

Reglement voor de toewijzing van woningen van de Sociale Vastgoedkantoor SOHAB

Procedure 2025

Artikel I. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur worden aangeboden door de Sociale Vastgoedmaatschappij SOHAB (hierna "SOHAB"), waarvan het hoofdkantoor gevestigd is te Elsene, Elsensesteenweg 29 B-9, zoals bedoeld in artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code"), met uitzondering van doorgangswoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22^o van de Code.

Artikel II. Algemene toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders

Om in het register van kandidaat-huurders van SOHAB te worden opgenomen, moet de kandidaat-huurder aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. De kandidaat-huurder moet meerderjarig zijn, minderjarig en ontvoegd zijn of minderjarig en zelfstandig zijn.
2. 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 professioneel gebruik, in België of in het buitenland.
3. Het huishouden van de kandidaat-huurder mag geen inkomsten hebben die hoger zijn dan de inkomensgrenzen voor sociale huisvesting.
4. Afhankelijk van de omstandigheden behoudt SOHAB zich het recht voor om de kandidaat-huurder een begeleidingstraject via een erkende sociale dienst aan te bieden.
5. De kandidaat-huurder verklaart bij inschrijving dat er geen lopende geschillen zijn op het gebied van huisvesting bij een vrederechter, een andere sociale vastgoedmaatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, of een publieke of private sociale huisvestingsinstantie (tenzij hij kan aantonen dat hij in een schuldregeling verkeert).
6. Alle leden van het huishouden van de kandidaat-huurder moeten beschikken over een geldige verblijfsvergunning of, minimaal, een document dat aantoont dat een aanvraag is ingediend bij de Commissie voor Regularisatie, conform de wet van 22 december 1999.

Artikel III. Specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden in artikel II, moet een kandidaat-huurder die een woning nodig heeft aangepast aan een fysieke beperking een handicapverklaring overleggen.

Artikel IV. Aanvraag van een woning

4.1 Procedure voor het indienen van de aanvraag

De aanvraagprocedure is als volgt vastgesteld:

Aanvragen worden uitsluitend ingediend door het bijgevoegde formulier in te vullen en persoonlijk af te geven tijdens onze spreekuren (zie www.sohab.be/nl voor tijden en locaties).

Het formulier moet vergezeld gaan van de volgende documenten:

1. Een kopie (voor- en achterkant) van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige leden van het huishouden.
2. Een gezinssamenstelling, afgegeven door de gemeentelijke administratie (maximale geldigheid van drie maanden).
3. Inkomensbewijzen van alle meerderjarige leden van het huishouden: het meest recente aanslagbiljet of, bij gebrek daaraan, elk ander document dat het inkomen van de leden van het huishouden aantoont (bijvoorbeeld een attest van het OCMW, een uitkeringsinstantie, een verzekeringsmaatschappij, of een pensioenfonds).
4. Een verklaring op erewoord dat geen enkel lid van het huishouden een onroerend goed bezit in België of het buitenland.
5. Een kopie van het huurcontract van de woning die wordt bewoond bij inschrijving (indien beschikbaar).
6. Indien van toepassing, een kopie van een rechterlijke uitspraak of overeenkomst inzake de omgangsregeling van kinderen die niet permanent in het huishouden verblijven.
7. Bewijs dat alle leden van het huishouden zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van een Belgische gemeente.
8. Alle uitsluitingen vermeld in het formulier (geografische voorkeuren en/of beperkingen met betrekking tot de gewenste gemeenten).

De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe wijzigingen in zijn gezinssamenstelling, contactgegevens, inkomsten of andere elementen die de aard van zijn aanvraag veranderen, door te geven aan SOHAB.

4.2 Introduction de la candidature à SoHab

De indiening van het dossier gebeurt uitsluitend op afspraak bij Troonstraat 101, Elsene via de website www.sohab.be/nl.

Indien het dossier volledig is, wordt het tijdens de afspraak geregistreerd. De kandidaat-huurder ontvangt schriftelijke bevestiging van zijn inschrijving, inclusief een dossiernummer en de inschrijvingsdatum.

Bij een onvolledig dossier wordt de aanvraag niet geaccepteerd en moet de kandidaat-huurder een nieuwe afspraak maken en met de ontbrekende documenten terugkeren.

Artikel V. Het inschrijvingsregister van de sectorale beheerssoftware (HMS)

5.1 Informatie opgenomen in de beheerssoftware (HMS)

Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Code, houdt SOHAB een register bij waarin, in chronologische volgorde van aanvraag, de lijst van aanvragers voor de toewijzing van een van haar woningen wordt opgenomen.

Dit register, beheerd door de regionale beheerssoftware van de sociale verhuurkantoren, bevat het kandidaatsnummer, de datum en tijdstip van inschrijving, de samenstelling van het huishouden en het type aangevraagde woning.

