



Het Molenbeekse Sociale Vastgoedagentschap – Het M.A.I.S.

Toewijzingsreglement

Artikel¹ – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die door M.A.I.S VZW worden verhuurd, in de zin van artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode van 11 juli 2013 (hierna "de Code"), met uitzondering van transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van dezelfde Code.

Artikel 2 – Algemene toelatingsvoorwaarden voor inschrijving in het register van kandidaat-huurders

Vereisten om ingeschreven te worden in het register van kandidaat-huurders:

1° Wettelijk op Belgisch grondgebied verblijven

2° De kandidaat-huurder moet meerderjarig zijn, een geëmancipeerde minderjarige zijn of een minderjarige die in autonomie is geplaatst (De minderjarige die in autonomie is geplaatst, is de persoon jonger dan achttien jaar die geniet van een vervolgmaatregel in autonome huisvesting bepaald door de bevoegde Dienst voor Jeugdhulp, vastgesteld door de Jeugdrechtbank of beslist door de OCMW's).

3° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik, enig onroerend goed bezitten dat bestemd is voor huisvesting of professioneel gebruik.

4° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomen hebben boven de inkomensgrens voor toelating tot sociale huurwoningen. Het bewijs van inkomsten wordt geleverd door de meest recente beschikbare aanslagbiljetten voor elk meerderjarig gezinslid. Als deze documenten hogere inkomens laten zien, dan is het aan de kandidaat-huurder om aan te tonen dat het huishouden op de dag van inschrijving een inkomen heeft onder de inkomensgrens voor toelating tot de sociale woningbouw.

5° De kandidaat-huurder mag geen geschil hebben, noch huurvorderingen hebben, noch zijn verplichtingen jegens het M.A.I.S. niet zijn nagekomen. De kandidaat-huurder mag zich registreren, maar zal geen huisvesting krijgen totdat het geschil is opgelost of totdat de schuld is vereffend.

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden voorzien in artikel 2, moet de kandidaat-huurder die een woning wenst toegewezen te krijgen die zich op de benedenverdieping bevindt of bereikbaar is per lift, een medisch dossier voorleggen dat een gezondheids- of

mobiliteitsprobleem bevestigt.

Artikel 4 - Aanvraag huisvesting

§ 1. De procedure voor het indienen van de huisvestingsaanvraag wordt vastgesteld volgens de gestelde regels

hieronder:

De openings- en sluitingsdata van de lijsten worden gepubliceerd op de website www.aismolenbeek.be.

Ze beginnen op de 1^{ste} werkdag van september en eindigen op de laatste werkdag voor Kerstmis.

Aanvragen voor registratie worden als volgt ingediend :

- Door middel van een papieren formulier dat beschikbaar is tijdens een individuele afspraak bij het M.A.I.S. Het formulier wordt naar behoren ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder.
- Online, via de website : www.aismolenbeek.be

Het formulier moet vergezeld gaan van de volgende documenten:

1° Een dubbelzijdige fotokopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling van minder dan 3 maanden oud, afgegeven door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst opgesteld met een erkende bemiddelaar die de regelingen voor de voogdij over kinderen die niet permanent in het huishouden wonen, definieert;

4° een beëdigde verklaring waaruit blijkt dat geen enkel gezinslid in volledige eigendom, in erfpacht of vruchtgebruik, een onroerend goed bezit dat bestemd is voor bewoning;

5° bewijs van inkomen van alle gezinsleden die geen kinderen ten laste zijn: het meest recente beschikbare aanslagbiljet of, bij gebrek daaraan, elk ander document waaruit het inkomen van de gezinsleden kan worden vastgesteld;

6° elk document dat door het Sociale Vastgoedagentschap (A.I.S.) nuttig wordt geacht om het aantal prioriteitspunten te bepalen waarvan de kandidaat-huurder zou kunnen genieten. (Zie lijst van de bewijsstukken voor de prioriteitscriteria).

Als de aanvraag niet volledig is, heeft de huurder-kandidaat een periode van vijftien werkdagen om zijn dossier in te vullen, hetzij per e-mail, hetzij per aangetekende post, of door de ontbrekende documenten in te dienen bij het M.A.I.S., op afspraak, tegen definitieve ontvangstbevestiging.

Als het dossier via de website wordt ingediend, als de aanvraag niet volledig is, wordt de lijst met ontbrekende documenten per e-mail verzonden (of per post als de kandidaat geen e-mail heeft).

