

Artikel 1 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur aangeboden worden door het Sociale Verhuurkantoor Baita (“SVK Baita” of “het SVK”), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de Code.

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

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

1° Moet de kandidaat-huurder begeleid zijn door een begeleidingsdienst (zie overzicht in bijlage 1), partner van Baita, via dewelke de kandidatuur kan worden ingediend. Enkel de kandidaturen ingediend middels het inschrijvingsformulier worden weerhouden.

2° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn (de begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

3° Mag het gezin van de kandidaat-huurder niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

<http://www.srb.irisnet.be/een-sociale-woning-huren/huurder-worden/toelatingsvoorwaarden#inkomensvoorwaarde>

4° Mag geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder de volle eigendom of het vruchtgebruik hebben of het in erfpacht houden van een onroerend goed met een woonbestemming.

5° Mag de kandidaat-huurder geen schulden hebben ten aanzien van Baita.

6° Mag de kandidaat-huurder niet verblijven in een sociale woning (ander SVK, Woningfonds of Sociale Huisvestingsmaatschappij).

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

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan één of meer van de hieronder volgende specifieke voorwaarden. Enkel op basis van een attest afgeleverd door de begeleidingsdienst of de bevoegde overheid kan aangetoond worden dat de kandidaat-huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden.

- Situatie van dakloosheid (1);
- Situatie van thuisloosheid (2);
- Slachtoffer van huishoudelijk geweld (3);
- Slachtoffer van mensenhandel (4);
- Mensen met een mentale handicap (5);
- Mensen met mentale gezondheidsproblemen (6);
- Beperkt mobiel of andere fysieke handicap (7);
- Statuut van asielzoeker of erkende vluchteling (8);
- Statuut van minderjarige niet-begeleide vluchteling (9);
- Ouderen met specifieke zorgvragen (10);
- Jongeren in de bijzondere jeugdzorg of pleegzorg (11);
- Langdurig Zieken (12);
- Specifieke voorwaarden in het kader van projecten van Solidair Wonen, Gemeenschapswonen of Intergenerationele Woonprojecten (13).

De woningen waarvoor één of meerdere specifieke toelatingsvoorwaarden gelden, zijn terug te vinden in bijlage 2, met aanduiding van de specifieke toelatingsvoorwaarde(n).

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels:

§ 1. De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een formulier dat op aanvraag van de begeleidingsdienst bekomen kan worden bij Baita. Het formulier moet naar behoren ingevuld en getekend worden door de kandidaat-huurder en door de betrokken begeleidingsdienst.

Het formulier dient volgende informatie te bevatten:

- naam, voornaam en adres van de kandidaat;
- naam, voornaam, geslacht en geboortedatum van alle leden van het gezin;
- aard en bedrag van het inkomen van alle meerderjarige leden van het gezin;
- een verklaring op eer dat de kandidaat, noch enig ander lid van het gezin, geen schulden heeft bij SVK Baita, geen eigenaar, vruchtgebruiker of opstalhouder is van een woning en geen sociale woning huurt bij een ander SVK, het Woningfonds of een Sociale Huisvestingsmaatschappij;
- het type woning waarvoor de kandidaat zich inschrijft (aanduiding van aantal slaapkamers);
- indien van toepassing (bestaande huurders): de datum vanaf wanneer de kandidaat een woning betreft bij SVK Baita.

§ 2. De kandidatuur wordt bij SVK Baita afgeleverd tegen ontvangstbewijs. De datum en uur van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

§ 3. SVK Baita beschikt over een termijn van vijftien werkdagen, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat, kennis te geven van zijn met redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het inschrijvingsnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§ 4. De kandidaat-huurder meldt binnen een maximumtermijn van twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder, of zijn begeleidingsdienst, bevestigt jaarlijks, op vraag van SVK Baita, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht aan SVK Baita of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

Als hij dit nalaat stuurt SVK Baita aan de kandidaat-huurder een brief, aangetekend of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst van de brief, waarbij hij op de hoogte gesteld wordt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand die volgt op de ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt SVK Baita een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen. Het register omvat het nummer van de kandidatuur, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het gevraagde type woning. Dit register vermeldt voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt bij het toewijzen van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt om het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, als bij wijze van niet exhaustieve voorbeelden, de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een beperking, als om elementen die het de aanvrager toelaten één of ander wegingscriterium in overweging te laten nemen overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, het motief tot schrapping uit het register. In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast. Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het SVK.

§ 2. Dit register is toegankelijk voor raadpleging minstens voor de aanvragers, voor de gemeenteraadsleden, voor de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de huidige gemeente en voor de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan SVK Baita ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde wachtlijsten kan opmaken in functie van het type woning, steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

§ 4. De kandidaat-huurder zal worden geschrapt uit het inschrijvingsregister, naast de gevallen beschreven onder art. 4 §4, als:

- de algemene inschrijvingsvoorwaarden door de kandidaat-huurder niet meer vervuld zijn, wordt de inschrijving geschrapt uit het inschrijvingsregister. Zo zal de schriftelijke bevestiging van de stopzetting van de begeleiding door de begeleidingsdienst van de kandidaat automatisch de schrapping van de betrokken kandidaat uit het inschrijvingsregister tot gevolg hebben. Ook de stopzetting van de samenwerking tussen SVK Baita en de begeleidingsdienst heeft tot gevolg dat de door de betrokken begeleidingsdienst ingeschreven kandidaten zullen worden geschrapt.
- de kandidaat-huurder valse verklaringen heeft afgelegd, bijvoorbeeld met betrekking tot de gezinssituatie, het gezinsinkomen, ..
- de kandidaat-huurder elders een aangepaste woning heeft gevonden.
- de kandidaat-huurder niet reageert op een woningvoorstel.