Het register bevat voor elke kandidaat-huurder, geïdentificeerd door een volgnummer:

1. De verschillende kenmerken van zijn situatie die relevant zijn voor de woningtoewijzing, met uitzondering van zijn identiteit. Dit omvat zowel informatie over de geschiktheid van een beschikbare woning, zoals de gezinssamenstelling, gezondheidstoestand of aanwezigheid van een handicap, als factoren waarmee de aanvrager bepaalde weegcriteria kan aangeven conform artikel 29, alinea 2 van de Code.
2. De eventueel toegewezen woning.
3. Het eventuele adres van deze woning.
4. De eventuele datum van de toewijzingsbeslissing.
5. Het eventuele motief voor uitschrijving uit het register.

Bij wijzigingen in de situatie van de kandidaat-huurder wordt het register zo snel mogelijk bijgewerkt na melding hiervan aan SOHAB.

5.2 Raadpleging van het register

Het register is ten minste toegankelijk voor de aanvragers, de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en de gemeenteraadsleden en/of leden van de OCMW-raden.

Artikel VI. Geschiktheid van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het huishouden volgens de bezettingsnormen zoals vastgelegd in artikel 10 van het besluit van 17 december 2015 inzake de *sociale* verhuurkantoren.

De woning is aangepast aan de grootte van het huishouden indien deze beschikt over het volgende aantal slaapkamers, afhankelijk van de gezinssamenstelling:

1. Eén slaapkamer voor een alleenstaande volwassene of een gehuwd of samenwonend koppel. Studio's en appartementen zijn voorbehouden aan alleenstaanden of koppels.
2. Een extra slaapkamer per bijkomende volwassene, bijkomend kind of bijkomend gehuwd of samenwonend koppel. Echter, in één slaapkamer kunnen verblijven:
 - Twee kinderen van verschillend geslacht jonger dan 12 jaar, of twee personen van hetzelfde geslacht, mits de kamer minstens 9 m² groot is.
 - Drie kinderen jonger dan 12 jaar, mits de kamer minstens 12 m² groot is.

3. Bij uitzondering mag een alleenstaande volwassene met een of meer kinderen slapen in de woonkamer.
4. De oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimtes van de woning moet ook aangepast zijn aan de gezinssamenstelling. De keuken en de leefruimtes (woonkamer, living) moeten samen minimaal 20 m² groot zijn voor een of twee bewoners. Deze oppervlakte wordt verhoogd met 2 m² voor de eerste vijf extra bewoners en 1 m² voor de daaropvolgende bewoners.
5. Bij de beoordeling van de geschiktheid van de woning wordt ook rekening gehouden met afspraken over de verblijfgeregeling van kinderen bij een van de ouders, zoals vastgelegd in een rechterlijke beslissing of overeenkomst.

Artikel VII. Huisbezoek bij de kandidaat-huurder

SOHAB voert huisbezoeken uit om de situatie van de kandidaat-huurder te beoordelen, waaronder de huidige woning (geschiktheid, kwaliteit van bewoning, prijs, enz.), gezinssituatie, geldigheid van de aanvraag en eventuele updates. Een herhaald en duidelijk weigeren van een huisbezoek door de kandidaat-huurder wordt beschouwd als een weigering om het dossier bij te werken en leidt tot uitschrijving van de kandidaat uit de beheerssoftware.

Artikel VIII. Procedure voor de toewijzing van woningen

8.1 Contact met de kandidaat-huurder

Wanneer, overeenkomstig artikel 30 van de Woningcode, SOHAB een van haar beschikbare woningen moet toewijzen, neemt de beheerder telefonisch of via e-mail contact op met de kandidaat-huurders die in het beheersysteem (HMS) zijn geregistreerd en waarvan de kandidatuur geschikt is voor de beschikbare woning. De selectie wordt gemaakt op basis van de rangschikking naar aanleiding van de anciënniteit van de aanvraag.

De e-mail met het voorstel van de woning bevat de volgende informatie:

- **Over de woning:**
 - Het type woning (korte beschrijving);
 - Het adres van de woning;
 - De voorwaarden (huurprijs, geschatte kosten, waarborgsom);
 - De ingangsdatum van de huurovereenkomst.
- **Over de bezichtiging:**
 - Datum, tijdstip en plaats van de afspraak.
- **Reactietermijn:**
 - De termijn waarbinnen de kandidaat-huurders moeten aangeven of zij akkoord gaan met de voorgestelde woning.

De kandidaat wordt ook geïnformeerd dat het woningaanbod afhankelijk is van de voorwaarde dat alle toelatingscriteria worden vervuld. Hiervoor moeten bij de bezichtiging recente gezins- en inkomensbewijzen worden overlegd.

