

Toewijzingsreglement van de woningen van de Union des Locataires de Saint-Gilles / AIS Quartiers

Juridische basis:

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

Dit reglement heeft tot doel te voldoen aan de wettelijke regels en tegelijk de sociale en functionele prioriteiten van woningtoewijzing te preciseren. Het wordt beschouwd als geldig ter aanvulling van de relatie tussen AIS Quartiers en de Huurdersunie Sint-Gillis (ULSG), als aanvulling op de partnerschapsovereenkomst tussen beide.

Pre-ambule

De Huurdersunie Sint-Gillis is medeoprichter van het Sociale Vastgoedkantoor Quartiers (AIS-Q) en neemt als dusdanig deel aan diens diverse activiteiten. AIS' en zijn onmisbare instrumenten om duurzamere en stabielere oplossingen te bieden voor het woonprobleem. Ontwikkeling en versterking van deze activiteit zijn dan ook essentieel.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door AIS-Q worden verhuurd en aan ULSG zijn toegewezen voor toewijzing, met uitzondering van transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Code.

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

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

- 1° De kandidaat-huurder moet meerderjarig zijn, of minderjarig maar ontvoegd of zelfstandig.
- 2° Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag volledig eigendom, erfpacht of vruchtgebruik hebben van onroerend goed bestemd voor woning.
- 3° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomen hebben dat de toegangsplafonds tot sociale woningen overschrijdt.

Artikel 3 – Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden uit artikel 2, moet de kandidaat-huurder die een woning met een bijzonder statuut wil toegewezen krijgen, voldoen aan volgende specifieke voorwaarden: MENA, dakloze, ouder dan 60 jaar, gehandicapte, vluchteling, enz.

Artikel 4 – Aanvraag van een woning

§ 1. De procedure voor het indienen van een woningaanvraag wordt bepaald volgens onderstaande regels:

Woningaanvragen gebeuren via een papieren formulier dat beschikbaar is bij de Huurdersunie Sint-Gillis. Dit formulier moet volledig ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van:

1° een kopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige leden van het huishouden;

2° een samenstelling van het huishouden van maximaal 2 maanden oud, afgeleverd door de gemeente;

3° inkomensbewijzen van alle leden van het huishouden die geen ten laste zijnde kinderen zijn: laatste aanslagbiljet of, bij gebrek daaraan, elk ander document dat het inkomen bewijst;

4° elk ander nuttig document (kopie van vonnis of overeenkomst over de zorg van kinderen die niet permanent in het huishouden verblijven, elk document om de situatie van de kandidaat en/of zijn huidige woning te bepalen, enz.).

§ 2. De aanvraag wordt in twee exemplaren opgemaakt, één voor de Huurdersunie Sint-Gillis en één voor de kandidaat-huurder.

§ 3. Het registratienummer van de aanvraag, alsook alle informatie betreffende de opvolging en de te respecteren verplichtingen worden aan de kandidaat-huurder meegedeeld bij inschrijving.

§ 4. Bij inschrijving verbindt de kandidaat-huurder zich ertoe elke wijziging van de huishoudsamenstelling, elk adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, te melden aan de Huurdersunie Sint-Gillis.

Artikel 5 – Bijhouding van het register

§ 1. Conform artikel 27, § 1 van de Code, houdt de ULSG een register bij, waarin in chronologische volgorde van binnenkomst van de aanvragen, een geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van één van deze woningen staat.

Het register bevat het aanvraagnummer, de inschrijvingsdatum, de gezins-samenstelling en het type gevraagde woning.

Dit register bevat per aanvrager, geïdentificeerd door een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie die in rekening worden gebracht bij de woningtoewijzing, met uitzondering van zijn identiteit. Dit betreft zowel informatie die de geschiktheid van een beschikbare woning identificeert, zoals onder andere gezins-samenstelling, gezondheidstoestand of handicap, als elementen waarmee de aanvrager aanspraak kan maken op weegcriteria conform artikel 29, lid 2 van de Code;

2° indien van toepassing, de woning die werd toegewezen;

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 kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo spoedig mogelijk aangepast.

Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet. De koppeling tussen elk registernummer en de identiteit is alleen toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of de gedelegeerde ambtenaar.

§ 2. Dit register is toegankelijk ter inzage voor minstens de aanvragers, gemeenteraadsleden, raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van deze gemeente, en 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 volgens de bezettingsnormen bepaald in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 betreffende de organisatie van de sociale vastgoedkantoren.

Er wordt rekening gehouden met de kinderen die verblijfsmodaliteiten genieten bij één van de leden van het huishouden, zoals vastgesteld in een gerechtelijke beslissing of overeenkomst.

Artikel 7 – Procedure voor toewijzing van de woning

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

Zodra ULSG geïnformeerd is, start ze het toewijzingsproces volgens volgende regels:

ULSG zorgt ervoor dat de kandidaten uit het register, waarvan de aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt zijn volgens dit artikel, per aangetekende brief of via een ander communicatiemiddel met ontvangstbewijs, gecontacteerd worden.

Dit contact kan ook via e-mail gebeuren, op voorwaarde dat de betrokkene dit uitdrukkelijk en schriftelijk gevraagd heeft en er geen intrekking van gebeurde. Deze communicatiemethode kan niet worden opgelegd.

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

1° beschikbaarheid en type van de woning;

2° adres van de woning;

3° de gevraagde huurprijs;

4° het bedrag van eventuele vaste huurkosten;

5° modaliteiten van bezichtiging: datum, tijdstip en plaats;

6° modaliteiten, inclusief termijn, waarbinnen de kandidaat zijn akkoord kan geven;

7° rangorde van de kandidaat;

8° indien van toepassing, recht op huurtoelage en details;

9° regels en criteria voor toewijzing, waarbij de brief de volledige tekst van het toewijzingsreglement reproduceert;

10° andere nuttige informatie.

Indien meerdere kandidaten aan deze voorwaarden voldoen, worden zij in chronologische volgorde uitgenodigd voor een bezoek.

De volgende stappen:

1° Bezoek aan de woning en uitleg over de huurvoorwaarden;

2° Kandidaten geven hun interesse aan of niet;

3° Voor geïnteresseerden wordt een afspraak gemaakt en de huishoud-samenstelling en inkomensvoorwaarden gecontroleerd;

4° Opstellen van een rapport met de geïnteresseerden en hun situatie (zo objectief mogelijk).

Toewijzing is enkel mogelijk als ULSG over de nodige administratieve documenten beschikt (huishoud-samenstelling, inkomensattesten, enz.) om volgende voorwaarden te bevestigen:

1° Ingeschreven zijn in het register;

2° De gevraagde woning moet overeenkomen met de huishoud-samenstelling;

3° Voldoen aan de inkomens- en patrimoniumvoorwaarden volgens artikel 2 van dit reglement.

§ 2. Behoudens uitzonderingen vermeld in artikel 9 van dit reglement, stelt de Raad van Bestuur van ULSG de toewijzing voor aan de kandidaat die het hoogst gerangschikt is in het register en die tijdig en correct positief antwoordde op de brief bedoeld in § 1.

De toewijzingsbeslissing is gebaseerd op het rapport met de chronologische volgorde en eventuele uitzonderingen.

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

§ 3. Conform artikel 29 van de Code, is de rangschikking van kandidaten afhankelijk van de chronologische volgorde, eventueel gewogen volgens criteria uit dit reglement, van inschrijvingsaanvragen die overeenstemmen met het aantal slaapkamers of het type woning.

§ 4. Afwijkend van § 3 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen binnen wijkcontracten absolute voorrang gegeven aan personen die de woningen vóór de werkzaamheden bewoonden.

