts van opvang sprake kan zijn als de termijn van 10 maanden niet wordt overschreden. Tot 30/10/2014 kan Jan beroep doen op de 17 punten voor tijdelijke opvang.</i></p>	
<p>e) gerechtelijke uithuiszetting en betekend vonnis</p> <p>De rubriek gerechtelijke uithuiszetting werd opgesplitst, afhankelijk van de dringendheid van de uithuiszetting.</p> <p>Wanneer er een betekend vonnis is, worden er zeventien punten toegekend en bij gebrek aan een betekend vonnis veertien punten (zie punt g).</p> <p>De punten worden toegekend tot maximaal twaalf maanden na de datum van het vonnis.</p>	17 punten

<p><u>Hoe aantonen?</u> Betekend vonnis</p>	
<p><u>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</u></p> <p>Het onderlijnde werd toegevoegd. In de praktijk bleek immers de situatie zich voor te doen dat men de woning moet verlaten zonder dat er een opzeg is gegeven. Als dat binnen een termijn van minder dan drie maand dient te gebeuren, levert dat zeventien punten op en binnen een termijn van drie tot zes maand veertien punten (zie punt h).</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Een wettelijke opzeg (aangetekend schrijven). • Nakijken of de opzeg op een wettelijke manier gebeurd is. Indien niet, geen recht op 17 punten, wel inschrijven en doorverwijzen naar de Huurdersbond. • Verkoopscompromis – verkoopsakte waarin de datum staat waarop de kandidaat de woning moet verlaten. • Documenten van onteigening woning, verlenging huurcontract wegens buitengewone omstandigheden, ... Voorwaarde is dat op het einde van dit 'recht op bewoning' een datum is geplakt, en dat die periode nog maximum 3 maanden loopt. <p><u>Opmerking:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er moet altijd nagegaan worden of de kandidaat de woning <u>rechtsgeldig</u> moet verlaten. • als de termijn van de 'opzeg' overschreden is, moet de situatie herbekeken worden. Daarbij is het van belang of de eigenaar stappen zet om de KH uit huis te zetten na het verstrijken van de opzeg: <ul style="list-style-type: none"> ○ Als de eigenaar naar de Vrederechter gaat en de opzeg is rechtsgeldig gedaan, zal de Vrederechter die opzeg moeten volgen en krijgt de eigenaar waarschijnlijk de mogelijkheid om de KH uit huis te laten zetten. De woonsituatie van deze persoon blijft dus zeer precair, het is dan gerechtvaardigd om de punten nog wat langer te blijven toekennen. Vanaf het moment dat er een vonnis is, scoort deze kandidaat voor vonnis. ○ Als opzeg al enkele maanden verstreken is, is het gerechtvaardigd om de punten te laten wegvallen. Als dit alsnog bij de Vrederechter komt, is de kans immers groot dat hij dit beschouwt als een nieuw HC of de huurder een langere termijn geeft om te vertrekken. Je kan 	<p>17 punten</p>

als SVK zelf bepalen welke termijn je hiervoor hanteert	
<p>g) gerechtelijke uithuiszetting <u>zonder betekend vonnis</u></p> <p>Zie toelichting bij punt e). Indien een KH gerechtelijk uit huis dreigt gezet te worden, maar het vonnis is nog niet betekend, kan je hem alvast 14 punten toekennen in afwachting van de uitvoering. Zodra het vonnis is uitgevoerd kan de KH aanspraak maken op 17 punten.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> Vonnis</p>	14 punten
<p>h) opzegging huurovereenkomst door eigenaar met een resterende opzegtermijn tussen drie en zes maanden <u>of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen een termijn van drie tot zes maanden</u></p> <p>Zie toelichting bij punt f) maar dan voor een resterende periode tussen 3 en 6 maanden.</p> <p><u>Opmerking:</u> onteigening (afhankelijk van de termijn) wordt hiermee gelijkgesteld.</p>	14 punten

3.2 WONEN IN EEN GOED DAT NIET GESCHIKT IS VOOR WONEN:

Het huidige deelaspect 'campingwonen' van de prioriteit 'woon nood' wordt uitgebreid naar 'wonen in een goed dat niet geschikt is voor wonen'. Er werd in de praktijk vastgesteld dat ook andere soorten van bewoning die niet onder de definitie 'campingwoning' vallen, op een grote woon nood kunnen duiden.