§ 5. In geval van schrapping uit het register van een kandidaat door SVK Baita, stuurt SVK Baita aan de kandidaat-huurder een brief, aangetekend of op elke andere manier die mogelijk maakt om het

bewijs te leveren van de ontvangst van de brief, waarbij hij op de hoogte gesteld wordt dat hij geschrapt zal worden uit het register.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in het licht van de bezettingsnormen die zijn vastgesteld in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren. Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing (of een overeenkomst) geacteerde huisvestingsmodaliteiten van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

§ 2. Daarnaast moet de toe te wijzen woning aangepast zijn aan de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder en/of zijn gezinsleden (op vlak van inrichting en toegankelijkheid).

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1. Telkens wanneer SVK Baita, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante woningen voor verhuur moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel. Dit contact kan ook per e-mail gebeuren, op voorwaarde dat de betrokken aanvrager expliciet en schriftelijk gevraagd heeft om op deze manier te communiceren en hier in de tussentijd niet op is teruggekomen. Deze communicatiewijze kan hem niet opgelegd worden. Deze brief of e-mail aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- het adres van de betrokken woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de toepassingsregels voor het bezoek van het pand, te weten de datum, het uur en de plek van de afspraak;
- de toepassingsregels, met inbegrip van de termijn, volgens welke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager;
- in voorkomend geval, zijn recht op het genot van een huurtoelage en de gedetailleerde weergave hiervan;
- de regels en criteria van toewijzing van de woning; het schrijven herneemt integraal de tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.

§ 2. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 9 van huidig reglement, wijst het SVK de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register en het best geklasseerd die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

§ 3. In overeenstemming met artikel 29 van de Code volgt de rangschikking van de kandidaten de chronologische, eventueel op basis van de criteria die in onderhavig toewijzingsreglement worden vastgesteld gewogen, volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers van de te huur gestelde woning of het type van woning. De chronologische volgorde geeft de doorslag voor de gezinnen waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten bekomen heeft.

§ 4. In afwijking op paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van de woningen die in het kader van de wijkcontracten gesubsidieerd worden een absolute voorrang verleend aan de mensen die de woningen vóór de uitvoering van de werken betrokken.

§ 5. Huurders die reeds een woning betrekken bij SVK Baita hebben voorrang op de nieuwe kandidaten (zie ook art. 10: mutaties).

§ 6. In overeenstemming met artikel 30 § 3 van de code wordt elke beslissing tot toewijzing van een woning formeel gemotiveerd. Wanneer het gaat om een kandidaat-huurder die voldoet aan de toekenningsvoorwaarden voor een huurtoelage en om een geplafonneerde huurprijs in overeenstemming met het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage, wordt in de beslissing tot toewijzing de mogelijkheid vermeld om van een huurtoelage te genieten.

§ 7. Het SVK geeft kennis aan de niet gekozen kandidaat-huurders bedoeld in § 1 van de redenen van niet-toewijzing en brengt hen op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen voor beroep, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen.

Artikel 8 – Weigering van een woning

De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

- 1° een woning waarvoor het vereiste huurbedrag, met inbegrip van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële mogelijkheden van het gezin overstijgen.
- 2° een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is;
- 3° Een woning die niet het aantal slaapkamers omvat die in toepassing van artikel 10 § 2, 3° in verband met de gezinssamenstelling vereist zijn.

De kandidaat-huurder moet het SVK in dat geval de elementen bezorgen aan de hand waarvan geoordeeld kan worden of het ingeroepen argument gegrond is.

Artikel 9 - Afwijkingen

Het SVK kan enkel van het Toewijzingsreglement afwijken in de volgende gevallen:

- 1° indien het afwijkingsmechanisme bedoeld in artikel 39/2 § 2 van dit besluit toegepast moet worden;
- 2° wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt;
- 3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van als gehandicapte erkende personen;
- 4° wanneer de woningen ontworpen zijn voor ouderen en zij de begunstigde zijn van specifieke diensten;
- 5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een mutatie.

Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en zijdelings in het Register vermeld worden.

Artikel 10 – Mutaties

§ 1. De huurders van Baita die een woning betrekken die niet meer aangepast is, kunnen zich inschrijven als kandidaat voor een aangepaste woning en hebben voorrang op de nieuwe kandidaten.

Het gaat dus ofwel om huurders die een woning betrekken die te klein is geworden (overbewoning) ofwel om gezondheidsredenen in aanmerking komen voor een andere woning.

§ 2. Aan de huurders van SVK Baita die een woning betrekken die onderbewoond is, dit wil zeggen dat zij over minstens één slaapkamer te veel beschikken, kan een mutatie naar een minder grote woning voorgesteld worden.

Artikel 11 – Beroep

§ 1. Het beroep tot hervorming bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode moet binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, ingesteld worden. Dit beroep beoogt elke beslissing tot toewijzing van een woning die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing van niet-ontvankelijkheid. Dit beroep wordt aan de gemachtigde ambtenaar van de Regering via aangetekende brief verzonden. Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de gemachtigde ambtenaar van de Regering een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand. De door de Regering gemachtigde ambtenaar- bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Artikel 12 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.