In dit geval heeft de kandidaat-huurder een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier in te vullen, hetzij per e-mail, hetzij per aangetekende post, of door de ontbrekende documenten in te dienen bij het M.A.I.S., op afspraak, tegen definitieve ontvangstbevestiging.

§ 2. Elke kandidaat-huurder die binnen de toegewezen tijd een volledig dossier heeft ingediend, ontvangt binnen 15 werkdagen een schriftelijke bevestiging van zijn inschrijving, de datum van indiening van zijn aanvraag en het nummer van zijn dossier.

§ 3. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximumperiode van een maand elke wijziging in de samenstelling van het huishouden, elke adreswijziging of elke andere informatie mee die zijn/haar oorspronkelijke registratie zou wijzigen, anders kan zijn/haar aanvraag worden opgeschort. Deze zal pas opnieuw geactiveerd kunnen worden wanneer het dossier is bijgewerkt.

Het MAIS zal elke huisvestingsaanvraag onmiddellijk annuleren als de kandidaat-huurder niet meer bereikbaar is. De annulering zal schriftelijk (per e-mail of post) aan de kandidaat-huurder worden meegedeeld. De huurder-kandidaat heeft de mogelijkheid om zijn dossier opnieuw te activeren op eenvoudig schriftelijk verzoek (per e-mail of post), door alle nodige informatie bij te werken.

§ 4. Het jaarlijks bijwerken van het register van kandidaat-huurders is een verplichting ten laste van de kandidaat-huurder.

In januari wordt elke kandidaat-huurder per e-mail of post (als de kandidaat geen e-mailadres heeft) uitgenodigd om zijn aanvraagdossier bij te werken.

De volledige jaarlijkse bevestiging is:

- Ofwel ingediend tijdens een afspraak bij het M.A.I.S. tegen ontvangstbevestiging
- Ofwel verzonden naar het e-mailadres : info@aismolenbeek.be .
- Ofwel verzonden via het updateformulier op de website www.aismolenbeek.be

De kandidaat-huurder is verplicht te verstrekken:

- een dubbelzijdige fotokopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle gezinsleden;
- een certificaat van gezinssamenstelling van minder dan drie maanden oud;
- een officieel inkomensoverzicht (AER) of enig ander document om het bedrag van het inkomen vast te stellen van elk volwassen gezinslid.

Zonder reactie op 31 maart wordt de aanvraag opgeschort (status in het Register = « schorsing ») en er zal geen huisvestingsvoorstel worden gedaan. Een heractivering van een geschorste aanvraag, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, is mogelijk tijdens het lopende jaar van de schorsing.

Als de aanvraag op 31 december van het jaar nog niet is bijgewerkt, wordt deze automatisch uit de lijst verwijderd.

Overeenkomstig art 39/2 van het decreet van 17 december 2015 hebben « het gemeentelijk sociaal verblijf », «het Opvangcentrum van het OCMW» en « De gemeentelijke transitwoningen» de mogelijkheid om op elk moment hun kandidaten in het register te registreren onder dezelfde voorwaarden als de andere kandidaten.

Artikel 5 - Register

§ 1^{ste} Overeenkomstig artikel 27, § 1^{ste}, van het Wetboek houdt het M.A.I.S. een register bij, waarin in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen de geanonimiseerde lijst van aanvragers voor de toewijzing van een van deze woningen is opgenomen.

Het register bevat het aanvraagnummer, de datum van inschrijving, de samenstelling van het gezin en het type accommodatie dat wordt aangevraagd.

Dit register bevat, voor elke aanvrager geïdentificeerd door een serienummer:

1° de verschillende kenmerken van zijn/haar situatie die in aanmerking worden genomen voor de toewijzing van de accommodatie, met uitzondering van zijn/haar identiteit. Dit omvat zowel informatie om de geschiktheid van een beschikbare woning te identificeren, zoals, maar niet beperkt tot, gezinssamenstelling, gezondheidstoestand of het bestaan van een handicap, als de elementen die de aanvrager in staat stellen een of meer criteria onder de aandacht te brengen die belangrijk zijn voor de toekenning van de woning overeenkomstig artikel 29, lid 2, van de Code;

2° indien van toepassing, de woning die hem is toegewezen;

3° indien van toepassing, het adres van deze accommodatie;

4° indien van toepassing, de datum van het toekenningsbesluit;

5° indien van toepassing, de reden van de schrapping uit het register.

Bij wijziging 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 in het register en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor het beheersorgaan van de exploitant of voor de gedelegeerde ambtenaar.

§ 2. Dit register kan in ieder geval worden geraadpleegd door de aanvragers, gemeenteraadsleden, raadsleden van het OCMW van deze gemeente en leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 6 – Geschiktheid van de accommodatie

De toe te wijzen accommodatie moet worden aangepast aan de grootte van het gezin met betrekking tot de normen

van bewoning gedefinieerd op basis van artikel 4 van de geldende Huisvestingscode.

Artikel 7 – Procedure voor het toewijzen van huisvesting

§ 1^{ste}. Wanneer het Sociale Vastgoedagentschap (A.I.S.) overeenkomstig artikel 30 van de Code een van zijn leegstaande woningen moet toewijzen voor verhuur, neemt het MAIS de aanvrager(s) over die voorkomen in het register waarvan de aanvraag in overeenstemming is met de beschikbare woning en die het best gerangschikt zijn volgens de bepalingen van dit artikel.

De bevoegde administratieve dienst zorgt ervoor contact op te nemen met de aanvragers die in het register zijn vermeld, zowel telefonisch als per e-mail of aangetekende brief als de kandidaat geen e-mailadres heeft, of op een andere manier waarmee het bewijs van ontvangst van de brief kan worden geleverd.

De brief of e-mail gericht aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie: de beschikbaarheid en het type accommodatie in kwestie, het adres van de betreffende accommodatie, de huurprijs die zal worden gevraagd, het bedrag van eventuele vaste huurlasten, het bedrag van de huurwaarborg, de modaliteiten van het bezoek aan de accommodatie, namelijk de datum, het tijdstip en de plaats van de afspraak (het bezoek vindt plaats ten minste 5 werkdagen na de datum van verzending van de aangetekende brief of e-mail), de modaliteiten, inclusief de termijn, waarbinnen de aanvragers hun instemming met de huur van de accommodatie kunnen uitdrukken, evenals de chronologische volgorde.

Na het bezoek heeft de kandidaat-huurder een periode van twee werkdagen om zijn beslissing te nemen. Dit moet naar ons worden verzonden, hetzij per e-mail naar het adres : info@aismolenbeek.be, of persoonlijk overhandigd, tegen ontvangstbevestiging.

§ 2. Met uitzondering van de afwijkingen vermeld in artikel 9 van dit reglement, wijst het Sociale Vastgoedagentschap (A.I.S.) de woning toe aan de kandidaat-huurder die het hoogst gerangschikt is in het register, onder de verschillende aanvragers die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord hebben gegeven op de brief vermeld in paragraaf ¹.

Om een woning toegewezen te krijgen, moet ten minste één van de gezinsleden van de kandidaat-huurder die geen kind ten laste is, ingeschreven zijn in het bevolkings- of

vreemdelingenregister.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code is de rangorde van kandidaten gebaseerd op de chronologische volgorde mogelijk gewogen op basis van de criteria in dit toewijzingsreglement, aanvragen tot inschrijving in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers in de accommodatie dat wordt verhuurd of het type accommodatie.

§ 4. Deze chronologische volgorde wordt gewogen aan de hand van de volgende cumulatieve criteria

Criteria	Wegingsfactor	Bewijsstukken
Besluit van onbewoonbaarheid	5	Ofwel: - Kopie van het besluit van onbewoonbaarheid uitgevaardigd door de burgemeester ter uitvoering van art. 135 van de Gemeentewet - Kennisgeving van onbewoonbare of onhygiënische omstandigheden die het verlaten van de woning vereisen.
Tijdens de opzegtermijn van een huurcontract of zonder huisvesting of in noodopvang	3	Ofwel: - De verhuurder heeft het huurcontract voortijdig beëindigd, zonder dat de huurder schuld heeft en buiten het geval van afloop van een contract met bepaalde duur: een kopie van de kennisgeving overhandigen in overeenstemming met de regelgeving. - Technische ramp waardoor de woning onbewoonbaar wordt: attest van de brandweer of de politie - Onteigening: onteigeningsbevel - Uitschrijving, referentieadres bij het OCMW, certificaat van een gespecialiseerde instantie

