

Sociaal Verhuurkantoor IRIS

Reglement voor de toekenning van een woning



Artikel 1 - Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door de SVK IRIS te huur worden aangeboden, met uitzondering van transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden voor het Register van kandidaat-huurders

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

1°) De kandidaat-huurder moet verplicht worden begeleid door een sociale begeleidingsdienst die partner is van IRIS en met wie hij/zij de aanvraag voor een woning bij IRIS indient. Een onderbreking van de sociale begeleiding tijdens de wachttijd leidt tot schrapping van de kandidatuur.

2°) De kandidaat-huurder moet meerderjarig zijn, ontvoogd minderjarig zijn of een minderjarige in zelfstandigheid. Een minderjarige in zelfstandigheid is een persoon jonger dan achttien jaar die geniet van een maatregel van zelfstandige huisvesting, opgelegd door de bevoegde Dienst voor Jeugdhulp, vastgesteld door de Jeugdrechtbank of beslist door het OCMW.

3°) Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag een onroerend goed in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik bezitten dat bestemd is voor bewoning of beroepsgebruik, zowel in België als in het buitenland.

4°) Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomsten hebben die de inkomensgrens voor sociale huisvesting overschrijden. Het bewijs van inkomen wordt geleverd door alle recent beschikbare aanslagbiljetten van elk lid van het huishouden. Als deze documenten hogere inkomsten aantonen, is het aan het kandidaat-huurdersgezin om te bewijzen dat hun actuele inkomsten onder de inkomensgrens voor sociale huisvesting liggen op het moment van inschrijving.

5°) Geen enkel lid van het huishouden van de kandidaat-huurder mag schulden hebben of in gebreke zijn gebleven bij de naleving van huurverplichtingen jegens SVK IRIS.

6°) De SVK is doorgaans niet de eigenaar van de panden die zij beheert. Zij kan dus het beheer ervan verliezen. De huren die zij aan de huurders vraagt, zijn forfaitair en worden niet berekend op basis van het inkomen. Bijgevolg is het in het belang van de kandidaat-huurder om zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij..

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden voor het Register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in artikel 2, moet de kandidaat-huurder die een PMR-woning nodig heeft een attest van handicap voorleggen.

Artikel 4 - Woningaanvraag

De procedure voor het indienen van een woningaanvraag is als volgt vastgesteld:

De woningaanvraag wordt ingediend door de sociale begeleidingsdienst in samenwerking met de kandidaat-huurder via het online formulier op de website van IRIS www.aisiris.be. Alle documenten moeten naar het e-mailadres info@svk-iris-ais.be gestuurd worden. Zolang er documenten ontbreken, wordt de kandidaat niet ingeschreven.

Daarnaast moeten alle noodzakelijke administratieve bewijsstukken verplicht als bijlage worden toegevoegd aan het online inschrijvingsformulier:

- Recto-verso kopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige leden van het huishouden;
- Kopie van de samenstelling van het huishouden, afgeleverd door het gemeentebestuur;
- Indien van toepassing, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de verblijfsregeling van de kinderen bepaalt die niet permanent in het huishouden wonen;
- Een verklaring op eer waarin staat dat geen enkel lid van het huishouden een onroerend goed in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik bezit, bestemd voor bewoning of beroepsgebruik in België of in het buitenland;
- Bewijzen van inkomsten van alle meerderjarige leden van het huishouden: het meest recente beschikbare aanslagbiljet en elk document dat de inkomsten van het huishouden aantoont (attest van leefloon van het OCMW, invaliditeitsuitkering, werkloosheidsuitkering, mutualiteitsuitkering, enz.) over een volledig jaar.
- Indien van toepassing, elk document dat door SVK IRIS of de kandidaat-huurder als nuttig wordt beschouwd.

Vanaf de dag dat het dossier volledig is, ontvangt de kandidaat-huurder een inschrijvingsbevestiging, evenals de sociale begeleidingsdienst. Deze bevestiging wordt per e-mail verzonden en bevat de inschrijvingsdatum, het kandidatuurnummer en het type woning waarvoor de kandidaat is ingeschreven.

Artikel 5 - Schrapping

De woningaanvraag wordt geschrapt in de volgende gevallen:

- Een onderbreking van de begeleiding door de sociale dienst die de aanvraag heeft ingediend tijdens de samenstelling van het dossier, leidt tot de schrapping van de kandidatuur.
- Indien de kandidaat-huurder tijdens de inschrijvingsperiode niet langer voldoet aan de algemene toelatingsvoorwaarden, wordt de kandidatuur geschrapt uit het inschrijvingsregister.
- Indien de kandidaat-huurder een woning heeft gevonden, wordt de kandidatuur geschrapt zonder dat IRIS de kandidaat-huurder hierover hoeft te verwittigen.
- Indien eenzelfde kandidaat-huurder meerdere keren wordt uitgenodigd voor collectieve bezoeken en tweemaal opeenvolgend zonder geldige reden niet opdaagt, wordt hij/zij geschrapt uit het inschrijvingsregister.
- Een kandidaat-huurder die tweemaal zonder geldige reden een geschikte woning weigert, wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister.
- Indien de SVK vaststelt dat de kandidaat-huurder valse verklaringen heeft afgelegd over de samenstelling van het huishouden of onjuiste inkomsten heeft opgegeven, kan hij/zij worden geschrapt.
- Elke woningaanvraag waarbij de kandidaat-huurder niet langer bereikbaar is, wordt door de SVK geschrapt.

- De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe om uit eigen initiatief of via de sociale begeleidingsdienst elke wijziging in inkomen, gezinssamenstelling, adres (postaal of elektronisch) of enige andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving wijzigt, door te geven. Indien dit niet gebeurt, kan de kandidatuur worden geschrapt.

In geval van schrapping stuurt IRIS per e-mail een melding naar de geschrapte kandidaat-huurder met de reden van de schrapping. Dit bericht wordt ook in kopie verzonden naar de sociale begeleidingsdienst.

Artikel 6 - Register

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

Het register bevat het kandidatuurnummer, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het gevraagde woningtype. Voor elke aanvrager, geïdentificeerd door een volgnummer, worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1°) De verschillende kenmerken van zijn/haar situatie waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van een woning, met uitzondering van de identiteit. Dit betreft onder andere informatie die nodig is om te bepalen of een beschikbare woning geschikt is, zoals de gezinssamenstelling, de gezondheidssituatie of het bestaan van een handicap of gezondheidsprobleem, enz.
- 2°) Indien van toepassing, de woning die aan hem/haar 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 voor de schrapping uit het register.

Bij wijzigingen in de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

Het register vermeldt niet de identiteit van de aanvragers. De koppeling tussen elk registratienummer en de identiteit van de aanvrager is uitsluitend toegankelijk voor het bestuursorgaan van de operator of de bevoegde ambtenaar.

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

Artikel 7 - Geschiktheid van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden, in overeenstemming met de bezettingsnormen zoals gedefinieerd in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 betreffende de organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Een woning wordt als passend beschouwd voor de grootte van het huishouden als deze, afhankelijk van de gezinssamenstelling, het volgende aantal slaapkamers bevat:

- Studio's kleiner dan 28m² zijn uitsluitend bestemd voor alleenstaande kandidaten (min. 26m²);
- Studio's van minstens 28m² zijn bestemd voor alleenstaande kandidaten of koppels;

- Appartementen met één slaapkamer zijn bestemd voor alleenstaande huurders, gehuwden of samenwonenden, en voor alleenstaande ouders met één kind ten laste;
- Eén extra slaapkamer per alleenstaande meerderjarige (min. 6m²), extra kind (min. 6m²) of extra gehuwd of samenwonend koppel (min. 9m²).