<p>a) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode waarvoor een stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.1.47 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.</p> <p>Het betreft een goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, maar toch wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren. Dergelijke praktijken zijn strafbaar.</p> <p>Het stakingsbevel wordt uitgevaardigd als preventieve maatregel waarbij eventuele werken worden stilgelegd en het gebruik van de woning wordt verboden.</p>	20 punten
--	-----------

<p>Hieronder wordt o.a. verstaan: wonen in een weekendhuisje zonder permanent woonrecht, in een atelier, omgebouwde garage, ...</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PV wooninspectie, PV politie met advies tot een stakingsbevel • Besluit met stakingsbevel <p><u>Opmerking:</u> In sommige gevallen kan je voor zulke situaties 20 pt voor dakloosheid toekennen, bijvoorbeeld voor wonen in een garagebox (zonder sanitair, verwarming, ...) of in een auto. In zulke gevallen hoeft het SVK niet te wachten op een PV van de wooninspectie om al 20 pt toe te kennen. (zie ook 1.a)</p>	
<p>b) wonen in een roerend of onroerend goed als vermeld in artikel 20, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode, waarvoor geen stakingsbevel werd uitgevaardigd als vermeld in artikel 6.1.47 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet</p> <p>Deze rubriek betreft dezelfde situatie als in punt a) met dat verschil dat er (nog) geen stakingsbevel is uitgevaardigd.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PV wooninspectie, PV politie zonder stakingsbevel • Besluit zonder stakingsbevel 	17 punten
<p>c) wonen op een camping zonder permanent woonrecht</p> <p>Het onderlijnde wordt toegevoegd. Op die manier wordt verduidelijkt dat er enkel punten worden toegekend als de kandidaat-huurder geen permanent woonrecht heeft en hij bijgevolg het campingterrein moet verlaten. Dit sluit aan bij de weekendverblijfproblematiek en de oefening die de provincies momenteel doorvoeren via de RUP's om bestaande sites al dan niet te reguleren.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> Bewijs van campingeigenaar, attest staangeld.</p>	17 punten
<p>d) wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning als vermeld in artikel 4.1.1, 7°, b), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009</p> <p>Wonen in een niet hoofdzakelijk vergunde woning betekent niet alleen dat de kandidaat-huurder woont in een woning die stedenbouwkundig niet conform de functie vergund is, maar dat het ook niet mogelijk is om deze situatie te regulariseren.</p> <p>De beoordeling of een constructie hoofdzakelijk vergund is of niet is een feitelijke beoordeling: aan de hand van de concrete</p>	11 punten

<p>feitelijke gegevens moet stedenbouwkundig uitgemaakt worden of meer dan 10% van de constructie onvergund is.</p> <p>Voor een dergelijke constructie kan al een PV zijn opgesteld, maar dat is uiteraard niet zeker. Het al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn van een constructie kan mogelijks ook afgeleid worden uit het vergunningenregister, maar het feit dat er geen vergunning staat in opgenomen en dat er evenmin een vermoeden van vergunning werd geakteerd is ook niet sluitend.</p> <p>Het beste lijkt, dat het vervuld zijn van deze voorwaarde wordt aangetoond via een verklaring van de dienst stedenbouw van de gemeente, aangezien zij het beste geplaatst zijn om deze beoordeling te maken. Het SVK kan dan op die verklaring voortgaan.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> Bewijs stedenbouwkundige dienst van de gemeente</p>	
--	--

3.3 VERMINDERDE KWALITEIT OF DE OVERBEWONING VAN EEN WONING:

De verhuurder kan niet langer punten toekennen op basis van het feit dat de oppervlakte van de huidige woning onaangepast is aan de gezinssamenstelling. Als het gaat om een zittende huurder van wie de woning niet meer overeenstemt met de rationele bezettingsnormen zoals ingevuld door de verhuurder, kunnen er punten worden toegekend voor mutatie.

