

Sociaal Verhuurkantoor Comme Chez Toi

Reglement voor de toekenning van een woning

Artikel 1 - Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle huurwoningen die door het SVK Comme Chez Toi worden aangeboden, met uitzondering van de transitwoningen, zoals bepaald in artikel 2, 22° van de Brusselse Huisvestingscode.

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden m.b.t. het Register van de kandidaat-huurders

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

1°) Wettelijk verblijven op het Belgisch grondgebied

2°) De kandidaat-huurder moet meerderjarig, een ontvoogde minderjarige of een 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 dienst van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

3°) Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

4°) Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan de drempelwaarde voor de inkomens die wordt gehanteerd voor de toekenning van een sociale woning, behalve als een schuldenbemiddeling werd aangegaan.

5°) Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag schulden hebben of zijn huurverplichtingen ten opzichte van het SVK Comme Chez Toi niet zijn nagekomen.

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden m.b.t. het Register van de kandidaat-huurders

Behalve de algemene toelatingsvoorwaarden die in artikel 2 voorzien zijn, moet de kandidaat-huurder die een woning wenst te worden toegewezen op de benedenverdieping of op een verdieping die met de lift bereikbaar is, aan een van de volgende bijzondere voorwaarden beantwoorden:

- een attest van een handicap voorleggen
- een medisch attest voor een gezondheids- of mobiliteitsprobleem voorleggen

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

De procedure voor het indienen van een aanvraag voor een woning wordt bepaald aan de hand van de volgende regels:

De kandidaat-huurder moet het aanvraagformulier voor een woning van het SVK Comme Chez Toi op een correcte manier hebben ingevuld. Dit formulier kan worden gedownload op de website www.commecheztoi.org en/of per post worden verzonden op eenvoudig verzoek. Overigens moeten alle administratieve documenten die nodig zijn voor de aanvraag, verplicht bij het formulier worden gevoegd:

- recto/verso fotokopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige leden van het gezin
- fotokopie van de gezinssamenstelling, afgeleverd door het gemeentebestuur
- de bewijzen van de inkomens van alle gezinsleden die geen kinderen ten laste zijn: recentste beschikbare kennisgeving van een aanslagbiljet of anders elk document op basis waarvan het bedrag van de gezinsinkomens kan worden bepaald
- in voorkomend geval een kopie van de uitspraak of de overeenkomst die de modaliteiten voor het hoederecht bepaalt over de kinderen die niet permanent in het gezin wonen
- in voorkomend geval elk document dat door het SVK Comme Chez Toi of door de kandidaat-huurder als nuttig wordt geacht; er wordt geen puntensysteem gebruikt voor de toekenning van de woningen
- een verklaring op erewoord waarin wordt vermeld dat geen enkel gezinslid de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal van een onroerend goed met een woonbestemming bezit

De aanvraag voor een woning wordt per post verstuurd. De aanvragen voor een woning worden elk jaar van 1 januari tot 30 juni aanvaard. Buiten deze periode wordt met geen enkele aanvraag voor een woning rekening gehouden. Elke kandidaat-huurder die een volledig dossier binnen de voorziene termijnen heeft opgestuurd, ontvangt een schriftelijke bevestiging van zijn inschrijving, de datum waarop zijn aanvraag werd ingediend en het nummer van zijn dossier. Elk onvolledig dossier of elk dossier dat buiten de voorziene termijnen wordt ingediend, wordt als nietig beschouwd en wordt automatisch naar de aanvrager teruggestuurd.

Bij zijn inschrijving kan de kandidaat-huurder zijn voorkeuren en/of zijn uitsluitingen met betrekking tot de gezochte woning bekendmaken. Het SVK Comme Chez Toi houdt rekening met die aanwijzingen en biedt geen woning aan die niet aan de voorwaarden voldoet die door de kandidaat-huurder worden gezocht.

De kandidaat-huurder verbindt er zich toe om binnen de twee maanden elke wijziging te melden aan het SVK Comme Chez Toi in zijn gezinssamenstelling, zijn contactgegevens, zijn inkomsten of elk ander element dat de aard van zijn aanvraag zou wijzigen. Als dat niet gebeurt, wordt de kandidatuur door het SVK Comme Chez Toi geschrapt.

Artikel 5 – Register

Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Brusselse Huisvestingscode houdt het SVK Comme Chez Toi een register bij waarin in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toekenning van een woning wordt bijgehouden.

