

Reglement voor de procedure van inschrijving, beheer van de dossiers van kandidaat-huurders en toewijzing van woningen

Voorlopige opmerkingen

"Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door de sociale verhuurkantoren (S.V.K.) worden verhuurd, met uitzondering van doorgangswoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Code."

1. Inschrijving

1.1. Algemene toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders

De voorwaarden om te kunnen worden ingeschreven in het register van kandidaat-huurders zijn:

1. De kandidaat-huurder moet meerderjarig zijn, ontvoogde minderjarige zijn of minderjarige die op eigen benen staat.
2. Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik, een onroerend goed bezitten dat bestemd is voor bewoning.
3. Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomsten hebben die hoger zijn dan de wettelijke toegangsgrens.

1.2. Aanvraagformulier voor woning

De woningaanvraag wordt ingediend met behulp van een formulier dat beschikbaar is tijdens de spreekuren (iedere maandag tussen 10u en 12u en tussen 13u en 15u) of op afspraak bij het kantoor van SVK Frédéric Ozanam.

Het formulier mag niet worden gefotokopieerd; alleen het originele formulier is ontvankelijk.

Het formulier mag, behalve in uitzonderlijke omstandigheden (beperkte mobiliteit, geen tussenpersoon), niet per post of e-mail naar een kandidaat worden verzonden. Bij zijn bezoek wordt de inschrijvingsprocedure aan de kandidaat uitgelegd, en op eenvoudig verzoek wordt hem een kopie van dit reglement overhandigd.

Bij inschrijving kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk schriftelijk toestemming geven om door het SVK via e-mail te worden gecontacteerd voor de bevestiging van zijn inschrijving, de jaarlijkse verlenging van de aanvraag voor een betaalbare woning, en de toewijzing van een woning.

Het register vermeldt niet de identiteit van de aanvragers. De correspondentie tussen elk registratienummer en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het beheerorgaan van de operator of voor de gedelegeerde ambtenaar.

1.3. Samenstelling van het woningaanvraagdossier

Het inschrijvingsformulier moet ingevuld en ondertekend worden door alle meerderjarige leden van het huishouden en vergezeld zijn van de volgende documenten:

1. Een recto-verso kopie van de identiteitskaart of paspoort van alle meerderjarige leden van het huishouden.
2. Een gezinssamenstelling die minder dan 3 maanden oud is, uitgegeven door de gemeentelijke administratie.
3. Indien van toepassing, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de regelingen voor de zorg van kinderen bepaalt die niet permanent in het huishouden wonen.
4. Een verklaring op eer dat geen enkel lid van het huishouden een onroerend goed bezit dat bestemd is voor bewoning, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik.
5. Een recent attest van de inkomsten van alle leden van het huishouden die niet als ten laste komend kind worden beschouwd: het laatste aanslagbiljet of elk ander document dat het inkomen van de leden van het huishouden kan vaststellen.

Indien bepaalde documenten niet kunnen worden verstrekt, wordt de kandidaat verzocht de redenen hiervan te verklaren.

De kandidaat-huurder wordt uitgenodigd om op het formulier eventuele voorkeuren met betrekking tot uitgesloten gemeenten en andere redelijke verzoeken aan te geven, waarmee bij de toewijzing rekening gehouden moet worden.

De aanvraag kan per post naar het SVK worden gestuurd of tijdens de openingsuren of op afspraak op het kantoor worden ingediend. Bij verzending per post geldt het poststempel als bewijs voor de datum van indiening van de aanvraag.

1.2. Ontvangst van het woningaanvraagdossier

Het SVK heeft vijftien werkdagen vanaf de dag van indiening van de aanvraag om het dossier van de kandidaat-huurder te behandelen.

Indien het dossier onvolledig is, geeft SVK Frédéric Ozanam aan de kandidaat aan welke documenten ontbreken. De kandidaat heeft vervolgens een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier aan te vullen. Als de kandidaat de ontbrekende documenten niet binnen deze vijftien dagen verstrekt, wordt het onvolledige dossier niet door SVK Frédéric Ozanam bewaard.

Het SVK heeft vervolgens vijftien werkdagen, te rekenen vanaf de dag waarop het dossier compleet is, om een beslissing te nemen over de ontvankelijkheid van de aanvraag en deze, met een deugdelijke motivering, per brief of per mail aan de kandidaat mee te delen.

Indien de aanvraag wordt goedgekeurd, ontvangt de kandidaat binnen vijftien werkdagen een ontvangstbevestiging met zijn dossiernummer, de datum van inschrijving en de verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier. De kandidaat wordt vervolgens op de wachtlijst geplaatst.

2. Beheer van de dossiers van kandidaat-huurders

2.1. Inschrijvingsregister

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

Het register bevat het aanvraagnummer, de inschrijvingsdatum, de samenstelling van het huishouden en het type woning dat wordt gevraagd.

Voor elke aanvrager, geïdentificeerd door een volgnummer, bevat dit register:

1° De verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Dit betreft zowel de informatie die de geschiktheid van een beschikbare woning identificeert, zoals (maar niet beperkt tot) de gezinssamenstelling, de gezondheidssituatie of het bestaan van een handicap, als de elementen waarmee de aanvrager een bepaald weging criterium kan doen gelden overeenkomstig artikel 29, alinea 2 van de Code;

2° Indien van toepassing, de woning die aan hem is 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 voor schrapping uit het register.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager, wordt het register zo spoedig mogelijk aangepast.

Het register vermeldt niet de identiteit van de aanvragers. De correspondentie tussen elk nummer van het register en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het beheersorgaan van de exploitant of de aangestelde ambtenaar.

§ 2. Dit register is ten minste toegankelijk voor raadpleging door de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de adviseurs van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van deze gemeente en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.2. Wachtlijst van kandidaat-huurders

De AIS Frédéric Ozanam kan uw wachttijd vóór toewijzing niet inschatten. Ter informatie:

De gemiddelde wachttijd bedraagt meerdere jaren.

De wachttijd is relatief lang, vooral voor woningen met 2 kamers of meer.

De gegevens uit het inschrijvingsregister worden gecodeerd in de wachtlijst van kandidaat-huurders, die wordt aangevuld om alle informatie over de kandidaten op te nemen.

2.3. Opvolging van woningaanvragen

Bij zijn inschrijving ontvangt de kandidaat per post de instructie om binnen maximaal 3 maanden eventuele wijzigingen in de situatie van de aanvrager te melden, anders kan zijn kandidatuur worden geschrapt. Het register wordt zo snel mogelijk aangepast.

2.4 Vernieuwing van de kandidatuur

De kandidaat-huurder is verplicht zijn aanvraag jaarlijks spontaan te vernieuwen tussen 1 en 31 januari. Hiervoor worden zij uitgenodigd om de volgende documenten te overleggen:

- Recente gezinsopstelling (gedateerd van minder dan 3 maanden geleden);

- Volledige kopie van de aanslagbiljet of ander document dat de inkomsten van **ALLE** meerderjarige gezinsleden bevestigt;
- Alle attesten of documenten die (officieel) een bijzondere situatie bevestigen.

De documenten kunnen per post worden verstuurd of per e-mail naar info@aisozanam.be.

3. Geschiktheid van de woning

De toe te wijzen woning moet zijn aangepast aan de grootte van het gezin volgens de bezettingsnormen zoals gedefinieerd in artikel 10, § 2, tweede alinea van het besluit van 17 december 2015 betreffende de organisatie van sociale vastgoedkantoren.

Er wordt rekening gehouden met de huisvestingsmodaliteiten van de kinderen bij één of meerdere gezinsleden, zoals vastgesteld in een gerechtelijke beslissing of een overeenkomst.

4. Toewijzingsprocedure van woningen

4.1. Toewijzingsregels

Anciënniteit is de basisregel. Prioriteit wordt gegeven aan de oudste aanvraag, behalve bij uitzonderingen (zie punt 4.5).

4.2. Contact met de huurder

Wanneer, overeenkomstig artikel 30 van het Wetboek, de AIS moet een van zijn beschikbare woningen moet toewijzen, zorgt de bevoegde administratieve dienst ervoor dat de aanvragers die in het register staan, wiens kandidatuur overeenkomt met de beschikbare woning en die het hoogst staan ingeschaald volgens dit artikel, worden benaderd per post of via elk ander middel dat het bewijs van ontvangst van de correspondentie mogelijk maakt.

Dit contact kan ook via e-mail worden gemaakt zoals vermeld in punt 1.2, op voorwaarde dat de betreffende aanvrager uitdrukkelijk en schriftelijk heeft gevraagd om dit communicatiemiddel te gebruiken en hier niet tussentijds vanaf heeft gezien. Dit communicatiemiddel kan niet worden opgelegd.