Handicap > 66%	2	Ofwel: - Attest van verhoogde gezinstoelagen voor kinderen ten laste met een handicap van meer dan 66% - Een officieel attest (AER) die de handicap herkent - Attest van arbeidsongeschiktheid afgegeven door de mutualiteit na één jaar tijdelijke arbeidsongeschiktheid van meer dan 66%, of attest afgegeven door de verzekering of door het Fonds voor Arbeidsongeschiktheid of het Fonds voor Beroepsziekten voor blijvende arbeidsongeschiktheid van meer dan 66% - Verklaring van het Ministerie van Sociale Zekerheid van minder dan 5 jaar
Een-oudergezin	2	Gezinssamenstelling
Alleenstaande of echtpaar > 65 jaar oud	2	Identiteitsdocument
Overmatige schuldenlast	1	Beschikking van toelaatbaarheid
Financiële hulp	1	Leefloon, Gelijkwaardig Leefloon, Medische kaart, Officiële institutionele bijstand: certificaat verleend door een erkende instantie
Anciënniteit van registratie	1/jaar	

De chronologische volgorde is de beslissende factor bij het rangschikken van de huishoudens waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten heeft bekommen.

§ 5. Overeenkomstig artikel 30 § 3. van de Code is elke beslissing om een woning toe te wijzen formeel gemotiveerd door een besluit van de toewijzingscommissie. De Toewijzingscommissie ziet toe op de correcte toepassing van het reglement bij nieuwe toewijzingen en neemt beslissingen omtrent overplaatsingen en annuleringen. De Toewijzingscommissie is intern bij het M.A.I.S. samengesteld uit minimum 2 huisvestingsmanagers en een lid van het coördinatieteam van het M.A.I.S. In geval van afwezigheid kunnen de leden van de commissie per e-mail hun verschillende adviezen toezenden, waarmee rekening zal worden gehouden.

Het M.A.I.S. stelt de geselecteerde kandidaat telefonisch op de hoogte en maakt een afspraak voor de ondertekening van de huurovereenkomst en de instap-inventaris.

§ 6. Het Sociale Vastgoedagentschap (A.I.S.) verwittigt de afgewezen huurkandidaten, waarbij ze de redenen van niet-toewijzing specificeren en hen informeren over hun rechten (met

name beroep).

§ 7. Een dossier met de besluiten van de toewijzingscommissies zal tijdens de vergaderingen van de Raden van Bestuur aan de leden van de Raad van Bestuur worden toegezonden.

Artikel 8 – Huisvestingsweigering

§ 1^{ste}. Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een enkele geschikte accommodatie te weigeren. Deze weigering moet worden gemotiveerd en naar het M.A.I.S. worden verzonden, hetzij per e-mail info@aismolenbeek.be, hetzij door middel van een bij het M.A.I.S. ingediend schrijven tegen ontvangstbevestiging. Bij de tweede weigering van geschikte accommodatie wordt de kandidaat-huurder uit het register verwijderd.

De kandidaat-huurder die niet op het bezoek verschijnt tijdens het eerste of tweede huisvestingsvoorstel, zonder opgave van redenen (bewijs van afwezigheid op Belgisch grondgebied, bewijs van ongeschiktheid om medische redenen, om professionele redenen of elk ander bewijs dat door de commissie geldig wordt geacht), wordt uit het register geschrapt. Er wordt een e-mail of een aangetekende brief verzonden als de kandidaat geen e-mailadres heeft om hem op de hoogte te stellen van deze annulering.

Het al dan niet terecht ontbreken bij drie woningbezoeken leidt tot het uitschrijven van de kandidaat-huurder.

De aanvraag van de kandidaat-huurder die het eerste huisvestingsvoorstel zonder geldige motivatie weigert, wordt opgeschort (geen tweede huisvestingsvoorstel) voor een periode van 6 maanden vanaf de datum van het eerste huisvestingsvoorstel.

§ 2. De aspirant-huurder kan, zonder daarvoor te worden gesanctioneerd, een accommodatie weigeren die een van de volgende kenmerken heeft:

1° een woning waarvoor het bedrag van de verschuldigde huurprijs, inclusief de huursupplementen voor passieve woningen, lage energie en zeer lage energie- en huurlasten, de financiële draagkracht van de huishouding overschrijdt.

2° Een woning die kennelijk ongeschikt is voor de handicap van de kandidaat-huurder.