Dat register vermeldt voor elke aanvrager die door een volgnummer wordt geïdentificeerd:

- de datum van inschrijving
- de gezinssamenstelling
- de eventuele aanwezigheid van een handicap of een medisch attest voor de toekenning van een woning op de benedenverdieping of een woning die van een lift voorzien is
- in voorkomend geval de woning die aan de aanvrager werd toegekend, evenals het adres van die woning en de datum waarop de beslissing werd genomen om de woning aan hem toe te kennen
- in voorkomend geval de weigering(en) van de woning(en) die al dan niet door de kandidaat-huurder was (waren) bezocht, evenals het adres van die woning(en).
- in voorkomend geval de datum en de reden van de schrapping van de aanvraag

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

Artikel 6 - Aangepast karakter van de woning

De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin gelet op de geschiktheidsnormen gedefinieerd door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

Een woning is aangepast aan de grootte van het gezin als ze - afhankelijk van de samenstelling van het gezin - het volgende aantal kamers omvat:

- studio's zijn voorbehouden voor alleenstaande kandidaten
- appartementen met één slaapkamer zijn voorbehouden voor alleenstaande kandidaat-huurders, getrouwde of samenwonende kandidaat-huurders en uitzonderlijk voor een alleenstaande ouder met een kind ten laste.
- een extra slaapkamer per extra alleenstaande meerderjarige, extra kind of extra gehuwd of samenwonend paar.
Dezelfde kamer kan wel worden gebruikt door:
twee kinderen van een ander geslacht als ze jonger zijn dan twaalf jaar en de kamer minstens 9 m² groot is;
twee kinderen van hetzelfde geslacht als ze jonger zijn dan achttien jaar en de kamer minstens 9 m² groot is;
drie kinderen van een ander geslacht als ze jonger zijn dan twaalf jaar en de kamer minstens 12 m² groot is;
drie kinderen van hetzelfde geslacht als ze jonger zijn dan achttien jaar en de kamer minstens 12m² groot is;
- de woningen op de benedenverdieping of de woningen die met een lift bereikbaar zijn, worden prioritair toegewezen aan aanvragers die een handicap hebben aangetoond of die een medisch attest kunnen voorleggen dat aantoont dat ze met gezondheids- of mobiliteitsproblemen kampen.

Er wordt rekening gehouden met de modaliteiten van de huisvesting van het kind (de kinderen) bij het ene of het andere lid van het gezin, zoals bepaald in een gerechtelijke uitspraak of een overeenkomst.

Artikel 7 – Huisbezoek aan de kandidaat-huurder

Het SVK Comme Chez Toi voert huisbezoeken uit. Die bezoeken hebben ten doel om een zicht te krijgen op de situatie van de kandidaat-huurder: huidige woning (geschiktheid/kwaliteit van het gebruik/prijs, enz.), de gezinssituatie, de geldigheid van de aanvraag voor een woning en bijwerking van de gegevens en kennismaking met de kandidaat-huurder en zijn gezin. Het verslag van het huisbezoek wordt opgesteld en aan het toekenningscomité bezorgd.

Elke duidelijke en terugkerende weigering van de kandidaat-huurder om zijn woning te bezoeken, wordt gelijkgesteld met een weigering om zijn dossier bij te werken en leidt tot het schrappen van de kandidaat-huurder uit het register.

Artikel 8 – Procedure voor de toekenning van een woning

Wanneer het SVK Comme Chez Toi overeenkomstig artikel 30 van de Brusselse Huisvestingscode een van zijn beschikbare woningen moet toekennen, selecteert het de aanvrager(s) in het register, van wie de kandidatuur en de voorkeuren en/of uitsluitingen die door de kandidaat-huurder werden geformuleerd, overeenstemmen met de beschikbare woning en die het best geklasseerd zijn krachtens de anciënniteit van hun aanvraag.

Alle geselecteerde kandidaten en de verslagen van de huisbezoeken worden aan het toekenningscomité voorgelegd. Het toekenningscomité bestaat uit drie leden van het team. Het toekenningscomité is het enige comité dat de beslissing kan nemen om een woning aan een kandidaat-huurder toe te kennen.

De betreffende aanvrager(s) wordt (worden) op de hoogte gebracht van het voorstel tot toekenning, het adres van de woning, alle huurvoorwaarden (huurprijs, lasten, waarborg, datum waarop het huurcontract voor onderverhuur begint te lopen, enz.) en de chronologische volgorde.

