



## **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.

### **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
- Geen sociale woning of een woning beheerd door een SVK of het Woningfonds bezetten.
- 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-worden/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.

#### Uitzonderingen

Er bestaan geen uitzonderingen op de toelatingsvoorwaarden.

### **Artikel 4 - Huisvestingsaanvragen**

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

Huisvestingsaanvragen worden op afspraak ter plaatse bij het SVK JETTE ingediend en worden opgesteld door de sociale dienst van het SVK Jette. Een inschrijvingsformulier wordt naar behoren ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder.

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;

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 bij het SVKJ wordt ingediend tijdens de afspraak op het SVK-kantoor, waarbij onmiddellijk een dossiernummer wordt toegekend, indien het SVK over alle documenten beschikt.

Tijdens deze afspraak informeert het SVKJ de aanvrager over ontbrekende documenten of documenten die niet overeenstemmen met het nazicht van zijn aanvraag, en gaat over tot een voorlopige inschrijving, waarbij de definitieve bevestiging van de inschrijving afhankelijk wordt gesteld van de ontvangst van alle documenten.

In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over vijftien dagen om zijn inschrijving te vervolledigen. Hij moet binnen deze periode van 15 dagen een afspraak maken met het SVK om zijn aanvraag te voltooien. Als de aanvraag wordt aanvaard, kent het SVK een dossiernummer toe.

Indien de aanvrager niet op deze afspraak aanwezig is of als de aanvraag nog steeds onvolledig is, wordt de voorlopige inschrijving ingetrokken.

Op verzoek van het SVKJ bevestigt de aanvrager-huurder dat zijn aanvraag is bijgewerkt binnen 30 dagen na de tweede verjaardag van zijn inschrijving, en dit vervolgens voor elke periode van 2 jaar. De bevestiging van de aanvrager wordt per e-mail of aangetekende post naar het SVKJ gestuurd (of daar tegen ontvangstbewijs afgegeven), samen met de volledige vernieuwing van het dossier door het indienen van dezelfde documenten als voor de oorspronkelijke aanvraag, bij gebreke waarvan het aanvraagdossier wordt ingetrokken.

Het SVK beschikt over een termijn van 15 dagen om de documenten in het dossier van de aanvrager te bevestigen. Als er documenten ontbreken of niet in orde zijn, heeft de aanvrager



15 dagen de tijd om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager moet binnen deze periode van 15 dagen een afspraak maken met SVK om zijn aanvraag te vervolledigen. Als de aanvraag wordt aanvaard, bevestigt het SVK dat de aanvraag ontvankelijk is.

Als de aanvrager niet aanwezig is op deze afspraak of als de aanvraag nog steeds onvolledig is, wordt de aanvrager van de lijst geschrapt.

## **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 en de gezinssamenstelling.

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 en de gedelegeerd ambtenaar van de Regering.

§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 wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden ten opzichte van de bezettingsnormen bepaald door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 bepaling van de geschiktheid van woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden ten opzichte van de bezettingsnormen bepaald in 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 9m<sup>2</sup> groot is;
- drie kinderen onder de twaalf jaar, als de kamer ten minste 12m<sup>2</sup> 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.

De brief die naar de betrokken aanvragers wordt gestuurd, bevat de volgende informatie: de datum waarop de woning is bezocht, het type woning, de voorwaarden (huurprijs, lasten, huurgarantie) en het adres van de woning, met vermelding van de straatnaam maar niet het nummer. De aangegeven huur is de huur die in het huurcontract staat.



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).

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
- 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

**6° Toewijzing van 1 voorrangspunt voor:**

- kandidaat-huurders met een wettelijke verblijfplaats in de gemeente Jette.

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.

In de toewijzingsbeslissing stelt het SVKJ systematisch de huurtoeslag voor aan kandidaat-huurders die voldoen aan de voorwaarden om deze hulp te krijgen en die verhuizen naar een woning met een huurplafond, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot invoering van de huurtoeslag.

§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**

Elke kandidaat-huurder kan een geschikte woning weigeren. De weigering moet met redenen worden omkleed en per aangetekende brief naar het SVKJ worden gestuurd of met ontvangstbewijs worden afgegeven.

Bij het uitblijven van een antwoord op een woningtoewijzing wordt de aanvraag geannuleerd, tenzij de kandidaat-huurder kan bewijzen dat het onmogelijk was om gevolg te geven aan de brief.



## **Artikel 9 : Afwijking**

Geen enkel verzoek om afwijking wordt in overweging genomen of aanvaard.

## **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 adgevaardigde ambtenaar van de Regering binnen een termijn van één maand een beslissing over het beroep.

De adgevaardigde 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.

Indien de beslissing niet betekend wordt binnen 40 dagen na de verzending van de in § 1 bedoelde aangetekende brief, kan de verzoeker per aangetekende brief een herinnering sturen naar de adgevaardigde ambtenaar van de Regering. Indien de verzoeker na het verstrijken van een nieuwe termijn van 20 dagen vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief met de herinnering geen beslissing heeft ontvangen, wordt zijn beroep als gegrond beschouwd.

## **Artikel 11 - Huurovereenkomst**

De woning wordt verhuurd voor een periode van één jaar overeenkomstig de geldende burgerrechtelijke bepalingen inzake de verhuur van een hoofdverblijfplaats.

## **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.