

Toewijzingsreglement van de woningen van de Union des Locataires Quartier Nord / AIS Quartiers

Juridische basis:

Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de regels die van toepassing zijn op woningen die worden verhuurd door bepaalde openbare vastgoedoperators en door sociale vastgoedkantoren, gepubliceerd op 28/05/2018.

Dit reglement heeft tot doel te voldoen aan de wettelijke regels en tegelijkertijd de sociale en functionele prioriteiten van woningtoewijzing te preciseren. Het wordt beschouwd als geldig om de relatie tussen AIS Quartiers en de Huurdersbond Noordwijk (ULQN) aan te vullen, als aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen.

Preamble

De Huurdersbond Noordwijk (ULQN) is medeoprichter van het Sociale Vastgoedkantoor Quartiers (AIS-Q) en:

- Neemt deel aan haar diverse activiteiten (lid van de Algemene Vergadering, woningzoektocht en renovatieprojecten, ...)
- Is ondertekenaar van de samenwerkingsconventie waarin de rol van elk wordt gedefinieerd voor de sociale begeleiding van herhuisveste en te herhuisvesten gezinnen.

Sociale Vastgoedkantoren (AIS) zijn instrumenten die duurzame en stabiele oplossingen bieden voor de huisvestingsproblematiek.

De ontwikkeling en versterking van dit instrument blijft een belangrijke doelstelling en ULQN zet zich hiervoor in ondanks het tot nu toe gematigde lokale succes om aan de vraag te voldoen met het huidige aanbod.

Het is ook een herhuisvestingsmethode via de "socialisatie" van privéwoningen, waarmee onder andere aan de vraag van bepaalde "kwetsbare" huurders kan worden voldaan, terwijl zij worden betrokken en verantwoordelijk worden gesteld voor het nakomen van hun rechten en plichten.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door AISQ worden verhuurd en toegewezen aan ULQN, met uitzondering van transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Code.

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

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

- Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn;
- Mag geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-eigenaar volledig eigendom, erfpacht of vruchtgebruik hebben van onroerend goed bestemd voor huisvesting;

- Mag het huishouden van de kandidaat-huurder niet beschikken over een inkomen hoger dan voorzien in het koninklijk besluit;
- Moet de kandidaat in regel zijn met een wettig verblijf en beschikken over de administratieve documenten vereist voor inschrijving conform artikel 4.

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

Er zijn geen specifieke toelatingsvoorwaarden voorzien voor het register van kandidaat-huurders.

Artikel 4 – Woningaanvraag

§1. De procedure voor het indienen van een woningaanvraag verloopt volgens de onderstaande regels:

De woningaanvragen gebeuren via een formulier dat beschikbaar is bij de Huurdersbond Noordwijk. Het formulier wordt in twee exemplaren ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder en alle meerderjarige leden van het huishouden. Eén exemplaar wordt aan de kandidaat-huurder overhandigd als bewijs van de aanvraag.

Het formulier moet verplicht vergezeld zijn van volgende documenten:

- Een kopie recto/verso van de identiteitskaart van alle meerderjarige leden van het huishouden;
- Een huishoudsamenstelling afgegeven door de gemeentelijke administratie;
- Bewijzen van inkomen van alle leden van het huishouden die geen ten laste zijnde kinderen zijn: laatste aanslagbiljet of, bij gebrek daaraan, elk ander document waarmee het inkomen kan worden vastgesteld.

§2. De aanvraag wordt ingediend bij de Huurdersbond Noordwijk tijdens de permanente zitdagen.

§3. Indien de aanvraag wordt aanvaard, ontvangt de kandidaat-huurder een ingevuld inschrijvingsformulier met een referentienummer en informatie over de verplichtingen voor de opvolging van het dossier, waaronder deelname aan collectieve dynamieken en kandidatenvergaderingen.

§4. De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe om binnen een jaar na elke wijziging aan de samenstelling van het huishouden, adreswijziging of andere relevante informatie, deze wijzigingen aan ULQN door te geven.

§5. De kandidaat-huurder bevestigt zijn/haar kandidatuur elke twee jaar, in een even jaar. De bevestiging wordt aan ULQN gestuurd via eender welk middel (aangetekende brief, gewone brief, mail, WhatsApp, ...) of afgegeven aan het bureau van ULQN.

Artikel 5 – Bijhouding van het register

§1. Conform artikel 27, §1 van de Code houdt ULQN een register bij, waarin in chronologische volgorde van aanvraag de geanonimiseerde lijst van kandidaten wordt opgenomen.

Het register bevat het referentienummer van de aanvraag, de datum van inschrijving, de samenstelling van het huishouden en het gevraagde type woning.

Het register bevat per kandidaat:

1° De kenmerken van zijn situatie die in aanmerking worden genomen voor de woningtoewijzing, met uitzondering van zijn identiteit. Dit betreft informatie om de geschiktheid van een beschikbare woning te bepalen, zoals gezinsamenstelling, gezondheidstoestand of handicap, en elementen om de kandidaat toe te laten bepaalde criteria te doen gelden conform artikel 29, lid 2 van de Code.

2° Indien van toepassing, de toegewezen woning;

3° Indien van toepassing, het adres van deze woning;

4° Indien van toepassing, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° Indien van toepassing, de uitschrijving uit het register wegens aankoop van een woning, uitzetting uit de vereniging of niet-vernieuwing van de kandidatuur conform artikel 4 §5. Dit zijn de enige uitschrijvingsgronden.

Wijzigingen aan de situatie van de kandidaat worden zo snel mogelijk in het register aangepast.

De identiteit van de kandidaten wordt niet in het register vermeld. De link tussen het registratienummer en de identiteit is enkel toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of de gedelegeerde ambtenaar.

§2. Dit register is minstens toegankelijk voor raadpleging door de kandidaten zelf, gemeenteraadsleden, sociale raadgevers van het OCMW van de gemeente en leden van het Brussels Parlement en de Regering.

Artikel 6 – Geschiktheid van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden volgens de bezettingsnormen bepaald in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 betreffende de sociale vastgoedkantoren.

Er wordt rekening gehouden met kinderen die een verblijfsregeling hebben bij een van de leden van het huishouden, zoals vastgesteld door een rechterlijke uitspraak of overeenkomst, op voorwaarde dat deze informatie door de kandidaat-huurder aan ULQN wordt doorgegeven.

Artikel 7 – Procedure voor woningtoewijzing

§1. Wanneer AIS conform artikel 30 van de Code een van haar beschikbare woningen moet toewijzen, informeert zij ULQN schriftelijk.

Zodra ULQN geïnformeerd is, start zij het toewijzingsproces volgens onderstaande regels:

ULQN neemt contact op met de kandidaat-huurder via het communicatiemiddel dat de kandidaat vooraf koos en op het inschrijvingsformulier vermeldde, waarmee ontvangst kan worden bewezen. Dit betreft kandidaten in het register die passend zijn voor de beschikbare woning en het hoogst gerangschikt zijn volgens dit artikel.

Dit contact kan ook gebeuren via e-mail en/of SMS, WhatsApp, mits de kandidaat schriftelijk uitdrukkelijk om dit communicatiekanaal vroeg en er sindsdien geen afstand van heeft gedaan. Dit communicatiemiddel kan niet worden opgelegd.

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

- Beschikbaarheid en type woning;
- Adres van de woning;
- Verhuursprijs;
- Eventuele vaste huurkosten;
- Bezichtingsmodaliteiten (datum, uur, plaats);
- Modaliteiten en termijn waarbinnen kandidaat-huurders hun akkoord kunnen geven;
- Eventueel recht op huurtoelage en detail daarvan;
- Rangschikking van de kandidaat;
- Regels en criteria van toewijzing met volledige tekst van het toewijzingsreglement;
- Alle overige nuttige informatie.

Indien meerdere kandidaten voldoen aan de voorwaarden, worden zij chronologisch opgeroepen voor een bezoek.

Vervolgens:

- Bezichtigen van de woning en uitleg over huurvoorwaarden;
- Kandidaten geven schriftelijk binnen 2 werkdagen na bezoek hun interesse aan. Interessante kandidaten tekenen bij ULQN een ontvangst- of weigeringsticket. Geen reactie geldt als weigering.
- Voor geïnteresseerden wordt de huishoudsamenstelling en het inkomen gecontroleerd aan de hand van vooraf aangeleverde documenten.
- Een rapport met kandidaten wordt aan het toewijzingscomité voorgelegd.

Toewijzing is enkel mogelijk indien ULQN beschikt over de noodzakelijke documenten om de voorwaarden na te gaan:

- Inschrijving in het register;
- Woning aangepast aan gezinssamenstelling;
- Voldoen aan de AIS-voorwaarden voor inkomen en patrimonium.

§2. Behoudens afwijkingen vermeld in artikel 9, wijst het bestuur een selectiecomité aan. Dit comité stelt aan het toewijzingscomité van AIS-Q de best gerangschikte kandidaat voor, die binnen de termijnen en volgens de regels positief antwoordde.

De beslissing berust op het rapport met chronologische volgorde en eventuele afwijkingen.

Het toewijzingscomité van AISQ, bestaande uit leden van de Algemene Vergadering van UL en FeBUL, controleert de procedure en valideert de toewijzing.

§3. Conform artikel 29 van de Code wordt de rangschikking bepaald op basis van de chronologische volgorde, eventueel gewogen volgens criteria van dit reglement, en op basis van het aantal kamers of woningtype passend bij de aanvraag.

§4. Conform artikel 30 §3 van de Code moet elke toewijzingsbeslissing gemotiveerd zijn.

§5. ULQN verwittigt de niet-geselecteerde kandidaat-huurders schriftelijk, met redenen van niet-toewijzing en informatie over de beroepsmogelijkheden en termijnen, per aangetekende brief of ander bewijsbaar communicatiemiddel.

Artikel 8 – Weigering van een woning

§1. Elke kandidaat-huurder kan een aangepaste woning weigeren zonder uitschrijving uit het toewijzingsregister.

§2. De kandidaat kan zonder sanctie weigeren wanneer de woning:

1° Een huurprijs heeft, inclusief eventuele toeslagen voor passief-, laag- of zeer laagenergie, en lasten die de financiële draagkracht van het huishouden overstijgt;

2° Blijkens het handicapbeleid duidelijk niet aangepast is aan de handicap van de kandidaat;

3° Niet het vereiste aantal kamers heeft volgens artikel 10 §2, 3°, gezien de gezinssamenstelling.

De kandidaat dient bewijsstukken te overleggen aan ULQN om de reden te onderbouwen. ULQN bezorgt deze aan AISQ.

Artikel 9 – Afwijkingen

ULQN kan alleen afwijken in volgende gevallen:

1° Bij toepassing van het afwijkingsregime in artikel 39/2 §2 van het besluit;

2° In situaties van extreme urgentie;

3° Bij toewijzing van aangepaste woningen voor erkend gehandicapten;

4° Bij woningen voor ouderen met specifieke diensten;

5° Bij toewijzing in het kader van een verhuis (mutatie) volgens artikel 10.

Afwijkingen moeten schriftelijk gemotiveerd worden en in het register worden vermeld.

Artikel 10 – Verhuisaanvragen (mutaties)

§1. Verhuisaanvragen hebben absolute voorrang op geregistreerde kandidaten wanneer de woning overbezet is, d.w.z. minstens één extra kamer heeft.

§2. De geschiktheid van de woning voor mutatie wordt beoordeeld op criteria zoals grootte / ruimtenorm, toegankelijkheid, inkomen en afwezigheid van geschillen met de betrokken AIS.

§3. De kandidaat mag geen schuld of geschil hebben met AISQ in geval van mutatie.

§4. Verhuisaanvragen worden opgenomen in een apart mutatieregister en chronologisch gerangschikt.

§5. Mutaties zijn onderworpen aan dezelfde inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria als in dit reglement.

§6. Weigering van mutatie leidt tot niet-verlenging van het huurcontract.

Artikel 11 – Externe beroepen

§1. Het herzieningsberoep bedoeld in artikel 32, §2 van de Brusselse Woningcode moet binnen één maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing ingediend worden. Dit beroep geldt voor elke toewijzingsbeslissing die de kandidaat-huurder benadeelt, inclusief ontvankelijkheidsbeslissingen.

Het beroep wordt per aangetekende brief gericht aan de gedelegeerde ambtenaar van de Regering.

Het beroep vermeldt de betwiste beslissing en de gronden daarvan.

§2. Vanaf de datum van indiening van het beroep beslist de gedelegeerde ambtenaar binnen één maand.

Hij bevestigt of herziet de beslissing. Bij herziening heeft de beslissing dezelfde waarde als een toewijzingsbeslissing volgens artikel 7.

De beslissing wordt schriftelijk meegedeeld met informatie over de gewone rechtsmiddelen.

Indien binnen 40 dagen na het poststempel van de aangetekende brief geen beslissing is, kan de appellant een herinnering sturen. Als na nogmaals 20 dagen geen beslissing is, wordt het beroep geacht gegrond.

§3. De kandidaat die het beroep wint, heeft absoluut recht op toewijzing van de eerstvolgende geschikte vrijgekomen woning.

Het beroep sluit andere gewone beroepen niet uit.

Artikel 12 – Huurcontract

De woning wordt verhuurd conform de geldende bepalingen inzake huurcontracten.

AIS Quartiers sluit een huurcontract met de kandidaat-huurder toegewezen door de Huurdersbond.

De geselecteerde kandidaat wordt per brief en/of andere communicatiemiddelen verwittigd.

ULQN stuurt de administratieve documenten voor de ondertekening naar AIS-Q,

Plant een afspraak voor ondertekening tussen AIS-Q en kandidaat,

Begeleidt sociaal de kandidaat bij opzegging, huurwaarborg, meteropening, verzekering, enz.