

## **Toewijzingsreglement van de woningen van de Union des Locataires de Schaarbeek / AIS Quartiers**

### **Wettelijke basis:**

Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de regels van toepassing op woningen die te huur worden gesteld door bepaalde openbare vastgoedoperatoren en sociale verhuurkantoren

Gepubliceerd op: 28/05/2018

Dit reglement heeft tot doel te voldoen aan de wettelijke bepalingen, en verduidelijkt tegelijk de sociale en functionele prioriteiten inzake woningtoewijzing.

Het wordt beschouwd als geldig ter aanvulling van de relatie tussen AIS Quartiers en de Huurdersvereniging van Schaarbeek (ULS), in aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen.

### **Voorafgaande beschouwing**

De UL's liggen aan de basis van de oprichting van de sociale verhuurkantoren (SVK's).

Door hun functies en opdrachten waren zij tussenpersonen tussen eigenaars en huurders en namen zij de rol op van hoofdhuurder.

Zij stonden garant tegenover de eigenaar voor de regelmatige betaling van de huur en beheerden de panden als een goede huisvader.

In 1998 konden de UL's hun eigen sociale verhuurkantoor oprichten, en zo ontstond het Sociaal Verhuurkantoor van de Wijken (AISQ).

Vanaf het begin bleek het nodig om de respectieve rollen duidelijk te maken: de UL's staan in voor de sociale begeleiding van de opnieuw gehuisveste gezinnen, terwijl de AISQ zich bezighoudt met de relaties met eigenaars en het technisch en financieel beheer van de verhuurde woningen.

### **Artikel 1 – Toepassingsgebied**

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door de AISQ te huur worden aangeboden en aan de ULS zijn toegewezen voor toewijzing, met uitzondering van 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, een ontvoogde minderjarige of een minderjarige die zelfstandig woont.

2° Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag eigenaar zijn van een onroerend goed bestemd voor bewoning, noch in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik.

3° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomsten hebben die de toegelaten inkomensgrenzen voor sociale huisvesting overschrijden.

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

Er zijn geen specifieke toelatingsvoorwaarden voorzien.

### **Artikel 4 – Woonaanvraag**

**§1.** De procedure voor het indienen van een woningaanvraag is als volgt vastgesteld:

Woonaanvragen worden ingediend via een papieren formulier dat beschikbaar is bij de Huurdersvereniging van Schaarbeek. Het formulier wordt correct ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder.

Het formulier moet verplicht vergezeld zijn van de volgende documenten:

- 1° een recto-verso kopie van de identiteitskaart of het paspoort van de aanvrager en van alle meerderjarige leden van het huishouden;
- 2° een gezinssamenstelling afgegeven door het gemeentebestuur;
- 3° indien van toepassing, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de verblijfsregeling bepaalt van kinderen die niet permanent in het huishouden verblijven;
- 4° bij inschrijving, de bewijsstukken van het inkomen van alle leden van het huishouden die geen ten laste zijnde kinderen zijn: het laatst beschikbare aanslagbiljet of, bij gebrek daaraan, elk ander document dat het inkomen van de gezinsleden aantoont.

**§2.** De aanvraag wordt opgesteld in twee exemplaren: één voor de Huurdersvereniging van Schaarbeek en één voor de kandidaat-huurder.

**§3.** Het kandidaatnummer en de informatie over de verplichtingen met betrekking tot de opvolging van het dossier – waaronder de deelname aan het collectieve proces en aan de vergaderingen van kandidaten – worden bij de inschrijving aan de kandidaat-huurder meegegeed.

**§4.** Bij inschrijving verbindt de kandidaat-huurder zich ertoe om elke wijziging in de gezinssamenstelling, elk adreswijziging of elke andere relevante informatie binnen een termijn van drie maanden aan de Huurdersvereniging van Schaarbeek te melden.

**§5.** De kandidaat-huurder ondertekent een ontvangstbewijs waarin de inschrijvingsdatum wordt vermeld (kopie van het formulier).

### **Artikel 5 – Beheer van het register**

**§1.** Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Code houdt de ULSc een register bij waarin de aanvragen chronologisch worden opgenomen, met een geanonimiseerde lijst van kandidaten voor de toewijzing van een van deze woningen.

Het register vermeldt het kandidaatnummer, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het type woning dat wordt gevraagd.