<p>a) onbewoonbaarverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot onbewoonbaarverklaring</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest Wonen-Vlaanderen – Technisch verslag • PV Wooninspectie • Besluit burgemeester 	20 punten
<p>b) overbewoondverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot overbewoondverklaring</p> <p>Een woning is overbewoond als er het dubbel +1 van het aantal toegelaten bewoners volgens de normen van de VWC woont. Vb. een studio, volgens de normen van de VWC geschikt voor 2 personen en er wonen 5 mensen.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Technisch verslag Wonen-Vlaanderen • PV Wooninspectie • Besluit burgemeester 	20 punten

c) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring met in beide gevallen op het technisch verslag, opgesteld door een persoon als vermeld in artikel 3, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdruimten Omhulsel en Binnenstructuur of drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten

17 punten

De punten kunnen enkel worden toegekend als de KH op het moment van het onderzoek in de woning woonde. Ook als er nog geen besluit van de burgemeester is, kan je al punten toekennen. Maar in dat geval mag het technisch verslag niet ouder zijn dan 6 maanden. Is de procedure in die periode niet verder gezet, verliest de kandidaat opnieuw zijn punten.

Hoe aantonen?

- Technisch verslag (Wonen-Vlaanderen, wooninspectie, conformiteitsonderzoek) als dit niet ouder is dan 6 maanden
- Besluit burgemeester

Opmerking:

Deze categorie moet geïnterpreteerd worden als volgt:

- minimaal drie gebreken in categorie III in de hoofdruimten Omhulsel en Binnenstructuur

of

- drie gebreken in categorie IV en 60 strafpunten

In het eerste geval moeten er dus niet nog eens 60 strafpunten worden gescoord.

d) overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld in de technische verslagen bij het besluit, vermeld in punt c (deel E voor kamers en deel D voor zelfstandige woningen)) of onaangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, vast te stellen door het sociaal verhuurkantoor aan de hand van de hierna vermelde criteria

17 punten

Om de punten voor onaangepastheid aan de fysieke gesteldheid op een uniforme manier te kunnen toekennen, is ervoor geopteerd de criteria in te schrijven die ook worden gehanteerd in het kader van de Vlaamse huursubsidie. De criteria die als basis dienen om vast te stellen dat een woning onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of van een persoon met een handicap, zijn bijgevolg de volgende:

1° de technische uitrusting in de woning. De woning beschikt over een veilige elektrische installatie, een uitgeruste badkamer met een zit-, lig- of stortbad en een wastafel, een toilet, een keuken met aanrecht en

gootsteen, warm water in de badkamer en de keuken, en minstens een vast opgestelde verwarmingsinstallatie of een vast opgesteld verwarmingstoestel in de woonkamer;

2° de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning. Alle woonvertrekken zijn toegankelijk via gelijkvloerse verbindingen zonder niveauverschillen en als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is er voldoende circulatieruimte in en tussen de verschillende lokalen;

3° de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein. De woning is veilig bereikbaar vanaf de openbare weg via een voldoende brede toegangsweg zonder noemenswaardige trappen of hellingen. Als er een rolstoelgebruiker in de woning woont, is de toegang vanaf de openbare weg tot de woning aangepast voor zelfstandig rolstoelgebruik;

4° de aanwezigheid van aan wonen complementaire functies in de omgeving van de woning. Binnen een loopafstand van 600 meter is er een aanbod van voorzieningen zoals openbaar vervoer, commerciële functies en gezondheidszorg.

Voor de bezettingsnormen worden NIET de eigen rationele bezettingsnormen gehanteerd, maar de normen van het technisch verslag! Zo zal een studio, geschikt voor 2 personen niet overbezet zijn volgens de normen van het technisch verslag als hier een moeder met een kind verblijft.

Hoe aantonen?

- Technisch verslag/attest Wonen-Vlaanderen, evt. in functie van huursubsidie. Opgelet! KH moet dit zelf aanvragen bij Wonen-Vlaanderen en voldoen aan de voorwaarden voor huursubsidie! In het geval van onaangepastheid aan de bezettingsnormen moeten – voor de HS - alle bewoners mee verhuizen!
- Plaatsbeschrijving/huurcontract (en attest gezinssamenstelling) indien hieruit al duidelijk blijkt dat de woning te klein of onaangepast is.
- Attest woonwinkel, huisvestingsambtenaar, ...
- SVK mag dit ook zelf vaststellen obv bezettingsnormen van het technisch verslag / hogervermelde criteria. Advies: enkel indien het niet kan aangetoond worden op hogervermelde manier. Bij inschrijving deze punten toekennen obv verklaring op eer en enkel huisbezoek afleggen indien KH effectief in aanmerking komt voor een toewijs.
- Een doktersattest kan een bijkomend element zijn, maar er moet een instantie zijn die aftoetst of de woning al dan niet voldoet aan de mobiliteitscriteria!

