

Reglement inzake de woningtoewijzing van het Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Lambrechts-Woluwe

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door de sociale verhuurkantoren ("SVK") worden verhuurd, met uitzondering van de transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code").

Daarom vallen de volgende woningen onder dit reglement: studio's, appartementen en huizen.

Artikel 2 – Algemene toelatingsvoorwaarden tot het register van kandidaat-huurders

Om ingeschreven te kunnen worden in het register van kandidaat-huurders moet:

1° De kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarig zijn of minderjarig in zelfstandigheid. (De minderjarige in zelfstandigheid is de persoon jonger dan achttien jaar die een begeleidingsmaatregel voor zelfstandig wonen geniet, bepaald door de bevoegde jeugdhulpdienst, opgelegd door de Jeugdrechtbank of beslist door het OCMW).

2° Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag volle eigendom, blote eigendom, erfpacht of vruchtgebruik bezitten van een onroerend goed bestemd voor huisvesting, hetzij in België, hetzij in het buitenland. Bij uitzondering op artikel 2, tweede lid, kan de kandidaat door middel van een notariële verklaring aantonen dat hij/zij binnen korte termijn geen eigenaar/mede-eigenaar meer zal zijn.

3° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag niet beschikken over inkomsten die hoger liggen dan de inkomensgrenzen voor sociale huisvesting. Er wordt verwezen naar de inkomensplafonds gepubliceerd op de website van de Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 3 – Woonaanvraag

§1. De procedure voor het indienen van een woonaanvraag is vastgesteld volgens de volgende regels:

De woonaanvragen worden ingediend via het formulier dat is opgenomen in bijlage I van dit reglement, verkrijgbaar op aanvraag bij het SVK. Het formulier wordt naar behoren ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige leden van het huishouden.

Het formulier moet verplicht vergezeld zijn van de volgende documenten:

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

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur, die niet ouder mag zijn dan 30 kalenderdagen op de datum van indiening van het formulier vermeld in bijlage I;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst waarin de modaliteiten van het ouderlijk gezag en de huisvesting van kinderen die niet permanent in het huishouden verblijven, worden vastgelegd;

4° het meest recente aanslagbiljet van de kandidaat-huurder(s), of elk document dat toelaat de financiële situatie van de aanvrager vast te stellen;

5° een verklaring op eer waarin wordt bevestigd dat geen enkel lid van het huishouden volle eigendom, blote eigendom, erfpacht of vruchtgebruik bezit van een onroerend goed bestemd voor huisvesting in België of in het buitenland;

6° bewijsstukken van inkomsten van alle leden van het huishouden die geen ten laste zijnde kinderen zijn: het meest recente aanslagbiljet of, bij gebrek daaraan, elk ander document waarmee het inkomen of het ontbreken ervan kan worden vastgesteld;

7° elk document dat door het SVK nuttig wordt geacht om het aantal prioriteitspunten te bepalen waarop de kandidaat-huurder recht zou kunnen hebben;

8° de loonfiches van de kandidaat-huurder(s) en de meerderjarige leden van het huishouden voor de laatste drie maanden of elk document dat een inkomen of het ontbreken daarvan aantoont.

§2. Het dossier (formulier bijlage I naar behoren ingevuld met bewijsstukken) wordt tijdens de permanenties bij het SVK ingediend, tegen een ontvangstbewijs waarin vermeld wordt of het dossier volledig of onvolledig is.

Bij een onvolledig dossier geeft het SVK de kandidaat bij de indiening mee welke documenten ontbreken, en reikt het bijlage II "ontvangstbewijs onvolledig dossier" uit. De kandidaat tekent dit document voor kennisname en ontvangt een kopie. Vanaf de dag na ontvangst van bijlage II beschikt de kandidaat over dertig (30) kalenderdagen om het dossier aan te vullen, per aangetekende zending of door afgifte bij het SVK. Bij gebrek daaraan wordt de kandidatuur niet in aanmerking genomen. Bij een volledig dossier ontvangt de kandidaat bijlage III "ontvangstbewijs volledig dossier". De datum van dit ontvangstbewijs geldt als datum van indiening van de kandidatuur.

§3. Het SVK beschikt over een termijn van vijftien (15) kalenderdagen vanaf de dag na de indiening van het volledige dossier om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur. In geval van onontvankelijkheid wordt de beslissing binnen vijftien (15) kalenderdagen na de indiening, met motivering, aan de kandidaat betekend per aangetekende brief (bijlage V "kennisgeving volledig maar onontvankelijk dossier").

Bij een geldige kandidatuur ontvangt de kandidaat-huurder binnen vijftien (15) kalenderdagen na de indiening, per aangetekende brief of tijdens de permanentie van het SVK, bijlage IV "ontvangstbewijs ontvankelijk dossier" met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het kandidaatsnummer en de verplichtingen voor de opvolging van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder moet binnen maximaal zestig (60) kalenderdagen elke wijziging in de gezinssamenstelling, adres of andere relevante informatie meedelen, op straffe van schrapping van de kandidatuur.

