



SVK MIDDEN-LIMBURG VZW
KERKPLEIN 60
3520 ZONHOVEN

INTERN HUURREGLEMENT
BIJLAGE 1: HET SVK-PUNTENSYSTEEM.

Aangepast aan het MB op 28/03/2012

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

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

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

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

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

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.

INKOMEN ALLEENSTAANDEN	Punten
1° tot leefloon & gelijkgestelde bedragen	20
2° tot leefloon + 50 euro	17
3° tot leefloon + 150 euro	14

4° tot leefloon + 300 euro	11
5° tot leefloon + 500 euro	8
6° meer dan leefloon + 500 euro	5

INKOMEN GEZINNEN	Punten
1° tot leefloon & gelijkgestelde bedragen	20
2° tot leefloon + 120 euro	17
3° tot leefloon + 240 euro	14
4° tot leefloon + 420 euro	11
5° tot leefloon + 660 euro	8
6° meer dan leefloon + 660 euro	5

Let op:

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

Voor meer informatie neem je best contact op met het SVK.

2. De Woonnood (max. 20 punten)

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

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

Effectieve of een dreigende dakloosheid:	Punten
1° geen huisvesting of opvang	20
2° verblijf in gevangenis, instelling, opvangtehuis	17
3° verblijf in noodwoning, crisisopvang, transitwoning, hotel	17
4° verlies recht bewoning en ter voorkoming dakloosheid opvang bij vrienden of familie	17
5° gerechtelijke uithuiszetting	14
6° opzegging huurovereenkomst door eigenaar-verhuurder met een opzegtermijn van minder dan drie maanden	17
7° opzegging huurovereenkomst door eigenaar-verhuurder met een resterende opzegtermijn van drie maanden of méér	14

Campingwonen:	Punten
1° wonen op camping	17

Verminderde kwaliteit of de overbewoning van de woning waarin je nu woont:

	Punten
1° onbewoonbaarverklaring met bevel de woning te ontruimen	20
2° ongeschikt- of niet-conformverklaring met minimaal 35 strafpunten, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen	17
3° ongeschikt of niet-conformverklaring met maximaal 34 strafpunten, volgens het technische verslag, vermeld in 2°	14
4° ernstige gebreken woning op basis van technisch verslag (IVA Wonen, gemeente, woonwinkel, LOGO)	11
5° overbewoond verklaarde woning	20
6° niet aangepast aan gezinssamenstelling en/of fysische gesteldheid verklaarde woning zonder bevel woning te verlaten	17

(normen conformiteitsattest).

7° wat betreft oppervlakten onangepast aan de 14
gezinssamenstelling

De huurprijs die je nu betaalt:	Punten
1° de te betalen huurprijs is hoger dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	14
2° de te betalen huurprijs is meer dan 35% en minder dan 50% van het actueel besteedbare inkomen	11

Minderjarigen:	Punten
1° het zelfstandig wonen of gaan wonen van een minderjarige met begeleiding door een erkende dienst'.	17

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 (3 punten)

Een SVK-huurder die naar een andere SVK-woning wilt verhuizen, en zich dan ook terug op onze wachtlijst plaatst, krijgt 3 extra punten.

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

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

Om de kandidaat-huurders die al lange tijd op de wachtlijst staan wat te bevoordelen, geven we hen extra punten, namelijk (voorstel: 1 punt per 12 maanden of 1 punten per 6 maanden), met een maximum van 3 punten. De inschrijvingsdatum telt.

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

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

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

Hoe passen we dit toe:

- Indien je een band aantoonst met de gemeente, krijg je 6 extra punten
- En indien je zo'n band kunt aantonen met eender welke gemeente van het SVK-werkingsgebied, krijg je nog eens 1 extra punten

Begeleidingscontract preventieve woonbegeleiding (preventie)

Het begeleidingscontract is gekaderd binnen de ministeriële omzendbrief dd. 12 december 2012 van Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, m.b.t. de "Preventie van thuisloosheid via preventieve woonbegeleiding".

Dit begeleidingscontract is afgesloten tussen :

De huurder _____

En _____, begeleider van de dienst preventieve woonbegeleiding van CAW Limburg, Noordlaan 135, 3600 Genk.

