

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 gedefinieerd 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. Het bewijs van inkomen wordt geleverd door de meest recente beschikbare aanslagbiljetten voor elk lid van het gezin. Als uit deze documenten een hoger inkomen blijkt, dan is het aan de kandidaat-huurder om te bewijzen dat het gezin op de dag van inschrijving beschikt over een inkomen onder de drempelwaarde voor de inkomens voor de toekenning van een sociale woning.

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.

6°) Afhankelijk van de omstandigheden behoudt het SVK Comme Chez Toi zich het recht voor om de kandidaat-huurder een opvolging door een geconventioneerde sociale dienst aan te bieden.

7°) Het SVK Comme Chez Toi behoudt zich ook het recht voor om de kandidaat-huurder te vragen om deel te nemen aan activiteiten/opleidingen die het nodig acht om hem in staat te stellen de woning als een voorzichtig en redelijk persoon te bewonen.

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

Behalve de algemene toelatingsvoorwaarden waarin artikel 2 voorziet, moet de kandidaat-huurder die een woning van het type PMB nodig heeft, een attest van handicap 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 inkomensbewijzen van alle meerderjarige leden van het gezin: het recentste beschikbare aanslagbiljet of anders elk document op basis waarvan het bedrag van het inkomen van het gezin kan worden bepaald
- in voorkomend geval elk document dat door het SVK Comme Chez Toi of door de kandidaat-huurder als nuttig wordt geacht;

De inschrijvingsvoorwaarden en -periodes worden jaarlijks vastgesteld door het SVK Comme Chez Toi en gepubliceerd op zijn website. Buiten de inschrijvingsperiodes wordt geen enkele aanvraag voor een woning in aanmerking genomen. Elke kandidaat-huurder die binnen de toegekende termijnen een volledig dossier 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 toegekende termijnen wordt ingediend, wordt als nietig beschouwd en wordt automatisch naar de aanvrager teruggestuurd.

Bij zijn inschrijving kan de kandidaat-huurder zijn uitsluitingen met betrekking tot de gezochte woning bekendmaken. Het SVK Comme Chez Toi houdt rekening met de door hem opgegeven uitsluitingen en biedt geen woning aan die niet aan de door de kandidaat-huurder beoogde voorwaarden voldoet.

De kandidaat-huurder verbindt er zich toe om elke wijziging in zijn gezinssamenstelling, zijn contactgegevens, zijn inkomsten of elk ander element dat de aard van zijn aanvraag zou wijzigen te melden aan het SVK Comme Chez Toi.

Het SVK Comme Chez Toi deactiveert onmiddellijk elke aanvraag voor een woning waarbij de kandidaat-huurder niet meer bereikbaar zou zijn. De kandidaat wordt schriftelijk (per post of e-mail) op de hoogte gebracht van de deactivering. De kandidaat-huurder kan zijn dossier opnieuw activeren op eenvoudig schriftelijk verzoek (per post of e-mail), op voorwaarde dat alle nodige informatie wordt bijgewerkt.

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 van deze woningen wordt bijgehouden.

Het register bevat het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving, de samenstelling van het gezin en het type aangevraagde woning. Dit register vermeldt voor elke aanvrager die door een volgnummer wordt geïdentificeerd:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening wordt gehouden bij de toekenning van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Dit betreft zowel informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning vast te stellen, zoals, maar niet beperkt tot, de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een handicap, als elementen die de aanvrager in staat stellen een van de wegingscriteria overeenkomstig artikel 29, lid 2, van de Huisvestingscode te doen gelden;

2° in voorkomend geval, de aan hem toegekende woning;

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

4° in voorkomend geval, de datum waarop de beslissing werd genomen om de woning aan hem toe te kennen;

5° in voorkomend geval, de reden van schrapping uit het register.

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

In het register wordt de identiteit van de aanvragers niet vermeld. De overeenkomst tussen elk nummer in het register en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het beheersorgaan van de exploitant of de afgevaardigde ambtenaar.

Dit register kan worden geraadpleegd door ten minste de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de betrokken gemeente en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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 artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren

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 van minder dan 29 m² 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.

In geval van alternerend hoederecht en/of gezinshereniging kan de kandidaat-huurder maximaal één extra slaapkamer aanvragen voor het kind dat of de kinderen die niet opgenomen is/zijn in zijn gezinssamenstelling.

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.

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 de schrapping 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 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.

De geselecteerde kandidaturen en de verslagen van de huisbezoeken worden aan het toekenningscomité voorgelegd. Het toekenningscomité bestaat uit ten minste drie leden van het team.

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, ingangsdatum van de huurovereenkomst enz.) en de chronologische volgorde.

Het uitblijven van een reactie van de kandidaat-huurder op het aanbod van een woning staat gelijk aan een weigering van de woning.

Na het bezoek van de kandidaat-huurder aan de woning dient deze op de aan hem meegedeelde wijze te laten weten of hij de woning al dan niet aanvaardt. Het uitblijven van een antwoord wordt gelijkgesteld met een weigering van de woning.

Al dan niet gerechtvaardigde afwezigheid bij drie bezoeken aan woningen heeft tot gevolg dat de kandidaat-huurder wordt geschrapt.

Overeenkomstig artikel 30, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt elke toekenningsbeslissing van een woning formeel gemotiveerd. Het SVK Comme Chez Toi deelt niet-geselecteerde kandidaat-huurders de redenen voor niet-toekenning mee en brengt hen op de hoogte van de middelen en termijnen voor het instellen van beroep.

Geen enkele gezin dat kandidaat-huurder is, krijgt een woning toegewezen als het inkomen van het gezin hoger is geworden dan de drempelwaarde voor de inkomens voor de toekenning van een sociale woning.

Artikel 9 - Mutaties en einde van de huurovereenkomst

Elke huurder kan een naar behoren gemotiveerde aanvraag voor mutatie indienen.

Het toekenningscomité beslist of de aanvraag in aanmerking komt of niet.

Elke huurder wiens aanvraag voor mutatie is aanvaard, krijgt maximaal drie voorstellen tot herhuisvesting aangeboden. Na drie geweigerde woningen wordt de aanvraag voor mutatie geannuleerd.

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

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.

Geen enkele gezin dat kandidaat-huurder is, krijgt een woning toegewezen als het inkomen van het gezin hoger is geworden dan de drempelwaarde voor de inkomens voor de toekenning van een sociale woning.

Artikel 10 - Beroep

Elke schrappingsbeslissing wordt gemotiveerd en per aangetekende brief aan de kandidaat-huurder meegedeeld. 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. De kandidaat-huurder kan deze beslissing betwisten bij de diensten van het SVK Comme Chez Toi gedurende een termijn van twee maanden. Na deze termijn is de beslissing onherroepelijk. Elke geschrapte kandidaat-huurder kan desgewenst een nieuwe aanvraag voor een woning indienen in de vereiste vorm en binnen de vereiste termijn.

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

Dit beroep wordt per aangetekende brief aan de afgevaardigde ambtenaar van de Regering gericht. In het beroep moeten de bestreden beslissing en de gronden waarop het is gebaseerd, nauwkeurig worden aangegeven.

Artikel 11 – Huurovereenkomst

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

Artikel 12 – Geldigheid

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2024.