§5. De kandidaat-huurder moet jaarlijks, uit eigen beweging, zijn kandidatuur bevestigen binnen vijftien (15) kalenderdagen vanaf de verjaardag van de inschrijving. Deze bevestiging moet per aangetekende brief aan het SVK worden bezorgd of daar afgegeven worden tegen ontvangstbewijs. Bij gebrek daaraan stuurt het SVK een aangetekende brief (of ander bewijsbaar middel) met de melding dat de kandidaat uit het register wordt geschrapt.

§6. Voor de toepassing van dit reglement worden kalenderdagen gedefinieerd als alle dagen van de week, inclusief zaterdagen, zondagen en feestdagen.

Artikel 4 – Register

§1. Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Code houdt het SVK een register bij waarin, in chronologische volgorde van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van aanvragers voor de toewijzing van een woning wordt opgenomen.

Het register bevat het inschrijvingsnummer, de datum van inschrijving, de samenstelling van het huishouden en het type woning dat gevraagd wordt.

Voor elke aanvrager, geïdentificeerd door een volgnummer, bevat het register:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening wordt gehouden voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Dit betreft zowel informatie om na te gaan of een beschikbare woning geschikt is (zoals, niet-limitatief, gezinssamenstelling, gezondheidstoestand of aanwezigheid van een handicap), als elementen waarmee de aanvrager een bepaald wegingscriterium kan doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

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

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

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, de reden van schrapping uit het register. Bij wijziging van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast. Het register vermeldt niet de identiteit van de aanvragers. De koppeling tussen het registratienummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het SVK (personeel en leden van het bestuursorgaan) en voor de gemachtigde ambtenaar van de Regering.

§2. Dit register is minstens raadpleegbaar voor de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de OCMW-raad van Sint-Lambrechts-Woluwe en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van haar patrimonium te vergemakkelijken, kan het SVK ook een geautomatiseerd register bijhouden waarmee gedifferentieerde lijsten kunnen worden opgesteld (bijv. naar woningtype: aantal kamers, mutaties, aangepaste woningen, enz.), met altijd behoud van de chronologische rangorde.

Artikel 5 – Geschiktheid van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden, in overeenstemming met de bezettingsnormen vastgelegd in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, en eventuele toekomstige wijzigingen daarvan.

Er wordt rekening gehouden met de verblijfsregeling van de kinderen bij een van de ouders, zoals vastgesteld in een rechterlijke beslissing of overeenkomst.

Artikel 6 – Procedure voor woningtoewijzing

§1. Wanneer, overeenkomstig artikel 30 van de Code, het SVK een van haar leegstaande woningen moet verhuren, neemt het SVK contact op – per aangetekende brief of elk ander middel waarmee ontvangst kan worden bewezen – met de drie aanvragers in het register wiens kandidatuur overeenkomt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan volgens dit artikel.

Dit contact kan ook per e-mail met ontvangstbevestiging gebeuren, mits de kandidaat-huurder dit uitdrukkelijk schriftelijk heeft gevraagd.

De brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type van de betrokken woning;
- het adres van de woning;
- de gevraagde huurprijs;
- het bedrag van de huurkosten of provisies;
- de modaliteiten van het bezoek aan de woning: datum, uur en plaats van afspraak;
- de manier waarop de aanvragers hun beslissing kenbaar kunnen maken m.b.t. de huur van de woning: d.w.z. per aangetekende brief aan het SVK binnen een termijn van tien (10) kalenderdagen vanaf de dag van het bezoek of, bij gebrek aan bezoek, vanaf de ontvangst van de aangetekende brief van het SVK zoals bedoeld in artikel 6 §1;
- de rangorde van de aanvrager;
- in voorkomend geval, zijn recht op een huursubsidie en het detail daarvan;
- de regels en criteria voor woningtoewijzing; de brief bevat integraal de tekst van het door het SVK aangenomen toewijzingsreglement.

§2. Behoudens de afwijkingen bedoeld in artikel 8 van dit reglement, wijst het SVK de woning toe aan de kandidaat-huurder in het register die het hoogst gerangschikt is onder de kandidaten die tijdig en op de juiste manier een positieve reactie hebben gegeven op de brief bedoeld in §1.

§3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten volgens de chronologische volgorde van de aanvragen, eventueel gewogen op basis van de hierna bepaalde criteria, die overeenstemmen met het aantal kamers of het type van de beschikbare woning.

§4. Deze chronologische volgorde wordt gewogen met de volgende cumulatieve criteria:

- wanneer de kandidaat zelf een woning vindt waarvoor het SVK met de eigenaar onderhandelt: **12 punten**;
- wanneer de huurder reeds het appartement bewoont dat pas aan het SVK werd toegevoegd, op voorwaarde dat hij op dat moment aan de voorwaarden voldoet: **12 punten**;
- de huurder van het SVK wiens huurcontract tussen eigenaar en SVK afloopt: **12 punten**;
- de verplichting een woning te verlaten die onbewoonbaar is verklaard: **3 punten**;
- de vervroegde beëindiging van een huurcontract overeenkomstig artikel 3, afdeling 2, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van §5: **3 punten**;
- wanneer het huishouden een gehandicapt persoon telt: **3 punten**;
- een eenoudergezin met een of meer kinderen ten laste: **4 punten**;
- wanneer men in een onaangepaste woning woont (qua toegankelijkheid of grootte): **3 punten**.

Bovendien wordt jaarlijks, op de verjaardag van de inschrijving in het register, en na ontvangst van alle documenten vermeld in artikel 3 §4, **één extra punt** toegekend.

De gewogen chronologische volgorde bepaalt de rangschikking wanneer kandidaten hetzelfde aantal punten behalen.

§5. Elke beslissing tot woningtoewijzing moet formeel gemotiveerd zijn.

§6. Het SVK brengt de niet-geselecteerde kandidaat-huurders per aangetekende brief of elk ander middel waarmee ontvangst bewezen kan worden op de hoogte van de redenen van niet-toewijzing en informeert hen over de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

Artikel 7 – Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet gemotiveerd zijn en per aangetekende brief aan het SVK worden gericht of daar worden afgegeven tegen ontvangstbewijs, binnen een termijn van tien (10) kalenderdagen.

De kandidaat die zonder gegronde reden (toegangsvoorwaarden of ander objectief criterium) de woning weigert, of die zijn instemming of gemotiveerde weigering niet kenbaar maakt binnen de termijn van tien (10) kalenderdagen zoals bepaald in artikel 6 §1, zesde streepje, ontvangt een aangetekende brief waarin de schrapping uit het register wordt meegedeeld, tenzij hij een geldige reden aanvoert.

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

- 1° een woning waarvan de huurprijs, inclusief eventuele toeslagen voor passief-, lage- of zeer lage-energiewoningen en de huurkosten, de financiële draagkracht van het huishouden overschrijdt;
- 2° een woning die duidelijk niet is aangepast aan de handicap van de kandidaat-huurder;
- 3° een woning die niet het vereiste aantal kamers bevat overeenkomstig artikel 10 §2 van het besluit van 17 december 2015. De kandidaat-huurder die een woning weigert, moet het SVK de elementen bezorgen die het mogelijk maken de gegrondheid van de opgegeven reden te beoordelen.

Artikel 8 – Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Code kan het SVK slechts in de volgende gevallen afwijken van het toewijzingsreglement:

- 1° wanneer de aanvrager zich in een situatie van uiterste nood bevindt;
- 2° wanneer de toewijzing betrekking heeft op woningen aangepast voor erkend gehandicapte personen;
- 3° wanneer de woningen bestemd zijn voor ouderen en deze specifieke diensten genieten;
- 4° wanneer de toewijzing plaatsvindt in het kader van een mutatie.

Deze afwijking moet formeel gemotiveerd zijn en in de marge van het register worden vermeld.

Artikel 9 – Mutaties

§1. De huurder die een onaangepaste woning bewoont, kan een aangepaste, beschikbare woning worden aangeboden. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld op basis van criteria zoals grootte, toegankelijkheid of inkomen.

§2. Mutatieaanvragen krijgen absolute voorrang op nieuwe kandidaturen wanneer de woning minstens één overbodige kamer heeft.

§3. Een voorstel tot mutatie kan worden gedaan aan elk huishouden dat een te grote woning bewoont, naar een kleinere woning.

§4. Mutatieaanvragen worden ingeschreven in een aparte lijst (het mutatieregister) en daar gerangschikt volgens chronologische volgorde.

Artikel 10 – Beroep

§1. Het beroep tot hervorming bedoeld in artikel 32, §2, van de Code moet binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing worden ingediend. Dit beroep heeft betrekking op elke toewijzingsbeslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een onontvankelijkheidsbeslissing genomen op basis van artikel 3, §3, van dit reglement.

Dit beroep wordt per aangetekende brief gericht aan de door de Regering gemachtigde ambtenaar, die een kopie ervan aan het SVK bezorgt.

Het beroep vermeldt precies de bestreden beslissing en de motieven die het ondersteunen.

§2. Vanaf de datum van indiening van het beroep zoals bedoeld in het vorige lid, beslist de gemachtigde ambtenaar van de Regering binnen een termijn van één maand.

De gemachtigde ambtenaar bevestigt of hervormt de bestreden beslissing. In dat laatste geval heeft zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 6. De beslissing over het beroep wordt aan de verzoeker meegedeeld en vermeldt de beschikbare gewone rechtsmiddelen.

Bij gebrek aan een beslissing van de gemachtigde ambtenaar binnen een maand na de indiening van het beroep, wordt het beroep geacht gegrond te zijn.

Artikel 11 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd met inachtneming van de geldende burgerrechtelijke bepalingen betreffende huurovereenkomsten voor huisvesting.