De sociale verhuurder (SVK/SHM) vertegenwoordigd door _____ heeft uw cliëntgegevens doorgespeeld omdat zij inschatten dat u mogelijks baat kan hebben bij een kortdurende begeleiding van de dienst Preventieve Woonbegeleiding van CAW Limburg . Het CAW doet een aanbod naar extra ondersteuning bij het zelfstandig wonen. Dit aanbod bestaat uit huisbezoeken waarbij zicht gekregen wordt op de wooncompetenties van de cliënt, worden vaardigheden aangereikt, wordt toegeleid naar externe diensten indien langere ondersteuning nodig lijkt.

1. Het begeleidingscontract wordt aangegaan met als doel de cliënt sterker te maken in het zelfstandig wonen.
2. De termijn waarbinnen de dienst preventieve kan ingezet worden bedraagt 3 maanden.
3. Dit begeleidingscontract vervangt noch de huurdersverplichtingen van de huurder noch de verdere begeleidingstaken van de SVK, zoals omschreven in hun Kaderbesluit Sociale Huur en hun interne huurreglementen.
4. De woonbegeleider van het CAW:
 - Vervult zijn rol op een onafhankelijke wijze t.a.v. de sociale huisvestingsactor
 - Krijgt mandaat van de cliënt om de hulpverlening op te starten.
 De woonbegeleider maakt een **begeleidingsdossier** op. De CAW-afspraken mbt. dossiervorming, bewaring van dossiers en inzage zijn gecommuniceerd aan de cliënt/huurder.

5. De dienst CAW werd ingeschakeld op vraag van de sociale verhuurder. Tussentijds kan er communicatie zijn tussen de woonbegeleider van het CAW en de sociale verhuurder over aspecten van het wonen.

De overdracht van gegevens en informatie gebeurt steeds met respect voor de huurder en met respect voor de gemaakte sectorafspraken binnen het Algemeen Welzijnswerk inzake het deontologisch omgaan met cliëntinformatie. De contactpersoon bij SVK/SHM m.b.t. de cliënt is (naam):

.....
 Door ondertekening geeft de huurder zijn akkoord dat de woonbegeleider en de sociale verhuurder met elkaar communiceren omtrent woonvaardigheden.

6. Indien begeleidingsafspraken niet worden nagekomen kan de begeleiding vroegtijdig verbroken worden. Cliënt en sociale verhuurder worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de beëindiging en de motivatie.

7. Bij de afronding van de begeleiding wordt een schriftelijke terugkoppeling gegeven aan de sociale huisvester over het begeleidingstraject. Inhoud van deze terugkoppeling is :
- Overzicht van het aantal begeleidingscontacten
 - Beoordeling over het al dan niet wenselijk zijn van verdere ondersteuning rond wonen
 - Gegevens van de dienst(en) waar de cliënt is toegeleid indien van toepassing of de gegevens van die diensten waarvan ondersteuning wenselijk is maar toeleiding niet is gerealiseerd.

Opgemaakt te _____ op datum van _____

Voor CAW Limburg,

De huurder/cliënt,

Begeleidingscontract preventieve woonbegeleiding (interventie)

Het begeleidingscontract is gekaderd binnen de ministeriële omzendbrief dd. 12 december 2012 van Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, m.b.t. de "Preventie van thuisloosheid via preventieve woonbegeleiding".

Dit begeleidingscontract is afgesloten tussen :

De verhuurder, SHM/SVK _____ vertegenwoordigd door _____

de huurder _____

En _____, begeleider van de dienst preventieve woonbegeleiding van CAW Limburg, Noordlaan 135, 3600 Genk

1. Het begeleidingscontract wordt aangegaan naar aanleiding van een probleem gesignaleerd door de sociale verhuurder. De begeleiding wordt ingeschakeld ter preventie van verdere escalatie die eventueel op termijn kan leiden tot verbreking huurovereenkomst.
2. Volgende verbeterdoelen worden geformuleerd door de sociale verhuurder. De termijn waarbinnen de dienst preventieve kan ingezet worden bedraagt 3 maanden.

Doelstellingen van de hulpverlening (in volgorde van belangrijkheid) (SMART geformuleerd)	
1.	
2.	
3.	

