

Toewijzingsreglement van het SVK Etterbeek

Artikel 1 : Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur worden aangeboden door het sociaal verhuurkantoor ("SVK"), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de Brusselse Huisvestingscode (*BS*, 18 juli 2013) – hierna "de Code" genoemd.

Artikel 2 : Algemene voorwaarden voor de toelating tot het register vankandidaat-huurders

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn (dat is een persoon jonger dan achttien jaar die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Mag geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting in België of in het buitenland.

3° Mag het inkomen van het gezin van de kandidaat-huurder de toelatingsdrempels van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet overschrijden.

Met het oog op de sociale diversiteit kan, op basis van een speciaal gemotiveerd advies van een sociale dienst, 5% van het onroerend patrimonium bij wijze van uitzondering worden toegewezen aan gezinnen waarvan het inkomen maximaal 10% hoger ligt dan de toelatingsdrempels van de sociale huisvesting

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

De kandidaat-huurder die een woning wil krijgen toegewezen die op de benedenverdieping is gelegen of bereikbaar is met een lift, moet:

1° een attest van handicap voorleggen en/of

2° een medisch attest voorleggen dat een gezondheids- of mobiliteitsprobleem aantoont.

Hij moet dit vermelden op het inschrijvingsformulier (of per post of via e-mail melden als de gezondheids- en/of mobiliteitsproblemen zich na de inschrijving voordoen).

Artikel 4 : Aanvraag van een woning

§ 1. De procedure voor de indiening van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels :

De aanvraag van een woning wordt ingediend aan de hand van een papieren formulier dat beschikbaar is op de website van het SVK of dat op aanvraag verkrijgbaar is bij het SVK. Het formulier moet volledig ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld zijn van de volgende documenten:

- Het bewijs dat minstens één gezinslid is ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister: kopie van de identiteitskaart (voorkant/achterkant), attest van verblijfplaats, enzovoort.
- Een attest van gezinssamenstelling uitgereikt door het gemeentebestuur.
- In voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de voogdij over de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen.

- Een verklaring op eer dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting in België of in het buitenland.
- Het inkomensbewijs van alle gezinsleden die geen kind ten laste zijn: het laatst beschikbare aanslagbiljet of bij gebrek daaraan, enig ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van het gezin te bepalen.

Bovendien kan de kandidaat-huurder elk nuttig document bijvoegen dat zijn situatie kan verduidelijken.

§ 2. De aanvraag van een woning wordt per aangetekend schrijven verstuurd (Kazernenlaan 31/1 in 1040 Brussel) of wordt afgegeven op het SVK tegen ontvangstbevestiging tijdens de openingsuren. De datum van de ontvangstbevestiging geldt als bewijs van de datum van ontvangst van het kandidatuur dossier.

De inschrijvingsdatum die in het dossier van de kandidaat-huurder komt te staan is de datum van ontvangst van het volledige dossier.

Binnen veertien werkdagen na de indiening van de aanvraag wijst het SVK de kandidaat op eventuele ontbrekende documenten die noodzakelijk zijn om zijn aanvraag te onderzoeken. De kandidaat huurder beschikt in dat geval over een termijn van veertien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. Het SVK beschikt over een termijn van veertien werkdagen, vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om een beslissing te nemen over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat-huurder op de hoogte te brengen van zijn gemotiveerde beslissing.

Als de kandidatuur wordt goedgekeurd, ontvangt de kandidaat-huurder bij diezelfde brief een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van inschrijving, het kandidatuurnummer en de verplichtingen die hij moet naleven voor het vervolg van zijn dossier.

§ 4. De kandidaat-huurder meldt binnen een termijn van maximaal twee maanden elke wijziging in de gezinssamenstelling, elke adreswijziging of elke wijziging van andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen.

Om de twee jaar, te beginnen in 2020, tijdens het eerste trimester van de even jaren, vraagt het SVK aan de kandidaat-huurder om zijn aanvraag schriftelijk te bevestigen.