De brief of e-mail die naar de betreffende kandidaat-huurder wordt gestuurd bevat de volgende informatie:

- Beschikbaarheid en type van de toe te wijzen woning;
- Adres van de betreffende woning;
- Huurprijs;
- Bedrag van eventuele vaste huurkosten;
- Voorwaarden voor het bezichtigen van de woning;
- Acceptatietermijn waarin de aanvragers hun akkoord kunnen geven voor de huur van de woning, zijnde 48 uur na de bezichtiging;
- Ingangsdatum van de huur;

- Rangorde van de aanvrager;
- Indien van toepassing, zijn recht op huurtoeslag en de details hiervan;
- De regels en criteria voor de toewijzing van de woning.

Elke beslissing over de toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd. Behalve de uitzonderingen genoemd in artikel 10 van dit reglement, wijst de A.I.S. de woning toe aan de kandidaat-huurder die het hoogst staat ingeschaald in het register, onder de verschillende kandidaten-huurders die binnen de voorgeschreven vorm en termijn een positieve reactie op de brief bedoeld in paragraaf 1 hebben gestuurd.

De A.I.S. deelt de kandidaten-huurders die niet zijn geselecteerd de redenen voor de niet-toewijzing mee en informeert hen over de mogelijkheden en termijnen voor beroep per post of via elk ander middel dat het bewijs van ontvangst van de correspondentie mogelijk maakt.

Conform artikel 29 van het Wetboek, is de rangorde van de kandidaten gebaseerd op de chronologische volgorde, eventueel gewogen op basis van de criteria die in dit toewijzingsreglement zijn vastgesteld, van de inschrijvingsverzoeken in het register die overeenkomen met het aantal kamers van de te huur aangeboden woning of het type woning.

4.3 Bezoek aan de woning

Als de kandidaat-huurder de woning accepteert, wordt zijn dossier gecontroleerd en bijgewerkt (nieuwe samenstelling van het huishouden, inkomensverklaring, enzovoort), en wordt de kandidaat-huurder uitgenodigd op kantoor om zijn huurovereenkomst te ondertekenen. Zijn dossier wordt uit de map met woningaanvragen gehaald en opgeborgen in de map van de toegewezen woning.

Elke niet-aangekondigde afwezigheid bij een afspraak wordt beschouwd als een afstandsverklaring van de aangeboden woning, en de kandidaat-huurder kan zijn anciënniteit voor de betreffende woning verliezen.

4.4 Weigering van een woning

De kandidaat-huurder kan zonder sancties een woning weigeren die een van de volgende kenmerken vertoont:

- Een woning waarvoor het gevraagde huurbedrag, inclusief de huurtoeslag voor passieve, lage energie en zeer lage energiewoningen en de huurkosten, de financiële mogelijkheden van het huishouden overschrijdt;
- Een woning die duidelijk niet is aangepast aan de handicap van de kandidaat-huurder;
- Een woning die niet het vereiste aantal kamers bevat overeenkomstig artikel 10 § 2, 3° in verhouding tot de samenstelling van het huishouden.

De kandidaat-huurder is verplicht om de A.I.S. de elementen te verstrekken die nodig zijn om de juistheid van de opgegeven reden te beoordelen. Deze weigering moet gemotiveerd worden en per post, aangetekend of door afgifte op het kantoor worden ingediend.

Onder andere zijn de volgende redenen geen geldige weigeringen:

1. Weigering wegens tegenstrijdigheid met de aanvragen en eisen die bij de inschrijving in het formulier zijn gecommuniceerd;
2. De ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de aangeboden woning.
3. De grootte van een aangepaste woning;

4. De aanwezigheid/afwezigheid van voorzieningen in de woning (inbouwkoelkast, tv-aansluiting, enzovoort);
5. De energieprestatie van het gebouw.

Twee niet-gemotiveerde weigeringen leiden tot automatische schrapping van de kandidatuur.

De geschrapte kandidaat-huurder kan een nieuwe woningaanvraag indienen.

De kandidaat-huurder wordt per post of per e-mail geïnformeerd over de annulering van zijn kandidatuur.