3. Dit begeleidingscontract vervangt noch de huurdersverplichtingen van de huurder noch de verdere begeleidingstaken van de SHM/SVK, zoals omschreven in hun Kaderbesluit Sociale Huur en hun interne huurreglementen.
4. De woonbegeleider van het CAW:
 - Vervult zijn rol op een onafhankelijke wijze t.a.v. de sociale huisvestingsactor
 - Krijgt mandaat van de sociale verhuurder om met de client te werken aan de voornoemde verbeterdoelen.
 - Krijgt mandaat van de cliënt om de hulpverlening op te starten.

De woonbegeleiding bestaat uit huisbezoeken waarbij het doel is zicht te krijgen op het probleem, hoe het is ontstaan, hoe probleemoplossend kan gewerkt worden en hoe dit in de toekomst kan vermeden worden. De begeleider helpt de client in het zelf zoeken naar oplossingen. Interventies van de dienst kunnen zijn : ondersteuning, bemiddeling, toeleiden naar gespecialiseerde diensten indien nodig.

De woonbegeleider maakt een **begeleidingsdossier** op. De CAW-afspraken mbt. dossiervorming, bewaring van dossiers en inzage zijn gecommuniceerd aan de cliënt/huurder.

5. Er is **overleg en feedback** tussen de sociale huurder, de woonbegeleider en de huurder. De overdracht van gegevens en informatie gebeurt steeds met respect voor de huurder en met respect voor de gemaakte sectorafspraken binnen het Algemeen Welzijnswerk inzake het deontologisch omgaan met cliëntinformatie. De contactpersoon bij SVK/SHM m.b.t. de cliënt is (naam):

.....
 Door ondertekening geeft de huurder zijn akkoord dat de woonbegeleider en de sociale verhuurder met elkaar communiceren m.b.t. de begeleiding in het kader van het bereiken van de verbeterdoelen.

6. De realisatie van de verbeterdoelen wordt **geëvalueerd** in samenspraak met de sociale verhuurder.
7. Indien begeleidingsafspraken niet worden nagekomen kan de begeleiding vroegtijdig verbroken worden. Cliënt en sociale verhuurder worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de beëindiging en de motivatie.
8. Bij afsluiten van de huisvesting-gerelateerde begeleidingsdoelen worden deze besproken met de sociale verhuurder.

Opgemaakt te _____ op datum van _____

Voor de sociale verhuurder,

De huurder/cliënt,

Voor CAW Limburg,

Interview met de huurbegeleidster Kris Vandevooort, afgenomen door Audrey Greunlinx

1. Heeft u al huurders via gerechtelijke weg uit huis gezet.
Ja
2. Om welke reden heeft u deze huurder gerechtelijk uit huis gezet of opgezegd?
 - Niet betalen huur
 - Overlast bezorgd aan burens
 - Niet onderhouden van woning
3. Moet u vaak huurders uithuiszetten of opzeggen?
Afhankelijk wat er met vaak wordt bedoeld. Gemiddeld 1 à 2 per jaar?
4. Gaat u regelmatig op huisbezoek?
Afhankelijk van de nood aan begeleiding. Bij problematische situaties probeer ik regelmatig te gaan om alles op te volgen.
5. Gaat u pas op huisbezoek als het probleem er al is?
Soms wel.
6. Is er een reden waarom er pas een huisbezoek wordt gedaan als er een probleem is en niet preventief?
Soms zijn we niet op de hoogte dat er een probleem ontstaat. We proberen problemen te voorkomen.
7. Denkt u als u vaker op huisbezoek was gegaan de uithuiszetting niet nodig was geweest?
Ja en neen.
8. Indien ja: Hoe kan je ervoor zorgen dat je meer huisbezoeken kan doen
Niet. Waarom Niet? Wij hebben daar geen tijd voor. We hebben nu al te veel cliënten en er komen steeds meer cliënten bij. Er is niet voldoende tijd om nog meer langs te gaan.
Indien nee: waarom denkt u dat preventief werken de uithuiszetting niet had kunnen voorkomen.
In sommige situaties ben ik vaak langsgegaan, vaak gepraat, andere diensten betrokken. Maar als cliënt alles weigert, is er vaak geen andere optie meer dan uithuiszetting.
9. Waar moeten deze mensen dan naartoe om geholpen te worden want vaak is het SVK het laatste hulpmiddel
Ik verwijst hen vaak door naar OCMW of CAW Limburg.
OCMW wordt meestal ook verwittigd dat we iemand gaan buitenzetten.
Wat doet het OCMW dan met hen?
Ze zoeken naar een opvangcentrum en als de cliënt dit weigert dan staan ze op straat.