Echter, de volgende personen kunnen een kamer delen:

- Twee kinderen van verschillend geslacht jonger dan twaalf jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 9m² heeft;
- Twee kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan achttien jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 9m² heeft;
- Drie kinderen van verschillend geslacht jonger dan twaalf jaar, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte van 12m² heeft.

Artikel 8 — Procedure voor de toewijzing van een woning

Wanneer SVK IRIS, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar beschikbare woningen moet toewijzen, neemt de verhuurdienst telefonisch of per e-mail contact op met de aanvragers, evenals met de partner sociale dienst, die in het register zijn opgenomen en wiens aanvraag overeenkomt met de beschikbare woning. De rangschikking van kandidaat-huurders gebeurt op basis van de chronologische volgorde van inschrijvingen. Als de kandidaat-huurder niet bereikbaar is via deze kanalen, neemt de verhuurdienst contact op met de sociale dienst die de kandidaat heeft ingeschreven.

Vervolgens stuurt SVK IRIS een uitnodiging voor de collectieve bezichtiging naar de geselecteerde kandidaat-huurders per e-mail, evenals naar hun sociale begeleidingsdienst. Deze uitnodiging bevat het adres van de woning, de bezoekmodaliteiten en alle huurvoorwaarden (huurprijs, lasten, borgsom, ingangsdatum van de huurovereenkomst, enz.) evenals de chronologische volgorde van de kandidaten.

IRIS laat een aanwezigheidslijst ondertekenen door de kandidaat-huurders. Na het bezoek moeten de kandidaten aangeven of ze geïnteresseerd zijn in de woning of niet. De kandidaat-huurder die het langst is ingeschreven, krijgt voorrang. Als hij of zij de woning weigert, krijgt de volgende kandidaat voorrang, en zo verder.

Als de kandidaat-huurder met prioriteit bedenktijd wenst, moet hij/zij IRIS uiterlijk de eerstvolgende werkdag na het bezoek op de hoogte brengen van zijn/haar beslissing. Indien dit niet gebeurt, gaat de woning naar de volgende aanwezige kandidaat.

De kandidaat-huurder die zijn intentie bevestigt om de woning te huren, bezorgt vóór of tijdens het bezoek, de vermelde documenten in artikel 4 aan IRIS.

Artikel 9 — Weigering van een woning

De kandidaat-huurder kan zonder sanctie een woning weigeren indien deze een van de volgende kenmerken heeft:

- De gevraagde huurprijs en lasten overschrijden de financiële draagkracht van het huishouden;
- De woning is duidelijk niet aangepast aan de handicap van de kandidaat-huurder;
- De woning bevat niet het vereiste aantal slaapkamers in verhouding tot de gezinssamenstelling.

De kandidaat-huurder moet aan SVK IRIS de nodige bewijsstukken bezorgen om de geldigheid van de reden te beoordelen.

Geen enkel huishouden zal een woning toegewezen krijgen indien het huishoudinkomen hoger ligt dan de inkomensgrens voor sociale huisvesting.

Artikel 10 — Uitzonderingen

SVK IRIS kan slechts afwijken van het toewijzingsreglement in de volgende gevallen:

- Wanneer de toewijzing betrekking heeft op woningen die zijn aangepast aan personen met een erkende handicap;
- Wanneer de toewijzing plaatsvindt in het kader van een mutatie;
- Wanneer woningen zijn ontworpen voor senioren en deze voorzien zijn van specifieke diensten;
- Wanneer de toewijzing betrekking heeft op een persoon in een solidaire of intergenerationele woning;
- Indien het afwijkende regime van artikel 39/2 § 2 van het besluit moet worden toegepast;
- Wanneer de aanvrager zich in een uiterst dringende noodsituatie bevindt.

Situaties 4° en 5° worden strikt begeleid door de partnerorganisaties van SVK IRIS. Eventuele uitzonderingen moeten formeel worden gemotiveerd en als opmerking in het register worden opgenomen.