4.5 Uitzondering

Conform artikel 39/2, § 2 van het besluit van 21 december 2017 van het Wooncode, wordt de toewijzing van woningen vastgesteld volgens een chronologische volgorde, behalve:

- 1) Mogelijke afwijkende regeling om nadelen te voorkomen of te compenseren die verband houden met een van de beschermde criteria vermeld in de Code:
 - De overeenkomsten moeten worden voorgelegd aan de Minister van Huisvesting, die deze zal indienen bij de Regering die een goedkeurend advies zal uitbrengen.
 - De Regering heeft 45 dagen om een uitspraak te doen of 60 dagen indien aanvullende verduidelijkingen of verzoeken om wijzigingen nodig zijn.
 - Na deze termijn wordt het advies als gunstig beschouwd.
- 2) Wanneer de aanvrager zich in een extreem noodgeval bevindt.
- 3) Wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die zijn aangepast voor personen met een erkende handicap.
- 4) Wanneer woningen zijn ontworpen voor ouderen die profiteren van specifieke diensten.
- 5) Wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een interne overplaatsing.

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

5. Mutatie woning

Op verzoek kan de huurder van een woning die ongeschikt is geworden, een passende beschikbare woning aangeboden krijgen. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld op basis van criteria zoals de grootte van de woning, toegankelijkheid of inkomensniveau.

Verhuisverzoeken krijgen absolute prioriteit ten opzichte van nieuwe aanvragen wanneer de woning over ten minste één extra kamer beschikt.

Een voorstel voor een mutatie kan worden gedaan aan elk huurhuishouden dat een woning met ten minste één extra kamer bewoont, naar een kleinere woning.

Deze verzoeken tot mutatie worden ingeschreven in een aparte lijst (het zogenaamde mutatieregister) en worden daar chronologisch gerangschikt.

6. Beroep

Het beroep tot herziening (op basis van artikelen 32, §2, al. 5 en 6 van de Code en artikel 39/5, § 2, voorlaatste alinea, van het besluit van 17 december 2015) moet binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing worden ingediend. Dit beroep betreft elke

toewijzingsbeslissing van een woning die een kandidaat-huurder benadeelt, inclusief een beslissing van niet-ontvankelijkheid.

Dit beroep wordt per aangetekende brief aan de gedelegeerde ambtenaar van de regering gestuurd.

Het beroep vermeldt specifiek de betwiste beslissing en de gronden die het onderbouwen.

Het beroep, evenals de termijn voor de indiening ervan, schort de aangevallen beslissing op.

Vanaf de datum van indiening van het beroep, zoals vermeld in de vorige paragraaf, beslist de gedelegeerde ambtenaar van de regering over het beroep binnen een termijn van één maand.

De gedelegeerde ambtenaar van de regering bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het geval van herziening heeft zijn beslissing dezelfde gevolgen als een toewijzingsbeslissing genomen op basis van artikel 7 van het standaardreglement van de AIS.

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

Bij gebrek aan antwoord van de gedelegeerde ambtenaar wordt het beroep geacht gegrond te zijn.

Als de beslissing gunstig is, heeft de kandidaat-huurder een absoluut recht op de toewijzing van de eerste beschikbare aangepaste woning.

Het gebruik van deze beroepsmogelijkheid sluit de indiening van een beroep volgens de gewone beroepsmogelijkheden niet uit.

7. Uitsluitingen

Een kandidatuurdossier wordt uitgesloten wanneer:

- Het dossier onvolledig blijft na de door de AIS Frédéric Ozanam bij de inschrijving vastgestelde termijn;
- De kandidaat-huurder de termijnen voor de actualisatie van zijn dossier niet respecteert;
- De kandidaat-huurder niet reageert op de oproep van de AIS Frédéric Ozanam voor een woningtoewijzing (tenzij hij kan aantonen dat hij niet in staat was om te reageren op de oproep);
- De kandidaat-huurder weigert een woning toe te wijzen om een reden die door de AIS Frédéric Ozanam als ongegrond wordt beschouwd;
- De AIS Frédéric Ozanam vaststelt dat de kandidaat-huurder een valse verklaring heeft afgelegd (valse samenstelling van het huishouden, niet-meedelen van alle inkomsten of onjuiste verklaring van de inkomsten van de leden van het huishouden).

8. Huur

De woning wordt verhuurd overeenkomstig de geldende bepalingen met betrekking tot huurovereenkomsten voor woningen.

.....