3° Een woning die niet het vereiste aantal kamers bevat, rekening houdend met de samenstelling van het huishouden volgens artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 dat de sociale vastgoedagentschappen organiseert.

De kandidaat-huurder is verplicht het Sociale Vastgoedagentschap (A.I.S.) de elementen te verstrekken om de gegrondheid van de ingeroepen reden te beoordelen.

Artikel 9 - Afwijkingen

Het Sociale Vastgoedagentschap (A.I.S.) mag alleen afwijken van het Toewijzingsreglement in de volgende gevallen:

1° indien het noodzakelijk is om de afwijkingsregeling vermeld in artikel 39/2 § 2 van het besluit van 17 december 2015 toe te passen;

2° wanneer de aanvrager zich in een extreme noodsituatie bevindt ;

3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de huur van woningen
aangepast voor het gebruik van personen met een erkende handicap;

4° wanneer huisvesting is ontworpen voor ouderen die genieten van specifieke diensten;

5° wanneer de toewijzing geschiedt in het kader van een overplaatsing;

Deze afwijking moet formeel worden gemotiveerd in het verslag van de commissie.

Artikel 10 – Overplaatsingen

§ 1^{ste} Op zijn verzoek kan de huurder die een ongeschikte woning bewoont, een vrijstaande aangepaste woning worden aangeboden. De geschiktheid van de accommodatie wordt beoordeeld op basis van criteria zoals de grootte en toegankelijkheid van de accommodatie.

§ 2. Overplaatsingsaanvragen krijgen de hoogste prioriteit boven nieuwe aanvragen wanneer de accommodatie is onderworpen aan een einde van het beheer of een einde van de hoofdhuurovereenkomst.

§ 3. Een voorgestelde overplaatsing kan worden vereist van elk huurhuisgezin dat in een te grote woning woont, naar een kleinere woning. Bij weigering wordt de huurovereenkomst van de huurder niet verlengd.

§ 4. Deze verzoeken tot overplaatsing staan op een gespecificeerde lijst genaamd het overplaatsingsregister en worden daar in chronologische volgorde gerangschikt.

§ 5. Elk overplaatsingsverzoek moet aan alle volgende voorwaarden voldoen:

- De huurder woont ten minste 2 jaar in zijn woning;
- De huurder bewoont zijn woning als een goede huisvader en heeft geen achterstallige huurschuld bij het M.A.I.S.;
- De accommodatie is ongeschikt geworden: overbevolking, onderbezetting of probleem van toegankelijkheid;

§ 6. Het overplaatsingsverzoek wordt gedaan op basis van een aanvraagdossier en op basis van het rapport van inspectie van de bewoonde woning vastgesteld door een werknemer van het M.A.I.S. Elke beslissing van toewijzing van huisvesting als onderdeel van een overplaatsing wordt formeel gemotiveerd door een besluit van de Toewijzingscommissie.

Artikel 11 – In beroep gaan

§ 1^{ste} Het beroep tot herziening bedoeld in artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet binnen een maand na kennisgeving van het toekenningsbesluit worden ingediend. Dit beroep

is bedoeld om

elke beslissing om een woning toe te wijzen die een kandidaat-huurder schaadt, inclusief een niet-ontvankelijkheidsbeslissing.

Het beroep, evenals de termijn voor de invoering ervan, hebben een opschortende werking op de aangevochten beslissing.

Dit beroep wordt per aangetekende brief gericht aan de gedelegeerd ambtenaar van de Regering. Het beroep vermeldt nauwkeurig de bestreden beslissing en de gronden waarop deze is gebaseerd.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het beroep zoals vermeld in de vorige paragraaf, zal de gedelegeerde ambtenaar van de Regering binnen een maand over het beroep beslissen.

De gedelegeerde ambtenaar van de Regering bevestigt of hervormt het bestreden besluit. In het laatste geval heeft zijn beslissing betrekking op alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen op grond van artikel 7.

De in beroep genomen beslissing wordt ter kennis van de aanvrager gebracht en vermeldt de gewone rechtsmiddelen die beschikbaar zijn.

Artikel 12 – Huurovereenkomst

De accommodatie wordt verhuurd, met inachtneming van de geldende bepalingen inzake residentiële huurovereenkomsten.

Bestemd om te worden gehecht aan het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van [...] betreffende de regels die van toepassing zijn op de huur van woningen door openbare vastgoedbeheerders en door sociale vastgoedagentschappen.