Artikel 11 — Mutaties en beëindiging van de huurovereenkomst

Elke huurder kan een naar behoren gemotiveerde mutatieaanvraag indienen. SVK IRIS garandeert echter niet dat de mutatie effectief wordt uitgevoerd.

Een mutatieaanvraag wordt alleen geaccepteerd als deze betrekking heeft op alle leden van het huishouden. De mutatie mag niet tot gevolg hebben dat twee woningen van SVK IRIS worden bewoond door een huishouden dat zich heeft opgesplitst.

Mutatieaanvragen worden alleen geaccepteerd onder de volgende voorwaarden:

- De huurder wordt begeleid door een sociale partnerdienst van IRIS;
- De huurder bewoont de woning sinds minstens 2 jaar;
- De huurder gedraagt zich als een zorgvuldige en redelijke huurder en veroorzaakt geen burenoverlast;
- De huurder is al minstens 6 maanden schuldenvrij ten aanzien van IRIS;
- De onaangepaste aard van de woning is niet te wijten aan een situatie die bij de toewijzing reeds bekend was bij de huurder.

Enkel de volgende redenen worden aanvaard:

- Financiële situatie die niet langer geschikt is voor de woning;
- Overbezetting of onderbezetting;
- Medische reden, gestaafd door een medisch attest.

Elke huurder wiens mutatieaanvraag is aanvaard, krijgt maximaal twee passende herhuisvestingsvoorstellen. Na twee geweigerde woningen wordt de mutatieaanvraag geannuleerd.

SVK IRIS heeft het recht om een mutatie voor te stellen aan een huishouden dat een woning bewoont met een extra, niet-benodigde slaapkamer. In geval van weigering behoudt IRIS zich het recht voor om de huurovereenkomst op de eerstvolgende vervaldatum te beëindigen.

Er zal geen mutatie worden geaccepteerd of voorgesteld aan een huishouden waarvan de inkomsten de inkomensgrens voor sociale huisvesting overschrijden of dat huur- of lastenachterstanden heeft.

Indien een huurder tijdens de looptijd van zijn huurovereenkomst bij IRIS weigert de sociale begeleiding voort te zetten met de partnerdienst, kan IRIS beslissen om de huurovereenkomst op de eerstvolgende vervaldatum te beëindigen.

IRIS behoudt zich tevens het recht voor om evaluatiebezoeken uit te voeren die de voortzetting van de contractuele relatie tussen IRIS en de huurder zullen bepalen

Artikel 12 — Beroep

§ 1. Het herzieningsberoep bedoeld in artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ingediend binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep betreft elke toewijzingsbeslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, inclusief een onontvankelijkheidsbeslissing. Dit beroep moet per aangetekende brief worden gericht aan de door de regering aangewezen ambtenaar. Het beroep moet de betwiste beslissing en de redenen ervan nauwkeurig vermelden.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het beroep heeft de door de regering aangewezen ambtenaar één maand de tijd om hierover te beslissen. De ambtenaar kan de bestreden beslissing bevestigen of herzien. In het laatste geval heeft zijn/haar beslissing hetzelfde effect als een toewijzingsbeslissing overeenkomstig artikel 7. Indien er na deze termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§ 3. De beslissing over het beroep wordt ter kennis gebracht van de verzoeker en vermeldt de beschikbare gewone beroepsmogelijkheden.

§ 4. De kandidaat-huurder die in het gelijk wordt gesteld na een beroep tegen een toewijzingsbeslissing, heeft een absoluut recht op toewijzing van de eerstvolgende geschikte beschikbare woning.

§ 5. Het instellen van dit beroep verhindert niet dat de betrokkene een beroep kan doen op de gewone beroepsprocedures.

Artikel 13 — Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd met inachtneming van de geldende burgerlijke bepalingen met betrekking tot de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats.