

Reglement voor de toewijzing van woningen van de Union des Locataires Marollienne / AIS Quartiers

Wettelijke basis :

Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21/12/2017 betreffende de regels die van toepassing zijn op woningen die te huur worden aangeboden door bepaalde openbare vastgoedoperators en door sociale verhuurkantoren (SVK's).

Bijlage 6 van het bovengenoemde besluit.

Besluit van de Regering van het BHG van 17/12/2015 betreffende de organisatie van de SVK's.

Dit reglement heeft tot doel te voldoen aan de wettelijke regels en verduidelijkt tegelijkertijd de sociale en functionele prioriteiten bij de toewijzing van woningen. Het wordt beschouwd als geldig ter aanvulling van de relatie tussen AIS Quartiers en de Union des locataires Marollienne (ULM), in aanvulling op de afgesloten samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen.

Voorwoord

De historische samenhang tussen de AISQ en de UL's :

Sommige SVK's voorzien dat de toewijzing van woningen wordt beslist door de verenigingen waarmee ze een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten. Dit is met name het geval bij AISQ. Deze specificiteit hangt samen met de geschiedenis van deze vzw's, die voorafgaat aan de oprichting van de SVK's (in 1998).

De Huurdersverenigingen (UL's) zijn immers ontstaan uit de moeilijkheid voor Brusselse bewoners met een bescheiden inkomen om zelf een betaalbare en gezonde woning te vinden. Vanuit het principe "Eendracht maakt macht" hebben de vzw's acties ontwikkeld die onder andere het herhuisvesten van hun leden in privé- of openbare gebouwen mogelijk maakten, waarvoor zij huurovereenkomsten met eigenaars hadden afgesloten.

De UL's zorgden destijds voor het technisch en financieel beheer en voor sociale begeleiding van de huurders van deze woningen.

De woningen werden toegewezen aan de leden door de Algemene Vergadering of de Raad van Bestuur van de vzw's, op basis van bepaalde criteria (anciënniteit, inkomen, gezinssamenstelling).

Toen de SVK's werden opgericht, besloten de UL's hun eigen SVK op te richten: AIS Quartiers. Elke UL droeg het beheer van haar eigen woningen over aan AISQ en nam deel aan het beheer van dit nieuwe instrument (onder andere via AV's en Raden van Bestuur), om het goed te laten functioneren en zich te laten ontwikkelen via de verwerving van nieuwe woningen.

Wat betreft de toewijzing van woningen, bleef deze binnen elke UL gebeuren voor de woningen die afkomstig waren van de UL. De nieuwe woningen die onder beheer van AISQ kwamen, werden door de Raad van Bestuur van AISQ toegewezen aan de UL's volgens duidelijke criteria.

Vandaag, met het bovengenoemde besluit, hebben we de reglementen aangepast om alles te behouden wat betrekking heeft op de opvolging van kandidaten en registers, de organisatie van bezoeken, enz. Maar de toewijzingsbeslissing, die nog steeds door de Raad van Bestuur van de UL wordt genomen, zal voortaan worden gevalideerd door een Toewijzingscomité van AISQ (bestaande uit de UL's). Concreet stelt de UL een kandidaat voor, motiveert deze toewijzing, en het Toewijzingscomité valideert ze.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door AISQ te huur worden aangeboden en aan de ULM zijn toegewezen voor toewijzing, met uitzondering van de doorgangswoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Code.

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

Om opgenomen te kunnen worden in het Register van kandidaat-huurders:

- 1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, of een ontvoogde minderjarige of een minderjarige met autonomie.
- 2° Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag eigenaar zijn van een onroerend goed dat als woning dient, noch in volle eigendom, noch in erfpacht, noch in vruchtgebruik.
- 3° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomen hebben dat hoger is dan de toegangscriteria voor sociale huisvesting.

Artikel 3 – Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden vermeld in artikel 2, moet de kandidaat-huurder die in aanmerking wil komen voor een woning onder een specifiek regime (woningen aangepast voor personen met beperkte mobiliteit, of collectieve, solidaire of intergenerationele woningen, woningen voor daklozen, vluchtelingen, NBMV of elke andere persoon in een specifieke situatie binnen het project), voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

- 1° De kandidaat-huurder moet een NBMV, dakloze, persoon ouder dan 60 jaar, persoon met een handicap, vluchteling of persoon in een situatie in verband met het specifieke project zijn;
- 2° Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag eigenaar zijn van een onroerend goed dat als woning dient, noch in volle eigendom, noch in erfpacht, noch in vruchtgebruik;
- 3° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomen hebben dat hoger is dan de toegangsgrens voor sociale huisvesting.

Artikel 4 – Aanvraag van een woning

De procedure voor het indienen van een woningaanvraag is als volgt vastgelegd:

Woningaanvragen worden ingediend via een papieren formulier.

Een inschrijving in het register van kandidaat-huurders wordt slechts door de ULM gevalideerd indien het dossier de volgende documenten bevat:

- recto-verso kopie van de identiteitskaart van de aanvrager;
- recent gezinssamenstellingsattest;
- elk ander nuttig document.

Zodra deze documenten ontvangen zijn, valideert de ULM de aanvraag door het formulier mee te ondertekenen voor ontvangst + stempel + effectieve datum van aanvraag.

De kandidaat-huurder ondertekent een ontvangstbewijs met de datum van zijn/haar inschrijving (kopie van het formulier).

De kandidaat-huurder moet binnen maximaal drie maanden elke wijziging in de gezinssamenstelling, adreswijziging of andere informatie die zijn/haar oorspronkelijke inschrijving wijzigt, melden. Indien dit niet gebeurt, kan de kandidaat uit het register worden geschrapt.

De kandidaat-huurder moet zijn/haar kandidatuur elke twee jaar bevestigen, binnen 30 dagen na de verjaardag van de oorspronkelijke inschrijving. De bevestiging wordt per aangetekende brief aan de ULM bezorgd of daar afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebrek daaraan stuurt de ULM een aangetekende brief of een ander communicatiemiddel met bewijs van ontvangst naar de kandidaat-huurder, waarin wordt meegedeeld dat hij/zij uit het register zal worden geschrapt indien hij/zij de inschrijving niet bevestigt binnen een maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 – Beheer van het register

§1. Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Code houdt elke partnervereniging in het toewijzingsproces een register bij, waarin de aanvragen chronologisch worden opgenomen in een geanonimiseerde lijst van aanvragers voor de toewijzing van een van deze woningen.

Het register vermeldt het kandidaatnummer, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het gevraagde woningtype.

Voor elke aanvrager, aangeduid met een volgnummer, bevat het register:

1° de verschillende kenmerken van zijn of haar situatie waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de woning, met uitzondering van de identiteit. Dit betreft onder meer informatie over de geschiktheid van een beschikbare woning, zoals de gezinssamenstelling, de gezondheidssituatie of een handicap, en elementen waarmee de aanvrager aanspraak kan maken op een weging volgens artikel 29, lid 2 van de Code;

2° indien van toepassing, de toegewezen woning, het adres ervan en de datum van de toewijzingsbeslissing;

3° indien van toepassing, de reden voor verwijdering uit het register.

Bij wijzigingen in de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

De identiteit van de aanvragers wordt niet in het register vermeld. De koppeling tussen het registratienummer en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of de bevoegde ambtenaar.

§2. Het register is minstens toegankelijk voor inzage door de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de OCMW's van de betrokken gemeente en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 6 – Geschiktheid van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden, overeenkomstig de bezettingsnormen zoals vastgelegd in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 betreffende de organisatie van de sociale verhuurkantoren:

De woning moet, afhankelijk van het aantal bewoners, het volgende omvatten:

1° een slaapkamer van:

- minimaal 6 vierkante meter voor een alleenstaande meerderjarige;
- minimaal 9 vierkante meter voor een gehuwd of samenwonend koppel.
Indien de woning geen andere bewoners telt, is ook een studio of flat toegelaten. In dat geval moet de minimale oppervlakte 26 vierkante meter zijn voor een alleenstaande en 29 vierkante meter voor een koppel.

2° een extra slaapkamer van:

- 6 vierkante meter per bijkomende alleenstaande meerderjarige of kind;
- 9 vierkante meter per bijkomend gehuwd of samenwonend koppel.

Het is echter toegestaan dat de volgende personen een slaapkamer delen:

- twee kinderen van verschillend geslacht jonger dan twaalf jaar of twee personen van hetzelfde geslacht. De kamer moet dan minstens 9 vierkante meter groot zijn;
- drie kinderen jonger dan twaalf jaar. De kamer moet dan minstens 12 vierkante meter groot zijn.

3° In afwijking van punt 1° mag een alleenstaande meerderjarige met een of meerdere kinderen slapen in de slaaphoek van de woonkamer. De kinderen worden ondergebracht in een of meerdere slaapkamers volgens de bepalingen van punt 2°.

Er wordt rekening gehouden met kinderen die via een gerechtelijke beslissing of overeenkomst een gedeelde verblijfsregeling hebben bij een van de gezinsleden.

Artikel 7 – Procedure voor woningtoewijzing

§1. Wanneer de AIS, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar leegstaande woningen moet verhuren, brengt zij de Unie van Huurders Marollen schriftelijk op de hoogte.

Zodra de ULM is geïnformeerd, start zij de toewijzingsprocedure met naleving van de volgende regels:

De ULM zorgt ervoor dat zij de kandidaten in het register contacteert die in aanmerking komen voor de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan, per aangetekende brief of via elk ander communicatiemiddel waarmee ontvangstbewijs kan worden aangetoond.

Contact mag ook per e-mail en/of sms gebeuren, mits de kandidaat dit uitdrukkelijk en schriftelijk heeft gevraagd en er sindsdien niet van is afgeweken. Deze communicatiewijze mag niet worden opgelegd.

De brief of e-mail aan de kandidaten bevat volgende informatie:

- beschikbaarheid en type van de woning;
- adres;
- gevraagde huurprijs;
- bedrag van de vaste lasten;
- bezoekenregeling (datum, uur, plaats);

- modaliteiten en termijn voor reactie;
- rangorde van de kandidaat;
- recht op eventuele huursubsidie en details daarvan;
- toewijzingsregels en -criteria (inclusief volledige reglementstekst);
- alle andere nuttige informatie.

Geïnteresseerde personen worden uitgenodigd voor een bezichtiging. De verdere stappen zijn:

- bezoek van de woning met uitleg over huurvoorwaarden;
- bevestiging of weigering door de kandidaat;
- controle van gezinssamenstelling en huidige inkomsten;
- opmaak van een verslag met geïnteresseerde personen en hun situatie (zo objectief mogelijk).

Toewijzing is enkel mogelijk als de volgende documenten aanwezig zijn:

- inschrijving in het register van kandidaat-huurders;
- woning afgestemd op gezinssamenstelling;
- naleving van de SVK-voorwaarden inzake inkomsten en vermogen.

§2. Behoudens de afwijkingen bedoeld in artikel 9, wijst de Raad van Bestuur van ULM de woning toe aan de best gerangschikte kandidaat die zijn of haar interesse bevestigd heeft.

De beslissing is gebaseerd op het verslag waarin chronologische rangorde en eventuele afwijkingen vermeld zijn.

Het toewijzingscomité van de AISQ, samengesteld uit de UL's (leden van de AV van AISQ) en de FEBUL, controleert de procedure en valideert de toewijzing.

§3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten volgens de chronologische volgorde, eventueel gewogen op basis van de in dit reglement vastgestelde criteria, en afgestemd op het type woning.

§4. Voor woningen gesubsidieerd in het kader van wijkcontracten geldt absolute voorrang voor de personen die de woning vóór de renovatiewerken bewoonden.

§5. Elke toewijzingsbeslissing moet formeel gemotiveerd zijn.

§6. De ULM brengt de niet-geselecteerde kandidaten schriftelijk op de hoogte van de redenen van weigering en van de mogelijke beroepsprocedures, via aangetekend schrijven of ander middel met ontvangstbewijs.

Artikel 8 – Weigering van een woning

§1. Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet aan de ULM worden overgemaakt via een aangetekende brief of worden afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Het niet reageren op een voorstel tot bezichtiging van een woning wordt als een weigering beschouwd.

§2. De kandidaat-huurder mag, zonder sanctie, een woning weigeren die een van de volgende kenmerken vertoont:

- 1° een woning waarvan de huurprijs, inclusief eventuele extra huur voor een passieve, lage-energie of zeer lage-energie woning en de vaste lasten, 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 beschikt over het vereiste aantal slaapkamers zoals bepaald in artikel 10 §2, 3°, rekening houdend met de gezinssamenstelling.

