

Beheer van de kandidaatstellingen voor een woning Reglement voor de toewijzing van woningen van het SVK Jette

Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op de woningen die te huur worden gesteld door SVKJ, in de zin van Artikel 26 van het Brussels Wetboek voor Woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Artikel 2. Voorwaarden ter inschrijving in het Register van kandidaat-huurders:

Om ingeschreven te kunnen worden als kandidaat-huurder :

- Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogd minderjarige of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn.
- Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed bestemd als woning of voor professioneel gebruik.
- Geen sociale woning of een woning beheerd door een SVK of een Woningfonds bezetten.
- De familie van de kandidaat-huurder mag niet beschikken over inkomsten hoger dan de toelatingsdrempels.

Voor het jaar 2018 zijn deze drempels als volgt:

22.560,13 EURO voor een alleenstaande persoon;

25.066,82 EURO voor een gezin met één enkele inkomst;

28.647,83 EURO voor een gezin met tenminste twee inkomsten;

2.148,58 EURO extra voor elk kind ten laste;

4.297,17 EURO extra voor elk gehandicapt kind binnen het gezin.

Artikel 3. Specifieke toelatingen

Voor woningen onderworpen aan een speciaal regime, zoals woningen aangepast aan personen met beperkte mobiliteit, en bovenop de algemene toelatingsvoorwaarden voorzien door Art. 2, zal de kandidaat-huurder de documenten moeten kunnen voorleggen die zijn aanvraag bevestigen.

Afwijkingen

Er zijn geen afwijkingen mogelijk aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Artikel 4. Aanvraag van een woning

§1 De introductieprocedure voor de aanvraag van een woning wordt vastgelegd door de volgende regels:

De aanvragen voor een woning worden ter plaatse aangevraagd op het SVK Jette tijdens de wachtdiensten die twee maal per week plaatsvinden op de sociale dienst van het SVK Jette. Een inschrijvingsformulier moet volledig worden ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige leden van het gezin.

Het formulier moet verplicht met volgende documenten worden ingediend:

1° een recto-verso kopie van de identiteitskaart of paspoort van alle meerderjarige leden van het gezin;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door de gemeentelijke administratie;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de modaliteiten vastlegt van het gezagsrecht over de kinderen die niet permanent binnen het gezin verblijven;

4° een verklaring op eer ter bevestiging dat geen enkel lid van het gezin een onroerend goed bestemd als woning bezit, in volle eigendom, vruchtgebruik of opstal;

5° de bewijzen van inkomsten van alle leden van het gezin zonder kind ten laste: laatste aanslagbiljet indien beschikbaar of, indien niet, ieder ander document waaruit de inkomsten van het gezin blijken;

6° ieder document dat nuttig wordt geacht door het SVKJ om het aantal prioriteitspunten waarvan de kandidaat-huurder zou kunnen genieten te bepalen.

Elementen die niet door schriftelijke documenten kunnen worden bewezen zullen niet in acht worden genomen voor de kandidaatstelling.

§2 De kandidaatstelling bij het SVKJ wordt neergelegd tegen afgifte van een ontvangstbewijs, de datum van het ontvangstbewijs geldt als datum en uur van invoering van de kandidaatstelling.

Binnen de vijftien werkdagen na de invoering van de kandidaatstelling laat het SVKJ, in voorkomend geval, aan de kandidaat weten welke documenten mankeren voor het onderzoek van zijn aanvraag. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien dagen om zijn dossier te vervolledigen.

§3 Het SVK beschikt over een termijn van vijftien werkdagen, vanaf het moment dat het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidaatstelling en om haar beslissing, met de nodige motivering, door te geven aan de kandidaat door middel van een aangetekend schrijven.

Indien de kandidaatstelling wordt goedgekeurd, krijgt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het nummer van zijn kandidaatstelling en de verplichtingen die hij moet naleven voor de opvolging van zijn dossier.

§4 De kandidaat-huurder communiceert binnen een termijn van maximaal twee maanden iedere aanpassing in de gezinssamenstelling, iedere adresverandering of elke andere wijziging in zijn oorspronkelijke inschrijving, bij gebreke waarvan zijn kandidaatstelling kan worden geschrapt.

De kandidaat-huurder bevestigt, op vraag van het SVKJ, zijn kandidaatstelling om de twee jaren, binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving.

De bevestiging van de hernieuwing van de inschrijving moet per e-mail of aangetekend schrijven worden opgestuurd naar het SVKJ, samen met een kopie van de gezinssamenstelling op datum van 1 januari alsook een kopie van zijn/haar laatste aanslagbiljet.

Artikel 5 – Register

§1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het SVKJ een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidaatstelling, de datum van inschrijving, de gezinssamenstelling en het type woning dat wordt aangevraagd.

Dit register vermeldt, voor iedere kandidaat-huurder met vermelding van zijn rangschikking:

1° de karakteristieken van zijn situatie waarmee rekening wordt gehouden voor de toewijzing van een woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie waarmee het gepast karakter van de beschikbare woning kan worden uitgemaakt (zoals, op niet limitatieve wijze, de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een handicap) en elementen die de kandidaat in staat stellen om bepaalde wegingscriteria te laten gelden, overeenkomstig artikel 20, alinea 2 van het Wetboek;

2° in voorkomend geval, de woning die werd toegewezen;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de beslissing tot toewijzing;

5° in voorkomend geval, het motief tot schrapping uit het register.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet. De correspondentie tussen ieder nummer van het register en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk door het SVKJ en de afgevaardigde ambtenaar van de Regering.

§2. Dit register kan worden geraadpleegd door tenminste de aanvragers, de Gemeenteraadsleden, de adviseurs van het OCMW en de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van haar patrimonium te vergemakkelijken kan het SVKJ tevens een digitaal register bijhouden waarmee ze toegang kan hebben tot gedifferentieerde lijsten, onder andere in functie van het type woning (aantal kamers, overplaatsingen, aangepaste woningen, enz.) en steeds met naleving van de chronologische volgorde.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

De toegewezen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin in het licht van de bewoningsnormen zoals bepaald in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 waarmee de Sociale verhuurkantoren worden geregeld.

Een woning die aangepast is aan de gezinsgrootte omvat, in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal kamers:

1° één kamer voor een alleenstaande meerderjarige persoon of een gehuwd of samenwonend koppel.

Flats en studio's worden voorbehouden voor alleenstaande kandidaten of koppels;

2° één bijkomende kamer per bijkomende alleenstaande meerderjarige persoon, per bijkomend kind of bijkomend gehuwd of samenwonend koppel.

Wel is het toegelaten om de volgende personen in dezelfde kamer te logeren:

– twee kinderen van verschillend geslacht als ze jonger zijn dan twaalf jaar of twee mensen van hetzelfde geslacht. In dat geval dient de oppervlakte tenminste 9 m² te zijn;

– Drie kinderen van minder dan twaalf jaar. In dat geval dient de oppervlakte tenminste 12 m² te zijn.

3° In afwijking van punt 1° van onderhavig lid, als de woning wordt betrokken door een alleenstaande meerderjarige en één of een aantal kinderen, is de meerderjarige gemachtigd om te slapen in de voor nachtrust voorbehouden ruimte van de woonkamer.

Er wordt rekening gehouden met de huisvestingsvoorwaarden van het kind of de kinderen bij een van de gezinsleden, zoals vastgelegd in een gerechtelijke beslissing of overeenkomst.

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§1ste. Indien, overeenkomstig artikel 30 van het Wetboek, het SVK een van haar leegstaande woningen wenst te verhuren, contacteert het door middel van een aangetekend schrijven of via elke andere weg waarmee kan bewezen worden dat de brief is toegekomen, de aanvragers die in het register staan en wiens kandidaatstelling aansluit bij de beschikbare woning en die het best geplaatst zijn in termen van prioriteitspunten.

Deze contactname mag ook via e-mail gebeuren voor zover de betrokken aanvrager uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd met het gebruik van dit communicatiemiddel en daarvan intussen niet heeft afgezien. Dit communicatiemiddel mag hem niet opgedrongen worden.

De brief, of e-mail, gericht aan de betrokken aanvragers, dient de volgende informatie te bevatten:

- 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 voor het bezoek van de woning, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;
- de modaliteiten, waaronder de termijn, binnen dewelke de aanvragers hun akkoord kunnen melden om de woning te gaan huren;
- het volgnummer van de aanvrager
- in voorkomend geval, zijn recht op een toelage voor huurwaarborg en de details daarvan;
- de regels en criteria voor toewijzing van de woning, de brief vermeldt integraal de tekst van het goedgekeurd toewijzingsreglement.

§2. Behalve afwijkingen vermeld onder artikel 10 van onderhavig reglement, wijst het SVKJ de woning toe aan de kandidaat-huurder die het beste is geklasseerd in het register, onder de verschillende kandidaten die binnen de voorziene termijn een positief antwoord hebben gestuurd, zoals vermeld onder paragraaf 1.

In geval van aanvaarding van de woning zal iedere terugtrekking binnen de 48 uren na het bezoek van de woning als gevolg hebben dat de anciënniteitspunten van de kandidaat-huurder worden verloren.

§3. Overeenkomstig artikel 29 van het Wetboek worden de kandidaten gerangschikt in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die afgestemd zijn op het aantal kamers in de te huur staande woning of het type woning, eventueel gewogen op basis van de criteria in onderhavig toewijzingsreglement.

Als uitzondering worden woningen op het gelijkvloers of bereikbaar via een lift prioritair aangeboden aan kandidaten die in hun inschrijvingsformulier gezondheids- of mobiliteitsproblemen hebben vermeld en die woren bevestigd door een medisch attest of een gehandicaptenkaart.

Criteria die recht geven op prioriteitspunten:

Prioriteit komt in aanmerking op basis van de volgende criteria:

1° Krijgen 4 prioriteitspunten:

- kandidaat-huurders waarvan het gezin bestaat uit een alleenstaande persoon met tenminste één kind ten laste.
- alleenstaande en zwangere kandidaat-huurders.
- kandidaat-huurders waarvan het gezin tenminste één gehandicapte persoon bevat.
- kandidaat-huurders die recht hebben op een specifieke begeleiding via het OCMW.
- kandidaat-huurders waarvan het gezin tenminste één persoon van 70 jaar of meer bevat.
- kandidaat-huurders die het slachtoffer zijn van huishoudelijk of familiaal geweld en die niet in een opvangtehuis terecht kunnen.

2° Krijgen 2 prioriteitspunten:

- kandidaat-huurders die verplicht zijn hun woning te verlaten omdat deze onbewoonbaar of ongeschikt is of omdat ze worden onteigend.
- kandidaat-huurders slachtoffer van een ramp waardoor ze een deel van hun woning hebben verloren.
- kandidaat-huurders die een preciaire woning bezetten.

3° Krijgen 2 prioriteitspunten:

- kandidaat-huurders die een legaal opzeggingstermijn hebben ontvangen van hun eigenaar.

Deze 2 prioriteitspunten zijn niet cumuleerbaar met de prioriteitsregels onder punt 2°.

4° Bijkomende prioriteitspunten per jaren anciënniteit:

De kandidaat-huurders krijgen 1 bijkomend anciënniteitspunt op 1 januari van elk jaar.

Alle criteria dienen aangetoond te worden aan de hand van bewijsstukken.

De chronologische volgorde geeft de doorslag als gezinnen hetzelfde aantal punten kregen.

§2. Iedere beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel onderbouwd.

In de beslissing van toewijzing stelt het SVK systematisch een huurtoelage voor aan de kandidaat-huurders die voor deze hulp in aanmerking komen en die intreden in een begrensde woning, overeenkomstig het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 juni 2012 betreffende het toekennen van een huurtoelage.

§3. Het SVK informeert de kandidaat-huurders die niet in aanmerking komen voor de woning van de motieven voor de niet-toewijzing en informeert hen tevens over de manieren en termijnen om beroep aan te tekenen per aangetekend schrijven of door elke andere manier van communiceren met mogelijkheid tot ontvangstbewijs.

§4. Het toewijzingscomité bestaat uit tenminste 3 leden van de ploeg van het SVK. Behalve dringende redenen vindt deze plaats tijdens de wekelijkse vergadering van de ploeg. Het selectiecomité bestudeert alle mogelijke vragen met betrekking tot het naleven van de toewijzingsvoorwaarden en gaat na of het bedrag van de huur houdbaar is binnen het budget van de kandidaat.

Artikel 8. Weigering van een woning

Iedere kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering dient onderbouwd te worden en gericht naar het SVO per aangetekend schrijven of ter plaatse worden neergelegd tegen ontvangstbewijs.

De kandidaat-huurder kan, zonder hiervoor gesanctioneerd te worden, een woning weigeren die één van de volgende kenmerken bevat:

- een woning waarvan de huurprijs, met inbegrip van de huurprijs voor een passiefwoning, een energiearme en heel energiearme woning en de huurlasten, de draagkracht van het gezin te boven gaat;
- een woning die duidelijk niet is aangepast aan de handicap van de kandidaat-huurder;
- een woning die niet het vereiste aantal kamers heeft, bij toepassing van artikel 10 § 2, 3° in het licht van de gezinssamenstelling.

De kandidaat-huurder is gehouden om het SVK de inlichtingen te bezorgen waarmee de gegrondheid van de ingeroepen reden kan beoordeeld worden.

Slechts één ongegronde weigering wordt toegelaten. Iedere andere niet onderbouwde weigering zal het verlies van de punten van anciënniteit van de kandidaat-huurder met zich meebrengen.

Het niet antwoorden aan de toewijzing van een woning houdt de schrapping in van de kandidatuur, behalve wanneer de kandidaat-huurder kan bewijzen dat hij onmogelijk een gevolg kon geven aan de brief.