Als blijkt dat de gezinssamenstelling niet geschikt is voor de aangeboden woning, wordt de kandidatuur

in afwachting geplaatst in het register, en wordt de aanvraag geactualiseerd volgens de woningtypologie.

Indien de kandidaat niet langer voldoet aan de criteria voor sociale huisvesting, wordt dit per aangetekende brief meegedeeld en wordt de kandidatuur geannuleerd.

Kandidaten worden ook duidelijk geïnformeerd dat zij maximaal twee voorstellen kunnen ontvangen. Een weigering, inclusief de motivatie hiervoor, moet per aangetekend schrijven worden verzonden.

Een kandidaat die twee voorstellen weigert of niet reageert op een voorstel, ziet zijn kandidatuur geannuleerd. Hiervan wordt een aangetekende brief verzonden. Uitsluitingen die door de kandidaat zijn gemotiveerd in het aanvraagformulier, worden echter in aanmerking genomen.

Met uitzondering van de uitzonderingen genoemd in artikel 10 van dit reglement, wijst SOHAB de woning toe aan de kandidaat-huurder met de hoogste rang in het beheersysteem, uit de groep kandidaten die binnen de gestelde termijn positief hebben gereageerd op de uitnodiging.

Overeenkomstig artikel 29 van de Woningcode, is de rangschikking van kandidaten gebaseerd op het chronologische inschrijvingsnummer, eventueel aangepast op basis van de toewijzingscriteria zoals vastgesteld in dit reglement, en op basis van de geschiktheid van de woning qua grootte en type.

Volgens artikel 30, § 3 van de Woningcode, wordt elke toewijzingsbeslissing formeel gemotiveerd en worden alle relevante aspecten getoetst aan de voorwaarden voor toewijzing.

SOHAB stelt niet-gekozen kandidaten schriftelijk op de hoogte van de redenen voor de niet-toewijzing en informeert hen over de mogelijkheden en termijnen voor beroep via aangetekend schrijven of een andere bewijsbare communicatiemethode.

8.2 Toewijzing

Overeenkomstig artikel 39/2 van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (AGRBC) van 17/12/21 worden alle woningen die door SOHAB te huur worden aangeboden, met uitzondering van doorstroomwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Woningcode, toegewezen volgens de chronologische volgorde van de aanvragen in het register.

SOHAB stelt de geselecteerde kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van de toewijzingsbeslissing. In deze beslissing biedt SOHAB systematisch een huursubsidie aan voor kandidaten die hiervoor in aanmerking komen en een woning met een gemaximeerde huurprijs betrekken, zoals bepaald in het besluit van 21 juni 2012 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Niet-gekozen kandidaten worden geïnformeerd over de redenen voor de niet-toewijzing en over de beroepsprocedures en termijnen.

Artikel IX. Weigering van een woning door de kandidaat-huurder

Elke kandidaat-huurder heeft het recht om een geschikte woning te weigeren zonder sancties. Deze weigering moet worden gemotiveerd en binnen 8 dagen worden verstuurd naar SOHAB via een aangetekende brief of een andere bewijsbare communicatiemethode.

Een gebrek aan reactie of een laattijdige reactie wordt beschouwd als een ongemotiveerde weigering. Indien een kandidaat-huurder zonder geldige reden niet op de afspraak verschijnt, wordt dit ook beschouwd als een ongemotiveerde weigering.

Indien de kandidaat afwezig is, ongeacht of de afwezigheid gerechtvaardigd is, bij drie woningbezoeken,

leidt dit tot schrapping van de kandidatuur.

Overeenkomstig artikel 39/4 van het AGRBC van 21 december 2021 worden de volgende redenen niet als geldig beschouwd voor een weigering:

- Een woning waarvan de huurprijs, inclusief toeslag voor passieve, lage-energie of zeer lage-energie-woningen en de bijkomende lasten, de financiële draagkracht van het huishouden overschrijdt;
- Een woning die duidelijk niet geschikt is voor de handicap van de kandidaat-huurder;
- Een woning die niet het vereiste aantal kamers bevat zoals bepaald in artikel 10 § 2, rekening houdend met de gezinssamenstelling;
- De aanwezigheid of afwezigheid van bepaalde voorzieningen in de woning (elektrische apparatuur, internet- en televisiebekabeling, tuin, etc.).

De kandidaat-huurder moet SOHAB de nodige documenten bezorgen om de geldigheid van de aangevoerde reden te beoordelen.

De geldigheid van elke motivatie wordt geval per geval beoordeeld door het beheerscomité van SOHAB, bestaande uit het hoofd van de afdeling van het Sociaal Verhuur Kantoor en de directie van de VZW.