<p>e) ongeschiktverklaring of conformiteitsonderzoek met advies tot ongeschiktverklaring</p> <p>Zie ook punt 3.c.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> Idem 3.c</p>	11 punten
<p>f) ernstige gebreken aan de woning vastgesteld in een verslag van een officiële instantie (bijv. van een gemeente, woonwinkel, LOGO, politie,...)</p> <p>De punten kunnen alleen worden toegekend als het verslag niet ouder is dan zes maanden en als de kandidaat-huurder de woning bewoont op het moment van het onderzoek.</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attest provinciale dienst Wonen-Vlaanderen met minstens één gebrek van categorie III (9-punten) • Attest van eigen technische dienst, woonwinkel • Attest LOGO, ... <p><u>Opmerking:</u> Verslagen van niet-officiële instanties gelden niet.</p>	11 punten

3.4 DE BETAALBAARHEID VAN DE HUURPRIJS:

In dit deelaspect van de prioriteit 'woon nood' wordt verduidelijkt dat de te betalen huurprijs dient verminderd te worden met de eventueel verkregen huursubsidie.

<p>a) de te betalen huurprijs, <u>verminderd met een eventuele huursubsidie</u>, bedraagt meer dan 50% van het actueel besteedbare inkomen</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> vergelijking huurprijs (plus indexatie maar zonder huurlasten) met actueel besteedbaar inkomen: documenten huurcontract en bewijzen inkomsten van minimum de laatste 3 maanden.</p> <p><u>Hoe berekenen?</u> Als een kandidaat huursubsidie ontvangt, moet die eerst verrekend worden met de huurprijs. Je vermindert de effectieve huurprijs dus eerst met de huursubsidie om de verhouding t.o.v. het inkomen te bepalen. Bijvoorbeeld een kandidaat betaalt 500 euro huur, maar geniet een huursubsidie van 213 euro. Om te weten of hij respectievelijk meer dan 35 of 50% van zijn inkomen aan huur betaalt, hou je rekening met een huurprijs van 287 euro. Hij scoort dus pas punten als hij een ABI heeft van 820 euro of minder. Ook andere tegemoetkomingen in de huurprijs (huurpremie, lokale huurtoelage) worden in mindering gebracht.</p>	14 punten
--	-----------

<p>In januari 2012 interpreteerde de Afdeling Woonbeleid dat je rekening moet houden met wie de huurprijs betaalt. Concreet: een koppel is kandidaat bij het SVK. Ze delen op dit moment een huis met een 3^e persoon die geen kandidaat is, maar wel mee huur betaalt. Aangezien deze categorie rekening houdt met hoe zwaar de huurprijs doorweegt in het gezinsbudget, hou je rekening met het feit dat deze persoon mee huur betaalt. Je gaat dus het ABI van je KH berekenen en afzetten tegen de 'netto-huurprijs' die hij betaalt. In dit voorbeeld zet je dit ABI af tegen 2/3^e van de geïndexeerde huurprijs.</p> <p><u>Opmerking:</u> Huurders die een mondelinge huurovereenkomst hebben afgesloten en cash betalen, bevinden zich in een kwetsbare positie. Gelukkig komt deze situatie nog slechts uitzonderlijk voor. Bij bijvoorbeeld een problematische huuropzeg kan er best doorverwezen worden naar de Huurdersbond. Bewijzen hoeveel huur de huurder betaalt, wordt dan een moeilijke klus (sociaal verslag, verklaring op eer bij inschrijving,). Een betalingsbewijs voor bijvoorbeeld de nutsvoorzieningen kan aantonen dat de woningzoekende hier effectief woont of woonde.</p>	
<p>b) de te betalen huurprijs, <u>verminderd met een eventuele huursubsidie</u>, bedraagt meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen</p> <p><u>Hoe aantonen?</u> Zie vorige categorie</p>	11 punten

3.5 HET ZELFSTANDIG WONEN OF GAAN WONEN VAN EEN MINDERJARIGE MET BEGELEIDING DOOR EEN ERKENDE DIENST:

Aan dit deelaspect van de prioriteit 'woonnood' werd niets gewijzigd.

<p>a) zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst</p> <p><u>Hoe aantonen?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslag Comité Bijzondere Jeugdzorg • Verslag erkende dienst <p><u>Opmerking:</u> <18jarigen kunnen in principe niet ingeschreven worden met uitzondering van minderjarig ontvoogde personen of jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.</p>	17 punten
--	-----------