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

- 1° de relevante kenmerken van zijn of haar situatie waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van een woning, met uitzondering van de identiteit. Het gaat onder andere om de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een handicap, evenals om de elementen waarmee de kandidaat bepaalde wegingcriteria kan invoeren, conform artikel 29, tweede lid 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 reden van schrapping uit het register.

Bij wijziging van de situatie van de kandidaat wordt het register zo snel mogelijk bijgewerkt.

De kandidaat-huurder moet zijn/haar kandidatuur jaarlijks bevestigen, binnen 30 dagen na de verjaardag van de inschrijving. De bevestiging gebeurt per aangetekende brief aan de ULS of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebrek hieraan stuurt ULSc een aangetekende brief (of elk ander communicatiemiddel met bewijs van ontvangst) naar de kandidaat-huurder waarin wordt meegedeeld dat deze uit het register zal worden geschrapt indien de bevestiging niet binnen de maand wordt ontvangen.

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

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

#### **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.

Er wordt rekening gehouden met kinderen die een verblijfsregeling hebben bij een van de gezinsleden, zoals vastgelegd in een rechterlijke beslissing of een overeenkomst.

#### **Artikel 7 - Procedure voor de toewijzing van de woning**

§ 1. Wanneer de AIS, overeenkomstig artikel 30 van de Code, één van haar beschikbare woningen moet toewijzen, brengt zij de ULS schriftelijk op de hoogte.

Zodra de ULS geïnformeerd is, start zij het toewijzingsproces van de woningen met respect voor de volgende regels:

De ULS zorgt ervoor dat de kandidaten die in het register voorkomen, waarvan de kandidatuur overeenkomt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt zijn volgens dit artikel, per aangetekende brief of via een ander communicatiemiddel waarmee ontvangst bewezen kan worden, gecontacteerd worden.

Dit contact kan ook via e-mail gebeuren op voorwaarde dat de betrokken kandidaat uitdrukkelijk en schriftelijk heeft gevraagd om deze communicatiemethode te gebruiken en hier niet later van is afgestapt. Deze communicatiemethode kan niet worden opgelegd.

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

- de beschikbaarheid en het type van de woning;
- het adres van de betreffende woning;
- de gevraagde huurprijs;
- het bedrag van eventuele vaste huurkosten;
- de modaliteiten voor het bezoek van de woning, namelijk datum, uur en plaats van de afspraak;
- de modaliteiten, inclusief de termijn, waarbinnen de kandidaten hun akkoord kunnen geven voor de huur van de woning;
- de rangorde van de kandidaat;
- indien van toepassing, het recht op een huurtoelage en de details daarvan;
- de regels en toewijzingscriteria van de woning, waarbij de brief de volledige tekst van het toegewezen reglement reproduceert;
- alle andere nuttige informatie.

Indien meerdere kandidaten aan deze voorwaarden voldoen, worden zij door de vereniging opgeroepen voor een bezoek, volgens de chronologische volgorde van inschrijving.

De volgende stappen:

- Bezoek aan de woning en uitleg over de huurvoorwaarden;
- Kandidaten geven al dan niet hun interesse aan;
- Voor geïnteresseerde kandidaten wordt een afspraak gemaakt en wordt de huishoudsamenstelling en de huidige inkomensvoorwaarden gecontroleerd;
- Opstelling van een rapport met de geïnteresseerden en hun situatie (zo objectief mogelijk).

Toewijzing is slechts mogelijk indien de Unie van Huurders beschikt over de nodige administratieve documenten (huishoudsamenstelling, inkomensattest, enz.) om de naleving van volgende voorwaarden te bevestigen:

- Ingeschreven zijn in het kandidatenregister;
- De gevraagde woning moet overeenkomen met de huishoudsamenstelling van de kandidaat;
- Voldoen aan de AIS-voorwaarden inzake inkomen en patrimonium.

§ 2. Behoudens de uitzonderingen bedoeld in artikel 9 van dit reglement, wijst de raad van bestuur van de ULS de woning toe aan de kandidaat-huurder die het hoogst gerangschikt is in het register, onder de kandidaten die binnen de voorziene vorm en termijn positief hebben geantwoord op de brief bedoeld in § 1.

De toewijzingsbeslissing is gebaseerd op het rapport waarin de chronologische volgorde en eventuele uitzonderingen vermeld staan.