De kandidaat-huurder moet de ULM de nodige bewijsstukken bezorgen om de geldigheid van de aangevoerde reden te beoordelen. De ULM zal deze elementen aan de AISQ overmaken.

Deze weigering brengt geen sanctie met zich mee, behalve eventueel in het geval van voorstellen tot mutatie (zie artikel 10).

Artikel 9 – Afwijkingen

De ULM mag slechts van het toewijzingsreglement afwijken in de volgende gevallen:

- 1° wanneer het afwijkingsregime van artikel 39/2 §2 van dit besluit van toepassing is;
- 2° wanneer de aanvrager zich in een situatie van uiterste nood bevindt;
- 3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op woningen die zijn aangepast aan het gebruik door erkende gehandicapte personen;
- 4° wanneer de woningen specifiek ontworpen zijn voor ouderen en vergezeld gaan van specifieke diensten;
- 5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een mutatie.

Elke afwijking moet formeel gemotiveerd worden en in de kantlijn van het register worden genoteerd.

Artikel 10 – Mutaties

§1. Op verzoek van de huurder die in een onaangepaste woning verblijft, kan een aangepaste en beschikbare woning worden voorgesteld. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld op basis van criteria zoals de grootte van de woning, toegankelijkheid of het inkomen.

§2. Mutatieaanvragen krijgen absolute voorrang op andere kandidaturen wanneer de huidige woning overgedimensioneerd is, dat wil zeggen minstens één overtollige slaapkamer telt.

§3. Een mutatievoorstel kan worden gedaan aan elk huurdersgezin dat in een onder- of overbwoonde woning verblijft, met het oog op een verhuis naar een woning aangepast aan de grootte van het huishouden.

Bij een ongerechtvaardigde weigering door de huurder kan een sanctie worden opgelegd, namelijk het niet-vernieuwen van de huurovereenkomst, na beslissing van de Raad van Bestuur van de ULM en van de AISQ.

Artikel 11 – Extern beroep

Een kandidaat die meent aan de voorwaarden te voldoen en die niet werd geïnformeerd of geselecteerd voor een woningtoewijzing, kan beroep aantekenen bij de regering.

§1. Het hervormingsberoep zoals bedoeld in artikel 32, §2 van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ingediend binnen de maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep heeft betrekking op elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, inclusief een onontvankelijkheidsbeslissing.

Het beroep wordt per aangetekende brief gericht aan de gemachtigde ambtenaar van de regering. Het beroep vermeldt duidelijk de betwiste beslissing en de motieven waarop het is gebaseerd.

§2. Vanaf de datum van indiening van het beroep zoals hierboven bedoeld, neemt de gemachtigde ambtenaar binnen een termijn van één maand een beslissing.

De gemachtigde ambtenaar bevestigt of wijzigt de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde rechtsgevolgen als een toewijzingsbeslissing volgens artikel 7.

De beslissing wordt aan de verzoeker meegedeeld en vermeldt de beschikbare gewone beroepsmogelijkheden.

§3. De kandidaat-huurder die gelijk krijgt na het beroep, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerstvolgende beschikbare aangepaste woning.

Het gebruik van deze beroepsmogelijkheid sluit een beroep via de gewone rechtsmiddelen niet uit.

Artikel 12 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd met inachtneming van de geldende bepalingen inzake woninghuur.

AIS Quartiers sluit een huurovereenkomst af met een huurder die lid is van de Huurdersvereniging die de woning heeft toegewezen.

Het huurcontract wordt ondertekend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- mogelijkheid om de huurwaarborg te storten (eventueel in meerdere schijven);
- administratieve documenten zijn in orde (recente gezinssamenstelling, inkomensbewijzen, enz.);

Een mutatie wordt enkel aanvaard indien de huurder geen schulden heeft ten aanzien van AISQ, of indien er een afbetalingsplan werd ondertekend en gerespecteerd;

De ULM biedt sociale begeleiding aan de huurder (indien gevraagd) voor: ondertekening van de huurovereenkomst met AISQ, opstellen van een opzeg, storten van de huurwaarborg, openen van de tellers, plaatsbeschrijving, enz.