In het kader van die bevestiging moet de kandidaat-huurder de volgende stukken voorleggen:

- Een attest van gezinssamenstelling uitgereikt door het gemeentebestuur.
- De bewijzen van inkomsten van alle gezinsleden die geen kind ten laste zijn (zie documenten uit artikel 4).

De kandidaturen die niet op tijd worden bevestigd worden automatisch uit het register geschrapt.

Elke valse verklaring leidt ertoe dat de kandidaat-huurder uit het register en wordt geschrapt en zich gedurende twaalf maanden niet opnieuw kan inschrijven.

Artikel 5 : Register

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

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving, de gezinssamenstelling en het soort gevraagde woning.

Het register vermeldt voor elke aanvrager die wordt geïdentificeerd aan de hand van een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening wordt gehouden voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt om het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen als, niet limitatief, om de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

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

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

5° in voorkomend geval, de datum en de reden van de schrapping uit het register.

Wanneer de kenmerken van de situatie van de aanvrager wijzigen, wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk nummer uit het register en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het beheerorgaan van het SVK en voor de ambtenaar gemachtigd door de Regering.

§ 2. Dit register kan op zijn minst worden geraadpleegd door de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de centra voor maatschappelijk welzijn van de gemeente en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van zijn patrimonium te vergemakkelijken, kan het SVK ook een digitaal register bijhouden om gedifferentieerde lijsten op te stellen in functie van het type woning (in functie van het aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds met inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 : Aangepast karakter van de woning

Zonder afbreuk te doen aan de verordening van algemene bestuurlijke politie betreffende ongezonde woningen, hygiëne en de overbevolking van woningen, die werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Etterbeek op 18 januari 1999, moet de toe te kennen woning aangepast zijn aan de grootte van het gezin rekening houdend met de normen voor bezetting uit artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 houdende de organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Er wordt rekening gehouden met het kind of de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of het andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

Artikel 7 : Procedure voor de toewijzing van een woning

§ 1. Wanneer een woning vrijkomt, neemt het SVK per aangetekend schrijven contact op met de kandidaat-huurders uit het register van wie de aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die op grond van dit artikel het hoogst gerangschikt zijn.

Die brief bevat verplicht de volgende informatie:

- Het adres, de beschikbaarheid en het type woning in kwestie;
- De huurprijs die ervoor wordt gevraagd en het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- De afspraken voor het bezoek aan de woning (datum, uur en plaats van de afspraak);
- De regels, met inbegrip van de termijn waarbinnen de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- De rangschikking van de aanvrager;
- De regels en de criteria voor de toewijzing van de woning. De brief bevat de volledige tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.

§ 2. Met uitzondering van de in artikel 9 van dit reglement bedoelde afwijkingen kent het SVK de woning toe aan de kandidaat-huurder uit het register die het best gerangschikt is van alle kandidaat-huurders die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord hebben gegeven aan de brief uit paragraaf 1 van dit artikel.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten volgens de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

§ 4. De kandidaat-huurder heeft na het bezoek aan de woning die hem wordt voorgesteld drie werkdagen de tijd om zijn beslissing mee te delen aan het SVK. Als de kandidaat-huurder zijn standpunt niet binnen de opgelegde termijn kenbaar maakt, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt, tenzij hij zijn standpunt binnen vijf werkdagen rechtvaardigt en deze rechtvaardiging door het SVK wordt aanvaard.

§ 5. Elke afwezigheid bij een bezoek aan een voorgestelde woning heeft tot gevolg dat de kandidatuur uit het register wordt geschrapt, tenzij de kandidaat-huurder zich rechtvaardigt en deze rechtvaardiging door het SVK wordt aanvaard.

§ 6. De kandidaat-huurder aan wie een woning definitief wordt toegewezen moet hiervan per aangetekend schrijven in kennis worden gesteld. Als hij binnen drie werkdagen na ontvangst van het voorstel tot toekenning van een woning niet reageert of als hij de desbetreffende woning weigert voor een reden die voor het SVK niet aanvaardbaar is, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

§ 7. Overeenkomstig artikel 30, §3 van de Code moet iedere beslissing tot toewijzing van een woning formeel met redenen worden omkleed.

§ 8. Het SVK meldt aan de niet-geselecteerde kandidaat-huurders de redenen waarom de woning niet aan hen werd toegewezen en informeert hen over de beroepstermijnen, per aangetekend schrijven.

Artikel 8 : Weigering van een woning

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

1° een woning waarvan de opeisbare huurprijs en de huurlasten de financiële mogelijkheden van het gezin 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 omvat in toepassing van artikel 10, §2, 3° rekening houdend met de gezinssamenstelling.

De kandidaat-huurder moet de elementen voorleggen die het SVK in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen reden te beoordelen.

Artikel 9 : Afwijkingen

Het SVK kan enkel in de volgende gevallen afwijken van het toewijzingsreglement:

1° Als er reden is om het afwijkend regime bedoeld in artikel 39/2, §2 van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren toe te passen.

2° Wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt.

3° Wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van personen met een erkende handicap.

4° Wanneer de woningen zijn ontworpen voor ouderen en specifieke diensten genieten.

5° Wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een doorstroming.

Die beslissing tot afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en moet worden vermeld in de kantlijn van het register.

Artikel 10 : Doorstromingen

§ 1. De huurder die in een woning woont die niet langer is aangepast, kan zich een beschikbare aangepaste woning laten voorstellen.

§ 2. Aanvragen van een doorstroming krijgen absolute voorrang op nieuwe kandidaturen wanneer de woning bovenmatig is, dat wil zeggen ten minste één slaapkamer te veel heeft.

§ 3. Elk gezin dat huurder is van een bovenmatige woning kan een voorstel tot doorstroming naar een kleinere woning aangeboden krijgen.

Wanneer een gezin in een bovenmatige woning woont, zal de huurprijs automatisch moeten worden aangepast aan de bedragen die zijn vastgesteld in artikel 16 van de ordonnantie van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren "*wanneer het inkomen van de bewoner de toelatingsdrempel van de sociale huisvesting overschrijdt*".

§ 4. Die aanvragen van een doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, die het doorstromingsregister wordt genoemd, en worden er chronologisch op gerangschikt.

§ 5. De weigering van een aangepaste woning met een gelijkwaardig comfort, gelegen in dezelfde gemeente of binnen een straal van 5 kilometer, en die het voorwerp uitmaakt van een toewijzingsvoorstel naar aanleiding van een aanvraag tot doorstroming die werd ingediend door de verhuurder kan het SVK ertoe brengen de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de kennisgeving is gedaan.

Artikel 11 : Beroep

§ 1. Het in artikel 32, §2 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde beroep moet worden ingediend binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep geldt voor elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing tot niet-ontvankelijkheid die werd genomen op basis van artikel 4, §3 van dit reglement.

Dit beroep wordt per aangetekend schrijven gericht aan de ambtenaar gemachtigd door de Regering.

Het beroep vermeldt de betwiste beslissing en de redenen voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep neemt de ambtenaar gemachtigd door de Regering binnen een termijn van een maand een beslissing over het beroep.

De ambtenaar gemachtigd door de Regering bevestigt of vernietigt de betwiste beslissing. In dat laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing op grond van artikel 7.

De beslissing in beroep wordt meegedeeld aan de verzoekende partij en vermeldt de beschikbare gewone beroepsmiddelen.

Artikel 12 : Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.

In geval van een huurovereenkomst die wordt gesloten voor minstens zes jaar, kan het SVK het bedrag van de huurprijs om de drie jaar herzien op voorwaarde dat de aangerekende huurprijs onder de marktprijs ligt en dat de huurder een hoger inkomen heeft dan het inkomen dat hem toegang tot de woning heeft gegeven.