Interview met de huurbegeleidster Marisa Ruffo, afgenomen door Audrey Greunlinx

1. Heeft u al huurders via gerechtelijke weg uit huis gezet.
Nee. Wel een opzegbrief gestuurd.
2. Om welke reden heeft u deze huurder gerechtelijk uit huis gezet of opgezegd?
De huurder heeft een huurachterstand plus houdt zich niet aan huurdersverplichtingen wat betreft onderhoud van de woning.
3. Heeft u nog huurders die omwille van deze reden uithuisgezet zijn of zijn er ook nog andere redenen voorgekomen?
Er lopen nog opzeggen door huurachterstanden.
4. Moet u vaak huurders uithuiszetten of opzeggen?
Dit zijn de eerste 3.
5. Gaat u regelmatig op huisbezoek?
Ja, maar minder in een drukke periode. Minstens 1/jaar. Maar bij sommige huurders kan dat zelfs tijdelijk wekelijks nodig zijn gedurende een periode.
6. Gaat u pas op huisbezoek als het probleem er al is?
Als het niet te druk is probeer ik ook op huisbezoek te gaan zonder melding van een probleem. Dit doe ik dan vooral bij huurders waarvan ik denk dat ze wat extra ondersteuning op gebied van "wonen" kunnen gebruiken. Een aanleiding is ook vaak een technisch probleem of een inschrijving bij een huisvestingsmaatschappij.
7. Is er een reden waarom er meestal pas een huisbezoek wordt gedaan als er een probleem is en niet preventief? Die reden is meestal dat het te druk is. Doordat er dan geen preventief huisbezoek is, wordt een probleem pas gemeld/ontdekt als het al heel "groot" is. Zeker wat betreft onderhoud van de woning, problemen met energie, psychosociale problemen,...
8. Denkt u als u vaker op huisbezoek was gegaan de uithuiszetting niet nodig was geweest?
Waarschijnlijk wel. Zeker doordat de betreffende huurder moeilijk afspraken na komt. Hierdoor stond ik vaak voor een gesloten deur. Voordat er dan weer een nieuwe afspraak gemaakt werd, was er al weer heel wat tijd overgegaan. Met meer tijd, had ik waarschijnlijk mij er meer in kunnen vastbijten en sneller nieuwe afspraken kunnen maken. Hierdoor zou de begeleiding van het CAW ook sneller zijn kunnen opstarten, met misschien meer succes.
9. Hoe kan je ervoor zorgen dat je meer huisbezoeken kan doen
In een rustige periode is dit enkel een kwestie van plannen. In een drukkere periode is dan de enige optie andere taken laten vallen. Omdat we zitten met een deel administratieve verplichtingen (toewijverslag, versturen van overname documenten, huursubsidie aanvragen, plaatsbeschrijving overlopen,...) die gebonden zijn aan deadlines, is dit niet altijd mogelijk. Een optie is om bij huurders die meer begeleiding nodig hebben, zo snel mogelijk een netwerk op te zetten van hulpverlening, waardoor dat andere diensten mee kunnen ondersteunen bij de begeleiding. Dit is echter meestal vrijwillig. De huurder moet hiervoor dus wel open staan of warm te maken zijn. De betreffende diensten moeten ook de mogelijkheid hebben om snel op te starten. Bij veel diensten zijn er wachtlijsten (open thuis, begeleid wonen,...)

10. Denkt u dat er nog andere mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat er meer tijd is voor huisbezoeken te doen.