§ 5. Conform artikel 30 § 3 van de Code wordt elke toewijzingsbeslissing formeel gemotiveerd.

§ 6. ULSG stelt de niet-geselecteerde kandidaten schriftelijk op de hoogte van de redenen van niet-toewijzing en informeert hen over beroepsmogelijkheden en termijnen per aangetekende brief of een ander bewijsbaar communicatiemiddel.

Artikel 8 – Weigering van een woning

§ 1. Elke kandidaat-huurder kan een geschikte woning weigeren zonder uit het toewijzingsregister te worden geschrapt.

§ 2. De kandidaat-huurder kan zonder sanctie weigeren indien de woning:

1° een huurprijs heeft die, inclusief eventuele toeslagen voor passief-, laag- of zeer energiezuinige woningen en huurkosten, de financiële draagkracht van het huishouden overschrijdt;

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

3° niet het vereiste aantal slaapkamers heeft conform artikel 10 § 2, 3° in verhouding tot de huishoud-samenstelling.

De kandidaat moet aan ULSG de nodige bewijsstukken leveren om de reden te staven. ULSG zal deze doorsturen aan AIS-Q.

Artikel 9 – Uitzonderingen

ULSG kan alleen afwijken van het toewijzingsreglement in volgende gevallen:

1° toepassing van het afwijkende regime zoals bedoeld in artikel 39/2 § 2 van het besluit;

2° in geval van extreme urgentie;

3° bij toewijzing van woningen aangepast voor personen met een erkende handicap;

4° bij woningen voor ouderen met specifieke diensten;

5° bij toewijzing in het kader van een mutatie.

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

Artikel 10 – Mutaties

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

§ 2. Mutatieaanvragen hebben absolute voorrang op nieuwe aanvragen indien de woning overgeschikt is, d.w.z. met minstens één extra kamer.

§ 3. Een mutatievoorstel kan gedaan worden aan een huishouden dat een overgeschikte woning bewoont naar een kleinere woning.

§ 4. Deze mutatieaanvragen worden ingeschreven in een apart register, het mutatieregister, en chronologisch gerangschikt.

Artikel 11 – Schrappingen

Een kandidatuurdossier wordt geschrapt wanneer:

1° de kandidaat dit vraagt;

2° de kandidaat niet reageert op de brief van ULSG bedoeld in artikel 7 (behalve bij bewijs van onmogelijkheid);

3° de kandidaat niet meer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden van artikel 2;

4° ULSG een valse verklaring vaststelt (niet-rapportering van alle inkomsten, valse huishoudsamenstelling, enz.);

5° overlijden van de kandidaat.

Artikel 12 – Extern beroep

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

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

Het beroep vermeldt duidelijk de betwiste beslissing en de gronden.

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

Hij bevestigt of herziet de beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing volgens artikel 7.

De beslissing wordt aan de verzoeker meegedeeld met vermelding van de gewone beroepsmogelijkheden.

§ 3. De kandidaat die in het beroep gelijk krijgt tegen een toewijzingsbeslissing heeft absoluut recht op de eerstvolgende passende vrije woning.

Het gebruik van dit beroep sluit niet uit dat gewone beroepsprocedures gevolgd worden.

Artikel 13 – Huurcontract

De woning wordt verhuurd conform de geldende huurwetgeving.

AIS Quartiers sluit een huurcontract met de toegewezen huurder.

Het huurcontract wordt ondertekend indien volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° Mogelijkheid om de huurwaarborg te storten (eventueel in termijnen);

2° Documenten in orde (recente huishoud-samenstelling, inkomensbewijzen, enz.);

3° Mutaties worden enkel toegestaan als de huurder geen schulden heeft bij AIS-Q of indien een afbetalingsplan is opgesteld en nageleefd.

ULSG begeleidt de huurder bij de ondertekening van het huurcontract en biedt sociale en technische ondersteuning tijdens de huurperiode.