Artikel 9 – Afwijkingen

Het SVK mag slechts afwijken van het Toewijzingsreglement in volgende gevallen:

- als er reden toe is om de uitzonderingsregeling toe te passen, zoals bedoeld in artikel 39/2 § 2 van onderhavig besluit;
- als de aanvrager zich in uiterste nood bevindt;
- als de toewijzing betrekking heeft op de verhuring van woningen die aangepast zijn aan bewoning door erkende mindervaliden;

- als woningen worden ingericht voor bejaarden en deze genieten van specifieke diensten;
- als de toewijzing gebeurt in het kader van een overplaatsing. Deze afwijking dient te worden onderbouwd en vermeld in de kantlijn van het register.

Artikel 10 – Overplaatsingen

§1ste. Op zijn verzoek kan aan een huurder die een woning betreft die niet langer aangepast is, een gepaste leegstaande woning worden aangeboden. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld in functie van criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

Een overplaatsing kan aangevraagd worden door een huurder/gezin voor de volgende redenen:

- De woning wordt te koop gesteld, of het mandaat loopt ten einde.
- De woning is overbevolkt, overeenkomstig de normen zoals omschreven in het besluit van 17 december 2015 dat de werking van de sociale verhuurkantoren regelt of onderbewoond ingevolge:
 - een gezinshereniging;
 - een geboorte
 - de leeftijd van de kinderen

bijv. alleenstaande vrouwen die met een kind in een woning in één kamer wonen en het kind wordt 12 jaar, of koppels die samenwonen met twee of drie kinderen (V/M) in een woning met twee kamers, en waarbij een van de kinderen 12 jaar wordt).

- Een gezondheids- of mobiliteitsprobleem waarbij een woning op de benedenverdieping of met een lift is vereist, op basis van een medisch attest (en waardoor die persoon zijn woning niet kan betrekken).
- De huurder dient de woning te verlaten zodat er renovatiewerken kunnen in uitgevoerd worden.
- Een woning voor meerdere personen (solidaire bewoning) wordt een individuele woning.

De aanvragen zullen geval per geval worden onderzocht, in functie van de volgende criteria:

- De overplaatsingsaanvragen voor te koop gestelde woningen, of waarvan het mandaat afloopt, krijgen sowieso voorrang op de andere overplaatsingen (voor zover de nieuwe eigenaar er zich niet toe verbindt zijn woning onder het beheer van het SVK te plaatsen).
- De beslissing van overplaatsing wordt genomen door de ploeg die rekening houdt met de anciënniteit van de aanvraag.
- Aan de huurder worden ten hoogste 2 woningen voorgesteld, rekening houdend met zijn wensen/uitzonderingen inzake gemeente, huur, verdieping (...).
- De huurder dient zijn schulden te hebben aangezuiverd vooraleer hem/haar een nieuwe woning wordt aangeboden.

§2. De overplaatsingsaanvragen krijgen absolute voorrang ten aanzien van nieuwe kandidaatstellingen wanneer de woning ten minste één overtollige ruimte heeft.

§3. Overplaatsing naar een minder grote woning kan voorgesteld worden aan elk huurdersgezin dat een woning betreft met tenminste 1 kamer op overschot.

§4 Een percentage van de leegstaande woningen wordt voorbehouden aan gezinnen wiens woning overbevolkt is. Deze overplaatsingsaanvragen worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst (genaamd ‘overplaatsingsregister’) en ze worden er gerangschikt in chronologische volgorde.

Artikel 11 – Beroep

§1. Het beroep tot herziening zoals bedoeld in artikel 32, §2, van het Wetboek dient te worden ingeleid in de maand waarin het toewijzingsbesluit werd betekend. Dit beroep heeft betrekking op elk besluit dat een kandidaat-huurder tekort doet, met inbegrip van een besluit tot onontvankelijkheid op basis van artikel 4, §3, van het onderhavig reglement.

Dit beroep wordt gericht aan de gemachtigde ambtenaar van de Regering middels aangetekend schrijven.

Het beroep geeft precies aan om welk betwist besluit het gaat en de redenen waarop het gebaseerd is.

§2. Vanaf de datum waarop het in vorig lid bedoelde beroep werd ingeleid, doet de gemachtigde ambtenaar van de Regering binnen een termijn van 1 maand een uitspraak over het beroep.

De gemachtigde ambtenaar van de Regering bevestigt of herziet het betwiste besluit. In laatstgenoemd geval krijgt zijn besluit alle uitwerkingen van een toewijzingsbesluit in hoofde van artikel 7.

Het besluit in beroep wordt betekend aan de eiser en het geeft de gewone, voorhanden zijnde rechtsmiddelen aan.

Artikel 12 – Huurcontract

Huisvesting wordt geboden in overeenstemming met de geldende civiele bepalingen met betrekking tot de hoofdhuurovereenkomst.

De woning wordt verhuurd mits naleving van de in voege zijnde bepalingen inzake huurcontracten.