De enige mogelijkheid is minder administratieve taken uitvoeren. Maar dit is iets wat op organisatieniveau moet bekeken worden en momenteel met het huidige budget niet mogelijk lijkt. Misschien kunnen we onderling zorgen dat administratieve taken makkelijker kunnen worden overgenomen door collega's op momenten dat er meer tijd nodig is voor een bepaalde huurder die dreigt in de problemen te geraken. Maar ik weet niet of dit realistisch is. En helemaal preventie is dit ook niet.

Een deel van de technische problemen die soms beginnen woekeren, zouden misschien vermeden kunnen worden doordat er bij inhuring van een nieuw pand gezorgd wordt dat alles tiptop in orde is en nagekeken is.

Enkele vaste huisbezoeken inplannen rond bepaalde dingen (bv. inschrijving huisvestingsmaatschappij) binnen bepaalde tijdspanne kan misschien een manier zijn om ervoor te zorgen dat er zeker een minimaal aantal huisbezoeken gegarandeerd zijn.

Interview met de huurbegeleidster Gwen Vanhex, afgenomen door Audrey Greunlinx

1. Heeft u al huurders via gerechtelijke weg uit huis gezet.
Ja
2. Om welke reden heeft u deze huurder gerechtelijk uit huis gezet of opgezegd?
Meestal om financiële redenen. Wat bedoelt u hier precies bij? Dat huurders hun huur niet betalen. Na hoeveel maanden achterstand worden ze uit huis gezet? Na 3 maanden huurachterstand wordt er een dossier opgesteld voor naar de vrederechter te gaan.
3. Heeft u nog huurders die omwille van deze reden uithuisgezet zijn of zijn er ook nog andere redenen voorgekomen?
Ja, maar ik heb er ook een aantal omwille van slecht onderhoud van de woning. Bij één van mijn huurders hebben we zelfs volksgezondheid moeten langs sturen. Nog een reden die regelmatig voorkomt zijn huurders die zorgen voor overlast. Wat bedoel je precies met overlast? Huurders die veel nachtlawaai maken of zorgen voor geurhinder.
4. Moet u vaak huurders uithuiszetten of opzeggen?
Ik heb er in 2013 veel gehad. Ongeveer een 5 op basis van huurachterstand. Een paar hiervan worden pas in januari door de vrederechter uitgesproken.
5. Gaat u regelmatig op huisbezoek?
Bij sommige wel en bij andere weer niet. De huurders die zelf aangeven dat ze een probleem hebben daar spring ik even binnen en bij de rest proberen we 1 keer per jaar langs te gaan, maar als ik eerlijk moet zijn, dit lukt niet meer door tijdsgebrek.
6. Gaat u dan altijd pas op huisbezoek als het probleem er al is?
Dit is zeker niet de bedoeling, maar zoals ik eerder zij door tijdsgebrek is dit wel het geval.
7. Denkt u als u vaker op huisbezoek was gegaan de uithuiszetting niet nodig was geweest? In sommige gevallen wel. Ik ben er zeker van dat als ik een vertrouwensband had kunnen opbouwen dat het niet zo had moeten verlopen. Als huurders je vertrouwen kan je hen doorverwijzen naar het OCMW of een collectieve, maar zonder deze vertrouwensband gaan de ze niet langs. Als ik samen met hen naar het ocmw was kunnen gaan waren een aantal uithuiszetting misschien niet nodig geweest.
8. Hoe kan je ervoor zorgen dat je meer huisbezoeken kan doen
Door minder werkdruk en minder dossiers. Ik moet 58 huurders doen op 38 uur en er blijven wekelijks meer huurders bij komen. Hierboven op doe ik ook nog 1 bezichtiging per week, telefoonpermanentie en stagebegeleiding. 38 uur is niet voldoende.
9. Denkt u dat er nog andere mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat er meer tijd is voor huisbezoeken te doen.
Minder administratieve taken. Het technisch aspect wordt ook door ons opgevolgd, als dit zou overgenomen worden, komen er een aantal uren vrij. Misschien dat sommige huurbegeleiders de bezichtigingen door iemand anders kunnen laten doen. Zelf wil ik de bezichtigingen blijven doen omdat dit de eerste kennismaking is en voor mij de basis voor de vertrouwensrelatie.

SVK Midden-Limburg

Lijst prioriteiten

Kode	Omschrijving	Punten
1. Absolute prioriteiten		
1	Woningzoekende die zelf woning aanbrengt	4.096
2	+55 jaar oud of gehandicapt (aangepaste woning!)	2.048
3	Ontvankelijk beroep tegen toewijzing	1.024
4	Herhuisvesting owv renovatiewerken	512
5	Gezinshereniging heeft nog niet plaatsgevonden ('kleine' woning)	256
2. Effectieve of een dreigende dakloosheid		
A	Geen huisvesting of opvang	20
B	Verblijf in gevangenis, instelling, verblijf in opvangtehuis	17
C	Noodwoning, crisisopvang, transitwoning	17
D	Verlies recht bewoning en ter voorkoming dakloosheid opvang bij vrienden of familie	17
E	Gerechtelijke uithuiszetting (vonnis)	14
F	Opzegging huurcontract door eigenaar-verhuurder met een opzeggingstermijn van minder dan 3 maanden	17
G	Opzegging huurcontract door eigenaar-verhuurder met een resterende opzeggingstermijn van 3 maanden of méér	14
3. Campingwonen		
H	Wonen op camping	17
4. De te verlaten woning en de woningkwaliteit of overbewoning		
I	Onbewoonbaar-, ongeschikt of niet-conformverklaring met bevel woning te verlaten	20
J	Onbewoonbaar-, ongeschikt of niet-conformverklaring zonder bevel woning te verlaten	14
K	Ernstige gebreken woning op basis van verslag (AROHM, gemeente)	11
L	Overbewoond verklaarde woning met bevel deze te verlaten	20
M	Niet aangepast aan gezinssamenstelling en/of fysische gesteldheid zonder bevel de woning te verlaten	17
N	Niet aangepast aan gezinssamenstelling (normen Vlaamse Huursubsidie)	14
T	Ongeschikt of niet-conformverklaring met 35 of meer strafpunten, zonder bevel de woning te verlaten	17
5. Onteigening		
O	Procedure ingezet	0
6. Woonkosten		
P	De te betalen huurprijs is hoger dan 50% van actueel besteedbaar inkomen	14
Q	De te betalen huurprijs is meer dan 35% en minder dan 50% van het besteedbaar inkomen	11
7. Minderjarigen		
R	Zelfstandig moeten wonen in kader decreet bijzondere Jeugdbijstand	17
8. Muteren		
S	SVK-huurder die wenst te muteren	3

Deel 1: Werkingskosten

Werkingskosten terug te brengen naar de SVK-kerntaken: huren/verhuren, huurdersbegeleiding, netwerkvorming. Kosten die betrekking hebben op het verhuurde patrimonium mogen niet worden opgenomen als werkingskost.

DETAIL 1. Administratiekosten

ADMINISTRATIEKOSTEN			Bedrag	Verdeel- sleutel (2)
613	0	Huur		
	2	Elektriciteit, gas en water		
	6	Onderhoud en herstellingen		
	7	Inrichting		
	9	Verzekering		
	13	Onderhoud informaticamateriaal		
	20	Telefoon		
	21	Port		
	22	Bureelmateriaal		
	23	Kopies – drukwerk		
	24	Verz. Burgerlijke aansprakelijkheid		
	25	Onthaal		
	26	Boekhouding		
	27	Beheerskosten sociaal secretariaat		
	28	Publicaties Belgisch Staatsblad		
	29	Werkkledij		
	30	Medische dienst		
	31	Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid		
	32	Advertenties		
	33	Brochures		
	34	Representatiekosten		

	35	Tijdschriften en boeken		
	36	Opleidingen		
	37	Terugbetaling werkverplaatsingen personeel		
	38	Terugbetaling verplaatsingskosten vrijwilligers		
	39	Brandstof eigen vervoermiddelen		
	40	Onderhoud eigen vervoermiddelen		
	41	Verzekering eigen vervoermiddelen		
	42	Aanschaf klein materiaal		
	43	Herstelling klein materiaal		
	44	Advocaat- en gerechtskosten		
	45	Kosten ongevallen (franchise)		
	46	Andere administratiekosten		
TOTALEN				

(1) zie alinea 1 en 2 onder hoofdstuk II, punt E

(2) verdeelsleutel: in te vullen in het geval dat de SVK-activiteit een deelactiviteit is van de organisatie

DETAIL 2: Werkingskosten: afschrijvingen kantoor (posten 6300, 6301 en 63020)

Alleen afschrijvingen in functie van kantoor en activa gebruikt voor algemene werking: meubilair, rollend materieel, renovatie & inrichting kantoor en mits bijvoeging van een afschrijvingstabel (zie voorbeeld hieronder en louter ter illustratie).

Afschrijvingstermijnen: de in de vennootschapsbelasting toegepaste normen in de dienstensector en pro rata temporis:

informaticamateriaal: 3 à 5 jaar

klein meubilair: 3 jaar, grote kantoormeubelen: 5 jaar

personenwagens: 3 jaar, bestelwagens: 5 à 10 jaar.

AFSCHRIJVINGEN KANTOOR

	%	Aanschaffingswaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijvingen boekjaar 2012	Boekwaarde
211 Concessies, licenties					
2011	1/3de				
231 Computer + printer					
2012	1/5de				
2012	1/5de				
2012	1/5de				

2012	1/5de				
2012	1/5de				
2012	1/5de				
2012	1/5de				
241 Meubilair					
2010	1/5 ^{de}				
2011	1/5 ^{de}				
2011	1/5 ^{de}				

(*) Aankoop op 1 juli (in het voorbeeld wordt ervan uitgegaan dat alle andere activa steeds een volledig jaar werden gebruikt)

DETAIL 3: Werkingskosten: andere kosten

Andere kosten kunnen worden ingebracht voor zover ze kunnen worden teruggebracht tot de uitvoering van de SVK-kerntaken.

De andere kosten zijn:

- de geboekte waardeverminderingen op activa eigen aan de werking: rekeningen 6308 + 63090
- de bedrijfsbelastingen: rekening 640
- de lidgelden betaald aan derden geboekt op rekening 644
- de bankkosten en eventueel de wisselresultaten en overige financiële kosten geboekt op de rekeningen 655 en 657
- de kost van externe personeelsleden waarvoor er geen afwijking op basis van art. 15 § 2, eerste lid, werd verkregen (geboekt op post 6171: ander extern personeel)
- de geleden verliezen tengevolge van leegstand (post 7011) zijn subsidiabel voor onderstaande perioden:
 - één maand leegstand ingeval van opzegging door zittende huurder en inhuurneming opvolger
 - drie maand leegstand maximaal ingeval van een eerste inhuurneming door een SVK
 - drie maand leegstand ingeval van opzegging met belangrijke huurschade: deze termijn moet toelaten de werken uit te voeren.

Maak hiervoor een duidelijk detail en verantwoording aan de hand waarvan per woning de voor subsidiëring ingebrachte leegstandskost kan worden bepaald,

- verliezen op oninbaar geworden huur- en huurschadevorderingen

In afwachting van een definitieve regeling worden voor het werkingsjaar 2012 de verliezen op huur- en huurschadevorderingen als subsidiabele kosten beschouwd. Belangrijk is hier evenwel dat de oninbaarheid aan de hand van de dossierstukken kan worden aangetoond. Om die reden is het noodzakelijk dat ter ondersteuning van de geboekte waardeverminderingen op deze vorderingen, de stukken worden bijgehouden in het huur dossier van de betrokken huurder.

De voor het boekjaar in aanmerking genomen kosten worden bepaald aan de hand van de geraamde waardeverminderingen die in de loop van het jaar werden geboekt op de rekening 6340 op het ogenblik dat men een huurvordering als dubieus heeft gekwalificeerd. Terugnemingen op deze waardeverminderingen die men in de loop van het jaar of bij de jaarafsluiting heeft doorgevoerd worden in mindering gebracht. Bij de definitieve afsluiting van een dossier worden de verschillen tussen de geraamde en de effectief geleden verliezen verwerkt via de rekeningen 742 (bij te hoge oorspronkelijke raming van het verlies) en 6420 (bij te laag ingeschatte verliezen)

Concreet betekent dit dat als subsidiabele werkingskost in aanmerking worden genomen: het resultaat van de volgende berekening:

$$6340 - 6341 + 6420 - 7420$$