Het toewijzingscomité van de AISQ, bestaande uit de UL, leden van de algemene vergadering van AIS Quartiers en van FeBUL, controleert de naleving van de procedure en valideert de toewijzing.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code is de rangschikking van de kandidaten afhankelijk van de chronologische volgorde, eventueel gewogen op basis van de criteria vastgesteld in dit toewijzingsreglement, van inschrijvingsaanvragen in het register die overeenstemmen met het aantal slaapkamers van de woning die wordt verhuurd of het type woning.

§ 6. Overeenkomstig artikel 30 § 3 van de Code wordt elke toewijzingsbeslissing formeel gemotiveerd.

§ 7. De ULS stelt de niet-geselecteerde kandidaat-huurders, bedoeld in § 1, schriftelijk op de hoogte van de redenen van niet-toewijzing en informeert hen over de beroepsmogelijkheden en termijnen via aangetekende brief of een ander middel waarmee ontvangst en datum kunnen worden bewezen.

### **Artikel 8 – Weigering van een woning**

§1. Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren zonder uit het toewijzingsregister te worden geschrapt.

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

1° een woning waarvan de gevraagde huurprijs, inclusief eventuele toeslag voor passieve, lage-energie- of zeer lage-energiewoningen, en de vaste lasten, de financiële draagkracht van het huishouden overschrijdt;

2° een woning die duidelijk niet geschikt is voor de handicap van de kandidaat-huurder;

3° een woning die niet over het vereiste aantal slaapkamers beschikt overeenkomstig artikel 10 §2, 3°, gelet op de samenstelling van het huishouden.

De kandidaat-huurder moet de ULS de nodige elementen bezorgen om de gegrondheid van de opgegeven reden te beoordelen. Deze elementen worden door de ULS doorgestuurd naar de AISQ.

### **Artikel 9 – Afwijkingen**

De ULS kan slechts afwijken van het toewijzingsreglement 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 aangepast aan het gebruik door erkende personen met een handicap;

4° wanneer het gaat om woningen die speciaal 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 wordt vermeld in de kantlijn van het Register.

### **Artikel 10 – Mutaties**

§ 1. Op verzoek van de huurder die een woning bewoont die niet langer geschikt is, kan een passende vrije woning worden aangeboden. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld op basis van criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid en het inkomen.

§ 2. Mutatieaanvragen krijgen absolute voorrang op nieuwe kandidaturen wanneer de woning overgeschikt is, dat wil zeggen dat er minstens één extra kamer aanwezig is.

§ 3. Een mutatievoorstel wordt gedaan aan elk huurdersgezin dat een overgeschikte woning bewoont naar een woning van kleinere omvang. Weigering van mutatie kan bestraft worden met een huurverhoging.

§ 4. Deze mutatieaanvragen worden geregistreerd op een gescheiden lijst, het mutatieregister, en worden er chronologisch op gerangschikt.

### **Artikel 11 – Externe Beroep**

§ 1. Het beroep tot herziening bedoeld in artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ingediend binnen één maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep geldt voor elke toewijzingsbeslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, inclusief een beslissing tot ontvankelijkheidsweigering.

Dit beroep wordt gericht aan de gedelegeerde ambtenaar van de Regering via aangetekende brief.

Het beroep vermeldt nauwkeurig de betwiste beslissing en de gronden daarvan.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het beroep, bedoeld in de vorige paragraaf, beslist de gedelegeerde ambtenaar van de Regering over het beroep binnen één maand.

De gedelegeerde ambtenaar bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

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

§ 3. De kandidaat-huurder die zijn gelijk krijgt na het ingediende beroep tegen een toewijzingsbeslissing heeft een absoluut recht op toewijzing van de eerstvolgende passende woning die vrijkomt.

Het gebruik van deze beroepsweg sluit het instellen van een beroep via de gewone wegen niet uit.

### **Artikel 12 – Huurcontract**

De woning wordt verhuurd in overeenstemming met de geldende bepalingen betreffende huurcontracten.

AIS Quartiers sluit een huurcontract af met de kandidaat-huurder van de Huurdersunie die de woning toewijst.

De geselecteerde kandidaat-huurder door het toewijzingscomité voor de voorgestelde woning wordt schriftelijk verwittigd,

- Verzending van de administratieve documenten die nodig zijn voor de ondertekening van het huurcontract aan AIS-Q,
- Vaststelling van een afspraak met AIS-Q en de geselecteerde kandidaat-huurder voor de ondertekening van het huurcontract,
- Sociale begeleiding van de geselecteerde huurder betreffende de opzeggingstermijn, het samenstellen van de huurwaarborg, het openen van meters, verzekering, ...