Artikel X. Uitzonderingen

SOHAB mag alleen afwijken van het toewijzingsreglement in de volgende gevallen:

- Bij toepassing van het afwijkingsregime zoals bedoeld in artikel 39/2 § 2 van dit besluit;
- Wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme urgentie bevindt;
- Bij toewijzing van woningen die zijn aangepast aan het gebruik door erkende gehandicapte personen;
- Voor woningen die specifiek zijn ontworpen voor senioren en specifieke diensten bieden;
- Bij toewijzing in het kader van een mutatie. Deze afwijking moet formeel worden gemotiveerd en worden vermeld in de kantlijn van het register;
- Bij wijze van uitzondering op de chronologische volgorde van toewijzing zoals bepaald in artikel 7, § 3, kunnen woningen op de begane grond of bereikbaar met een lift voorrang krijgen bij kandidaten die in hun aanvraag medische of mobiliteitsproblemen hebben vermeld, ondersteund door een medisch attest of handicapverklaring;
- Personen die reeds in een woning wonen op het moment dat SOHAB deze in beheer neemt en voldoen aan de toelatingsvoorwaarden zoals gedefinieerd in artikel II van dit reglement.

Artikel XI. Mutaties

9.1 Inschrijving in het register van interne mutaties

Op verzoek, ingediend via een aangetekende brief of een andere bewijsbare communicatiemethode naar de maatschappelijke zetel van SOHAB, kan een huurder van een woning die niet langer geschikt is, een passende beschikbare woning worden aangeboden.

Een mutatie kan door een huurder/gezin worden aangevraagd om de volgende redenen:

- De woning wordt verkocht of het beheer van de woning wordt beëindigd;
- De woning is overbezet (volgens de normen vastgesteld in het besluit dat een "herhuisvestingstoelage" invoert) of onderbezet:
 - Door gezinshereniging;
 - Door een of meerdere geboorten;
 - Door de leeftijd van de kinderen;
- Gezondheids- of mobiliteitsproblemen die een woning op de begane grond of met een lift vereisen, ondersteund door een medisch dossier, en die het onmogelijk maken om in de huidige woning te blijven wonen;
- Renovatiewerkzaamheden die vereisen dat de huurder/gezin de woning tijdelijk moet verlaten.

De geschiktheid van de woning wordt beoordeeld op basis van criteria zoals de grootte en toegankelijkheid van de woning.

Het acceptatie- of weigeringsbesluit van een mutatie-aanvraag wordt door het team genomen en schriftelijk gemotiveerd aan de huurder meegedeeld via gewone post.

Deze aanvraag kan alleen worden ingediend onder de volgende drie voorwaarden:

- De huurder moet minimaal twee jaar bij het Sociaal Verhuur Kantoor ingeschreven zijn;
- Hij/zij moet alle verplichtingen met betrekking tot de huur, bijkomende lasten en waarborgsom hebben nagekomen, evenals het behoud van de gehuurde woning in overeenstemming met de standaard van een "voorzichtig en redelijk persoon";
- De ongeschiktheid van de woning mag niet voortvloeien uit een situatie die bij de toewijzing bekend was (onvolledig dossier, weglatingen, valse verklaringen, enz.).

Een huurder kan maximaal twee voorstellen ontvangen, waarbij rekening wordt gehouden met de uitsluitingen die in de mutatie-aanvraag zijn vermeld.

Aanvragen voor interne mutaties krijgen absolute voorrang boven nieuwe aanvragen wanneer de woning overbezet is, dat wil zeggen dat er ten minste één overbodige kamer aanwezig is.

SOHAB kan een interne mutatie eisen in geval van overbezetting of onderbezetting van een woning. De procedure wordt gemotiveerd op basis van de door SOHAB vastgestelde bezettingsnormen. Elk ontvankelijk dossier wordt geregistreerd in de database. De kandidaat-huurder voor een interne mutatie wordt geïnformeerd over zijn/haar dossiernummer via een aangetekende brief na voltooiing van de registratieprocedure.

Onvolledige dossiers worden als niet-ontvankelijk beschouwd en kunnen niet worden geregistreerd. De kandidaat-huurder wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld via een aangetekende brief.

Artikel XII. Beroep

Het beroep tot herziening, bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse Woningcode, moet binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing worden ingediend. Dit beroep is van toepassing op elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, inclusief een beslissing van onontvankelijkheid. Het beroep wordt aangetekend verzonden naar de gedelegeerde ambtenaar van de Regering.

Vanaf de datum van indiening van het beroep heeft de gedelegeerde ambtenaar één maand de tijd om een beslissing te nemen. De beslissing wordt aan de indiener en eventuele andere betrokkenen meegedeeld.

Artikel XIII. Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd met inachtneming van de burgerlijke bepalingen die gelden voor hoofdverblijfscontracten.

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2025.