

Beheer van huisvestingsaanvragen Reglement voor de toewijzing van woningen - SVK JETTE vzw

Artikel 1. Toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op woningen die te huur worden aangeboden door het SVKJ, in de zin van Artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode, met uitzondering van transitwoningen, zoals beschreven door artikel 2.22 van het Wetboek.

Artikel 2. Voorwaarden voor inschrijving in het register van kandidaat-huurders :

Om kandidaat-huurder te zijn, moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan:

- De kandidaat-huurder is ofwel meerderjarig, ofwel een geëmancipeerde minderjarige of een minderjarige aan wie autonomie werd toegekend
- Geen eigenaar zijn: geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag eigenaar zijn, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, van een woning bestemd voor huisvesting of voor professionele doeleinden.
- Het huishouden van de kandidaat mag geen hoger inkomen hebben dan het inkomen vermeld in de inkomensvoorwaarden uitgelegd op de website van het BGHM.

<https://slrb-bghm.brussels/nl/huurder-woorden/toelatingsvoorwaarden>

Artikel 3. Specifieke toelatingen

Voor woningen waarvoor bijzondere voorwaarden gelden, zoals aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit, moet de kandidaat-huurder, naast de algemene toelatingsvoorwaarden van artikel 2, documenten voorleggen die de status van zijn aanvraag bevestigen (bijv.: attest erkenning van handicap uitgegeven voor de FOD Sociale zekerheid, attest van de mutualiteit, ...).

Uitzonderingen

Er bestaan geen uitzonderingen op de toelatingsvoorwaarden.

Artikel 4 - Huisvestingsaanvragen

§1. De procedure voor het indienen van huisvestingsaanvragen wordt hieronder beschreven:

Huisvestingsaanvragen worden ingediend door middel van een papieren formulier beschikbaar op de website van het SVK Jette en op aanvraag bij het SVK Jette. De formulier dient volledig ingevuld en ondertekend te zijn met de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige leden van het gezin.

Het formulier dient te worden aangevuld met de volgende documenten:

1° een recto-verso fotokopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle volwassen leden van het huishouden;

2° een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling (minder dan 3 maanden oud);

3° een kopie van de laatste volledige belastingaangifte voor de leden van het huishouden ouder dan 18 jaar.

4° een bewijs van inkomen van de laatste drie maanden voor de inschrijving voor alle leden van het huishouden ouder dan 18 jaar.

5° een bewijs van de laatste betaling van de kinderbijslag (bankuittreksel).

6° indien van toepassing, een kopie van het vonnis of de overeenkomst waarin de voogdijregeling is vastgelegd voor kinderen die niet permanent in het huishouden wonen;

7° een verklaring op eer dat geen enkel lid van het huishouden eigenaar is, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik; van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor professionele doeleinden.

8° elk document dat door de SVKJ nuttig wordt geacht om het aantal voorrangspunten te bepalen waarop de kandidaat-huurder aanspraak kan maken.

Elementen die niet door bewijsstukken worden ondersteund komen niet in aanmerking bij de aanvraag.

§2 De aanvraag wordt per aangetekende brief of per e-mail naar het SVK de Jette gestuurd of tegen ontvangstbewijs afgegeven. De datum van de poststempel of de datum van het ontvangstbewijs op papier of per e-mail geldt als bewijs van de datum van indiening van de aanvraag.

Binnen vijftien werkdagen na het indienen van de aanvraag informeert het SVK de aanvrager over ontbrekende documenten die nodig zijn voor het onderzoek van de aanvraag. In dat geval heeft de aanvrager-huurder vijftien werkdagen de tijd om zijn aanvraag aan te vullen.

§ 3. Het SVK Jette beschikt over een termijn van vijftien werkdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvraag volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de aanvraag en om de aanvrager per aangetekende brief of per e-mail in kennis te stellen van haar gemotiveerde beslissing.

Via dezelfde brief of e-mail ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur gevalideerd wordt voor een periode van 2 jaar, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van inschrijving, het nummer van de kandidatuur en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier.

§ 4. De kandidaat-huurder moet binnen een maximumtermijn van twee maanden elke wijziging in de samenstelling van het huishouden, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, meedelen, zoniet kan zijn inschrijving worden geannuleerd.

Op verzoek van het SVK Jette bevestigt de kandidaat-huurder zijn/haar kandidatuur om de 2 jaar, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn/haar inschrijving. De bevestiging wordt om de 2 jaar per aangetekende post of per e-mail naar A.I.S. de Jette gestuurd of tegen ontvangstbewijs afgegeven.

Bij gebreke hiervan stuurt het SVK Jette de kandidaat-huurder een brief per aangetekende brief of per e-mail of op een andere manier die de ontvangst van de brief kan bewijzen, waarin hem wordt meegedeeld dat hij uit het register zal worden geschrapt als hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen een maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§1 Overeenkomstig artikel 27, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode houdt het SVKJ een register bij met, in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van deze wooneenheden.

Het register bevat het nummer van de aanvraag, de datum van inschrijving, de gezinssamenstelling, het type van de gevraagde woning, de datum van schrapping uit het register en de oorzaak ervan.

Voor elke aanvrager geïdentificeerd door een volgnummer bevat het register:

1° de verschillende kenmerken van de situatie van de aanvrager waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van een woning, met uitzondering van de identiteit van de aanvrager. Het gaat zowel om gegevens die het mogelijk maken de geschiktheid van een beschikbare woning vast te stellen (zoals, maar niet beperkt tot, de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een handicap) als om gegevens die de aanvrager in staat stellen één van de wegingscriteria overeenkomstig artikel 29, tweede lid, van de Brusselse Wooncode te doen gelden;

2° indien van toepassing, de woning die aan de aanvrager werd toegewezen;

3° indien van toepassing, het adres van de woning;

4° indien van toepassing, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° indien van toepassing, de reden van schrapping uit het register.

Als de kenmerken van de situatie van de aanvrager veranderen, wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet. De correspondentie tussen elk nummer in het register en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het SVKJ, de gedelegeerd ambtenaar van de Regering, De Diensten belast met het onderzoek van de erkenningsaanvragen, de aanvragen voor vernieuwing van erkenning of de procedures van intrekking of opschorting van de erkenning, of het beroep in de context van deze procedures.

§2. Dit register kan op zijn minst worden geraadpleegd door de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de OCMW-raadsleden, de parlementsleden en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van zijn patrimonium te vergemakkelijken, kan het SVK ook een elektronisch register bijhouden waarmee gedifferentieerde lijsten kunnen worden opgesteld, in het bijzonder volgens het type accommodatie (aantal kamers, verhuizingen, aangepaste accommodatie, ...), steeds met inachtneming van de indeling in chronologische volgorde.

Artikel 6 - Geschiktheid van de woning

De toe te kennen woning moet aangepast zijn overeenkomstig artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Een woning wordt geacht aangepast te zijn aan de grootte van het gezin als ze, afhankelijk van de samenstelling van het gezin, over het volgende aantal slaapkamers beschikt:

1° één kamer voor een alleenstaande volwassene of een gehuwd of samenwonend koppel. Flats en studio's zijn voorbehouden voor alleenstaanden of koppels;

2° één bijkomende slaapkamer voor elke bijkomende alleenstaande volwassene, bijkomend kind of bijkomend gehuwd of samenwonend koppel. Een enkele slaapkamer mag echter bewoond worden door:

- twee kinderen van verschillend geslacht jonger dan twaalf jaar, of twee personen van hetzelfde geslacht, op voorwaarde dat de kamer minstens 9m² groot is;
- drie kinderen onder de twaalf jaar, als de kamer ten minste 12m² groot is;

3° in afwijking van punt 1°, indien de woning wordt bewoond door een alleenstaande volwassene en een of meer kinderen, kan de volwassene slapen in de slaapruiimte die zich in de woonkamer bevindt.

Er wordt rekening gehouden met de huisvestingsregeling voor het kind of de kinderen bij een van de leden van het huishouden, zoals vastgelegd in een vonnis of overeenkomst.

Artikel 7 - Procedure voor toewijzing van huisvesting

§1. Wanneer het SVK, overeenkomstig artikel 30 van de Code, één van zijn leegstaande huurwoningen moet toewijzen, neemt het per aangetekende brief of op een andere manier (bv. telefoon, sms, e-mail, enz.), waarmee een bewijs van ontvangst van de brief kan worden geleverd, contact op met de in het register ingeschreven aanvragers wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die de hoogste rangorde hebben inzake voorrangspunten.

Deze contactname kan ook gebeuren via e-mail, voor zover de betrokken aanvrager expliciter en schriftelijk heeft gevraagd om dit communicatiemiddel te gebruiken en dat hij dit verzoek ondertussen niet heeft ingetrokken. Dit communicatiemiddel kan niet worden opgelegd aan de aanvrager.

De brief die naar de betrokken aanvragers wordt gestuurd, bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type van de betrokken woning
- het adres van de betrokken woning
- de gevraagde huurprijs
- het bedrag van de eventuele huurlasten
 - de modaliteiten van het bezoek van de woning, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak
 - de voorwaarden en bepalingen, met inbegrip van de termijn, waaronder de aanvragers hun aanvaarding om de woning te verhuren kenbaar kunnen maken
- de rangorde van de aanvrager
 - indien van toepassing, het recht op huurtoeslag en de details van deze toeslag
 - de regels en criteria voor de toewijzing van de woonruimte, waarbij de tekst van de vastgestelde toewijzingsregels integraal in de brief wordt overgenomen.

De "verplichte" huursubsidie wordt ook aangekondigd, met de vermelding dat deze wordt toegekend op voorwaarde dat de aanvrager voldoet aan de inkomensvoorwaarden. Zowel het contact als de brief vermelden duidelijk dat de accommodatie aan het gezin wordt aangeboden op voordeliger basis:

- Controle of aan alle voorwaarden voor toelating is voldaan. Hiertoe moet tijdens het huisbezoek een bewijs van gezinssamenstelling en inkomen worden voorgelegd.
- Als blijkt dat de gezinssamenstelling niet meer geschikt is, wordt de aanvrager gevraagd een nieuwe gezinssamenstelling in te dienen en wordt zijn/haar aanvraag voorlopig afgehouden.
- Als blijkt dat niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden voor inkomen, bezit of bewoning van niet-publieke huisvesting (SVK, Sociale Huisvesting, Woningfonds), gebaseerd op de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting, wordt de aanvrager geïnformeerd dat zijn aanvraag is ingetrokken. Deze intrekking wordt bevestigd per brief (of e-mail). In geval van weigering van inschrijving, kan de kandidaat-huurder in beroep gaan bij de afgevaardigd ambtenaar.

Na een bezoek aan de woning heeft de kandidaat-huurder 2 werkdagen de tijd om te beslissen of hij het aanbod al dan niet aanvaardt. Bij weigering bevestigt SVKJ de weigering per brief (of e-mail) met opgave van redenen.

In geval van een niet-gegronde weigering kan de kandidaat-huurder alsnog een tweede woonaanbod ontvangen. Bij een niet-gegronde weigering op deze 2e uitnodiging bevestigt het SVKJ de weigering per brief (of e-mail) en wordt de kandidaat automatisch van de lijst met kandidaat-huurders geschrapt.

Als de aanvrager de accommodatie aanvaardt, wordt hij of zij automatisch verwijderd van de lijst met kandidaat-huurders als hij of zij zich na 2 werkdagen na het bezoek terugtrekt.

Criteria die recht geven op voorrangspunten :

Voor de volgende criteria wordt een voorrangsweging toegekend:

1° Toewijzing van 1 voorrangspunt per jaar anciënniteit

Kandidaat-huurders krijgen 1 extra anciënniteitspunt op 1 januari van elk jaar.

2° Toewijzing van 2 voorrangspunten voor:

- aanvragers van wie het huishouden bestaat uit één persoon en minstens één kind ten laste
- alleenstaande zwangere kandidaat-huurders (op basis van een medisch attest van zwangerschap); in geval van een miskraam, worden de voorrangspunten behouden en wordt het aantal kamers aangepast aan de gezinssamenstelling.
- kandidaat-huurders die specifieke steun genieten toegekend door een OCMW.
- kandidaat-huurders van wie ten minste één persoon van 70 jaar of ouder deel uitmaakt van het huishouden
- kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van huiselijk of familiaal geweld zonder mogelijkheid tot opvang in een opvangtehuis.

3° Toewijzing van 4 voorrangspunten voor:

- kandidaat-huurders van wie het huishouden minstens één persoon met een handicap telt

4° Toewijzing van 4 voorrangspunten voor:

- kandidaat-huurders van wie de woning ongeschikt voor bewoning, onbewoonbaar of onteigend is verklaard
- of
- kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van een ramp waardoor hun woning is verloren
- of
- kandidaat-huurders die een preciaire woning bewonen

Alle toewijzingscriteria moeten worden gestaafd met bewijsstukken.

Huishoudens met hetzelfde aantal punten worden gerangschikt in chronologische volgorde.

Het SVKJ contacteert de kandidaat-huurder via alle communicatiemiddelen in de juiste volgorde en met het maximale aantal punten volgens het type woning dat het SVKJ voorstelt. Als de kandidaat-huurder weigert, neemt het SVKJ contact op met de volgende persoon op de lijst.

§2. Elke beslissing tot toewijzing van een woning dient formeel gemotiveerd te worden.

§3. Het SVKJ brengt afgewezen aanvragers-huurders op de hoogte van de redenen voor de niet-toewijzing en informeert hen over de beroepsmogelijkheden en -termijnen per aangetekende brief of op een andere manier die het mogelijk maakt het bewijs van ontvangst van de brief (of e-mail) te bevestigen.

§4. De toewijzingscommissie bestaat uit ten minste 3 leden van het SVKJ-team. Van elke vergadering worden notulen opgesteld en ondertekend.

Artikel 8 – Weigering van een woning

De kandidaat-huurder kan, zonder sanctie, een woning weigeren met één van de volgende karakteristieken:

1° Een woning voor dewelke de huurprijs, met inbegrip van de bijkomende huur voor een passieve woning, een lage energiewoning en zeer lage energiewoning en de huurlasten, te hoog zijn voor de financiële mogelijkheden van het gezin;

2° Een woning dat duidelijk niet is aangepast aan de handicap van de kandidaat-huurder;

3° Een woning dat niet het aantal slaapkamers vereist op grond van de gezinssamenstelling.

De kandidaat-huurder stuurt zijn weigering per aangetekende brief naar het SVK of geeft dit af tegen ontvangstbewijs, en dient aan het SVK de nodige elementen mede te delen om te beoordelen of de opgegeven reden gegrond is.

Artikel 9 : Afwijking

Het SVK kan enkel in volgende gevallen afwijken van het Reglement van toewijzingen:

1° indien het aangewezen is om de afwijking bedoeld in artikel 39/2, § 2, van dit besluit van 21/12/2017 toe te passen ;

2° indien de aanvrager zich in een situatie van dringende noodzaak bevindt ;

3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de huur van woningen die aangepast zijn voor gebruik door personen die erkend zijn als gehandicapt ;

4° wanneer de woning ontworpen is voor ouderen en specifieke diensten omvat ;

5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een overplaatsing.

Deze afwijking dient formeel gemotiveerd te worden en vermeld worden in de marge van het Register.

Artikel 10 – Beroep

§1 Het beroep tot herziening bedoeld in artikel 32, §2, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ingesteld binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep heeft betrekking op elke beslissing die nadelig is voor een kandidaat-huurder, met inbegrip van een beslissing van onontvankelijkheid genomen op basis van artikel 4, §3, van dit reglement.

Dit beroep wordt per aangetekende brief gericht aan de adgevaardigd ambtenaar van de Regering.

Het beroep vermeldt uitdrukkelijk de bestreden beslissing en de gronden waarop ze gebaseerd is.

§2. Vanaf de datum van indiening van het beroep vermeld in het vorige lid, neemt de afgevaardigde ambtenaar van de Regering binnen een termijn van één maand een beslissing over het beroep.

De afgevaardigde ambtenaar van de Regering bevestigt of wijzigt de bestreden beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing alle gevolgen van een overeenkomstig artikel 7 genomen toewijzingsbesluit.

De beslissing op het beroep wordt ter kennis gebracht van de verzoeker en vermeldt de gewone rechtsmiddelen waarover hij beschikt.

Artikel 11 - Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de beschikkingen van toepassing voor huurcontracten.

Artikel 12 - Terbeschikkingstelling en toewijzing van de woning:

De methodologie voor de terbeschikkingstelling en de toewijzing van de woongelegenheden is als volgt:

1°) Er wordt voorrang gegeven aan de samenwerking tussen het OCMW Jette en het SVK Jette.

2°) De toewijzing gebeurt afwisselend tussen de partners die een overeenkomst hebben ondertekend met het SVK en de lijst van kandidaat-huurders van het SVKJ.

3°) In het geval van een overleden huurder wordt bij voorkeur een transitwoning ter beschikking gesteld en gaat de toewijzing naar een partner die een overeenkomst heeft met het SVKJ

Lijst van kandidaat-huurders:

In het geval dat de eerste 3 gecontacteerde en geïnteresseerde kandidaten niet binnen 2 werkdagen reageren om hun interesse in het bezoeken van de woning te bevestigen, zal het SVKJ contact opnemen met een partner die een overeenkomst heeft met het SVKJ.

Lijst van partners met een ondertekende overeenkomst

Voor partners die een overeenkomst hebben getekend met het SVKJ (en die positief zijn beoordeeld) wordt bij de toewijzing van de woning rekening gehouden met de volgende criteria:

- a) beurtelings volgens de chronologische volgorde waarin de partnerschapsovereenkomst is ondertekend.
- b) afhankelijk van de aard van de accommodatie (conventioneel of transit)
- c) afhankelijk van de reactiviteit van de partner. Maximaal 2 werkdagen voor de beslissing van de partner, met een maximum van 1 maand tussen de kennisgeving aan de partner en de aanvang van het huurcontract. Indien de 2 werkdagen niet worden nageleefd of indien de termijn van één maand wordt overschreden, neemt het SVKJ contact op met de volgende partner.