Als de kandidaat-huurder geen enkel gevolg geeft aan het voorstel om de woning te bezoeken, wordt zijn aanvraag voor een woning geschrapt.

Na het bezoek van de kandidaat-huurder aan de woning heeft deze laatste tot 16.00 u de volgende dag de tijd om te laten weten of hij de woning al dan niet aanvaardt. Het uitblijven van een antwoord wordt gelijkgesteld met een weigering van de woning.

Artikel 9 – Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft het recht om een geschikte woning te weigeren. Deze weigering moet worden gemotiveerd en naar het SVK worden gestuurd.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een goede reden aantoont om niet te hebben gereageerd op een voorstel tot toekenning van een woning.

Twee weigeringen van een woning en/of een bezoek aan de woning worden echter gesanctioneerd met het schrappen van de kandidaat-huurder uit het register.

Artikel 10 - Schrapping van de kandidaat-huurder uit het register

Elke beslissing om een kandidaat-huurder te schrappen, wordt gemotiveerd en met een aangetekend schrijven aan de kandidaat-huurder gemeld. De kandidaat-huurder kan die beslissing binnen de twee maanden bij de diensten van het SVK Comme Chez Toi betwisten. Zodra die termijn verstreken is, kan de beslissing niet meer worden herroepen. Elke geschrapte kandidaat-huurder kan indien gewenst een nieuwe aanvraag voor een woning indienen volgens de daarvoor voorziene vormen en termijnen.

Artikel 11 - Mutaties en einde huurcontract

De huurder die een woning bewoont die ongeschikt is geworden, kan op aanvraag een geschikte woning aangeboden krijgen. De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld aan de hand van criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

Interne aanvragen hebben voorrang op nieuwe kandidaturen wanneer de woning ten minste één extra kamer heeft.

Een voorstel tot mutatie kan worden gedaan aan elk gezin dat een woning huurt bij het SVK Comme Chez Toi wanneer de hoofdverhuurder het hoofdhuurcontract zou hebben beëindigd, op voorwaarde dat hij geen achterstand heeft in de betaling van de huur en/of huurkosten. Als meerdere gezinnen in aanmerking komen, wordt voorrang gegeven aan het oudste huurdersgezin.

Elke schriftelijke aanvraag voor een mutatie van vóór 01/07/2014 wordt als gegrond beschouwd. Elke aanvraag van na 01/07/2014 moet aan alle volgende voorwaarden voldoen:

- schriftelijk of per mail aan het SVK Comme Chez Toi gericht zijn
- worden verantwoord door een van de volgende elementen: gebrek aan overeenstemming tussen de grootte van de woning en de samenstelling van het gezin, aangetoonde onmogelijkheid om samen te wonen (burenhinder aangetoond door een proces-verbaal van de politie, een gerechtelijke uitspraak, enz.), onverenigbaarheid tussen de woning en de gezondheidstoestand van de huurder (aangetoond met een medisch attest).
- het gezin dat een woning huurt en een mutatie aanvraagt, mag geen achterstand in de betaling van de huur en/of huurkosten hebben bij het SVK Comme Chez Toi

Het SVK Comme Chez Toi heeft het recht om een mutatie aan te bieden aan elk gezin dat een woning huurt met een slaapkamer te veel naar een kleinere woning.

Het SVK Comme Chez Toi heeft het recht om een mutatie aan te bieden aan elk gezin dat een woning huurt waarvan de kostprijs te hoog ligt voor het gezin dat de woning huurt, naar een minder dure woning.

Artikel 12 - Geldigheid

Dit reglement wordt van kracht op 01/01/20189.

Artikel 13 - Rechtsmiddelen

Elke beslissing om een kandidaat-huurder te schrappen, een woning toe te kennen of de inschrijving in het register van de kandidaat-huurders te weigeren, kan worden betwist. Het beroep moet tot de Raad van Bestuur van Comme Chez Toi worden gericht.

Bovendien kan de kandidaat-huurder binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing of binnen de maand na zijn bevestiging ten gevolge van het rechtstreekse beroep bij Comme Chez Toi een beroep indienen bij de afgevaardigde ambtenaar van de Regering.

Artikel 14 - Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd overeenkomstig de geldende burgerlijke bepalingen betreffende de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats.