

Regeling met betrekking tot de toewijzing van woningen in de SVK van VZW Les Trois Pommiers

Artikel 1 - Toepassingsgebied

Deze statuten zijn van toepassing op alle gehuurde woningen door de S.V.K. "Les Trois Pommiers", met uitzondering van transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van het Wetboek.

Artikel 2 - Algemene voorwaarden voor toelating tot het register van kandidaat-huurders

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

1.) De kandidaat moet ofwel een volwassene zijn, een geëmancipeerde minderjarige of een minderjarige die autonomie heeft gekregen.

(Een minderjarige die autonomie heeft gekregen is een persoon jonger dan 18 jaar die van een opvolgingsmaatregel in zelfstandige huisvesting geniet die door de bevoegde Dienst voor jeugdzorg wordt bepaald, vastgesteld door de Jeugdrechtbank of beslist door het OCMW).

2.) Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag een onroerend goed bezitten in vrije eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik dat voor huisvesting wordt gebruikt. 3.) Het huishouden van de kandidaat-huurder kan geen inkomen hebben dat boven de toegestane drempel voor sociale huisvesting ligt.

Artikel 3 - Specifieke voorwaarden voor toelating tot het register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden van artikel 2 moet de aanvrager die een aangepaste huisvesting voor personen met beperkte mobiliteit willen krijgen, het bewijs van zijn handicap leveren.

Artikel 4 - Aanvraag van een huisvesting

§ 1 De procedure voor het indienen van een huisvestingsaanvraag is vastgelegd in de volgende regels:

De aanvraag wordt ingediend met behulp van een papieren formulier dat beschikbaar is op de website van de S.V.K. of op verzoek. Het formulier wordt naar behoren ingevuld en ondertekend door de aanvragende huurder en alle andere volwassen leden van het huishouden. Het formulier moet vergezeld gaan van de volgende documenten:

1° een fotokopie van beide zijden van de identiteitskaart of het paspoort van alle volwassen leden van het huishouden

2° een huishoudsamenstelling uitgegeven door het gemeentebestuur

3° indien toepasselijk, een afschrift van het vonnis of de overeenkomst waarin de voogdij over kinderen die niet permanent in het huishouden wonen, is vastgelegd

4° een verklaring op erewoord waarin staat dat geen enkel lid van het huishouden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik enig onroerend goed bezit dat aan de woning is overgedragen

5° bewijs van inkomen van alle leden van het huishouden die geen kinderen ten laste hebben: laatste waarschuwingsuittreksel uit het beschikbare register of, bij gebrek daaraan, elk ander document aan de hand waarvan het bedrag van het inkomen van de leden van het huishouden kan worden vastgesteld.

§ 2 De aanvraag wordt per post of e-mail naar de S.V.K. gestuurd. Het poststempel of de datum van de e-mail is bepalend voor de datum van indiening van de aanvraag.

Binnen 15 werkdagen na de indiening van de aanvraag houdt de S.V.K. de kandidaat, indien nodig, op de hoogte van de ontbrekende documenten die nodig zijn voor het onderzoek van zijn aanvraag. In dit geval heeft de kandidaat-huurder 15 werkdagen de tijd om zijn aanvraag in te vullen.

§ 3 De S.V.K. beschikt over een termijn van 15 werkdagen vanaf de dag waar het dossier volledig is, om te beslissen over de ontvankelijkheid van de aanvraag en om de aanvrager op de hoogte te brengen van zijn omklede beslissing. Indien de aanvraag wordt gevalideerd, ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbevestiging met vermelding van de datum van inschrijving, het aanvraagnummer en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier.

§ 4 De kandidaat-huurder deelt binnen een termijn van maximaal 2 maanden elke wijziging van de samenstelling van het huishouden, elke adreswijziging of elke andere informatie mee die zijn oorspronkelijke inschrijving zou kunnen wijzigen, bij gebreke waarvan zijn aanvraag kan worden geannuleerd. Op verzoek van de S.V.K. bevestigt hij zijn aanvraag jaarlijks binnen 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving per post of per e-mail. Bij gebrek aan deze gegevens, wordt hij uit het register geschrapt.

Artikel 5 - Registratie

§ Overeenkomstig artikel 27 §1 van het Wetboek houdt de S.V.K. een register bij met, in de chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van aanvragers voor de toewijzing van een van zijn woningen. Het register bevat het nummer van de aanvraag, de datum van inschrijving, de samenstelling van het huishouden en het gevraagde type huisvesting.

Het register bevat voor elke aanvrager een serienummer :

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Dit omvat informatie die het mogelijk maakt om de geschiktheid van een beschikbare woning te identificeren, evenals, maar niet uitputtend, de gezinssamenstelling, de gezondheidssituatie of het bestaan van een handicap.

2° indien van toepassing, de toegewezen huisvesting

3° indien van toepassing, het adres

4° indien van toepassing, de datum van de toekenningsbeslissing

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

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo spoedig mogelijk aangepast. In het register wordt de identiteit van de aanvragers niet vermeld. De correspondentie tussen elk nummer in het register en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het beheersorgaan van de exploitant en de gedelegeerde ambtenaar.

§ 2 Het register is ten minste toegankelijk voor raadpleging door de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare sociale actiecentra van deze gemeente en de leden van het Brussels Parlement en de Brusselse regering.

Artikel 6 - Geschiktheid van de huisvesting

De toe te wijzen woning moet aangepast worden aan de grootte van het huishouden met betrekking tot de bewoningsnormen bepaald in artikel 10 van het decreet van 17 december 2015 houdende de organisatie van de sociale vastgoedmakelaars.

Er wordt rekening gehouden met het kind of de kinderen die van de huisvestingsregelingen met een of meer leden van het huishouden profiteren, zoals vastgelegd in een rechterlijke beslissing of overeenkomst.

Artikel 7 - Procedure voor de toewijzing van huisvesting

§ 1 Wanneer de S.V.K., overeenkomstig artikel 30 cu. van het Wetboek, een van zijn leegstaande woningen moet verhuren, zorgt de bevoegde administratieve dienst ervoor dat er telefonisch of per post van de aanvrager in het register te mailen waarvan de aanvraag geschikt is voor de beschikbare huisvesting en die op grond van dit artikel het hoogst is gerangschikt,.

Dit contact kan ook per e-mail plaatsvinden, mits de betrokken aanvrager uitdrukkelijk schriftelijk om het gebruik van dit communicatiemiddel heeft verzocht en er in de tussentijd geen afstand van heeft gedaan. Dit communicatiemiddel kan hem niet worden opgelegd.

Tijdens dit contact wordt de aanvrager de volgende informatie verstrekt:

- het adres, de beschikbaarheid en het type van de betrokken accommodatie
- de huur die in rekening wordt gebracht
- het bedrag van eventuele vaste huurkosten
- de regelingen voor het bezoek aan de woning (datum, tijd en plaats van de afspraak)
- de voorwaarden, met inbegrip van de termijn, waaronder de aanvrager zijn of haar instemming met de huur van de woning kan betuigen
- de rangorde van verzoekster
- indien van toepassing, zijn of haar recht op een huurtoelage en de details daarvan
- de regels en criteria voor de toewijzing van de huisvesting (de brief bevat de volledige tekst van de vastgestelde toewijzingsregels)

§ 2 Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van dit reglement, wijst de S.V.K. de huisvesting toe aan de kandidaat-huurder die in het hoogste register is ingeschreven, onder de verschillende kandidaten die een positief antwoord hebben gegeven op de bedoelde brief in lid 1, in de vorm en binnen de gestelde termijnen.

§ 3 Overeenkomstig artikel 29 van de Code is de rangschikking van de kandidaten gebaseerd op de chronologische volgorde, eventueel gewogen op basis van de criteria die in dit toewijzingsreglement zijn vastgelegd, van de aanvragen tot inschrijving in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers in de gehuurde accommodatie of het type accommodatie.

§ 4 De woningen van de S.V.K. "Les Trois Pommiers" maken integraal deel uit van het intergenerationele onthaalproject dat door de VZW werd ontwikkeld. De chronologische volgorde van de toewijzing van woningen kan daarom worden gewogen aan de hand van de volgende specifieke criteria:

- De kandidaat-huurder ouder dan 65 jaar (5 punten)
- Het eenoudergezin (5 punten)
- Het huishouden met ten minste één kind ten laste (2 punten per kind)
- De anciënniteit van de inschrijving (1 punt op de verjaardagsdatum van de inschrijving in het register)
- (...)

De chronologische volgorde scheidt de huishoudens waarvan de aanvragen hetzelfde aantal punten hebben gekregen.

§ 5 In overeenstemming met artikel 30, lid 3, van de Code wordt elke beslissing om een woning toe te wijzen formeel gemotiveerd.

§ 6 De S.V.K. stelt de niet-geselecteerde kandidaat-huurders, bedoeld in § 1, op de hoogte van de redenen voor niet-toewijzing en stelt hen op de hoogte van de middelen en termijnen voor het instellen van beroep per aangetekende brief of op een andere wijze die het mogelijk maakt het bewijs van ontvangst van de post en de datum van ontvangst ervan vast te stellen.

Artikel 8 - Weigering van huisvesting

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

1° een woning waarvan de verschuldigde huurprijs, inclusief de huurtoeslag voor passieve, energiezuinige en zeer energiezuinige woningen en huurlasten, de financiële draagkracht van het huishouden te boven gaat.

2° een woning die duidelijk niet aangepast is aan de handicap van de kandidaat-huurder.

3° een woning die niet beschikt is over het aantal slaapkamers dat vereist is in toepassing van artikel 10, § 2, 3° gelet op de samenstelling van het huishouden.

De kandidaat-huurder is verplicht de informatie aan de S.V.K. te verstrekken die het mogelijk maakt de geldigheid van de aangevoerde gronden te beoordelen.

Artikel 9 - Afwijkingen

De S.V.K. mag alleen in de volgende gevallen afwijken van de toewijzingsregels:

1° indien het nodig is de uitzonderingsregeling bedoeld in artikel 39/2, §2, van het decreet toe te passen

2° wanneer de aanvrager zich in een situatie van uiterste urgentie bevindt

3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de huur van woningen die aangepast zijn voor gebruik door personen met een handicap.

4° wanneer woningen voor bejaarde mensen ontworpen zijn en wanneer de bejaarde mensen van specifieke diensten profiteren

5° wanneer de toekenning in het kader van een overdracht plaatsvindt

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

Artikel 10 - Mutaties

Een huurder die een woning bewoont die ongeschikt is geworden, kan een andere, meer geschikte woning worden aangeboden. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld aan de hand van de grootte en de specificiteit ervan.

Artikel 11 - Beroep

§ 1 Het beroep tot reformatie bedoeld in artikel 32, §2, van het Brussels Huisvestingswetboek moet binnen een maand na de kennisgeving van de gunningsbeslissing worden ingediend. Dit beroep heeft betrekking op elke beslissing tot toewijzing van woningen die nadelig is voor een kandidaat-huurder, met inbegrip van een beslissing van niet-ontvankelijkheid.

Dit beroep wordt per aangetekende brief aan de gedelegeerde regeringsambtenaar gericht en nauwkeurig vermeldt het betwiste besluit en de gronden waarop het is gebaseerd.

§ 2 Vanaf de datum waarop het beroep is ingesteld, beslist de gedelegeerde regeringsambtenaar binnen een maand over het beroep. Hij bevestigt of wijzigt de bestreden beslissing. In dit laatste geval heeft zijn besluit alle gevolgen van een krachtens artikel 7 genomen besluit tot toekenning van een ambt.

De besluit die over het beroep wordt genomen, wordt ter kennis gebracht van de aanvrager en geeft aan welke gewone rechtsmiddelen beschikbaar zijn.

§ 3 Een kandidaat-huurder die succes heeft geboekt in zijn beroep tegen een beslissing om een woning toe te wijzen, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste geschikte woning die leeg komt te staan.

Het gebruik van dit rechtsmiddel sluit niet uit dat een beroep kan worden ingesteld via de gewone kanalen.

Artikel 12 - Huurovereenkomst

De accommodatie wordt verhuurd met inachtneming van de geldende bepalingen inzake residentiële huurcontracten.