

TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN GEMEENTEWONINGEN

Artikel 1 - Toepassingsgebied en definities

1° - Toepassingsgebied

Dit reglement is van kracht op alle gemeentelijke woningen die te huur aangeboden worden door de gemeente, met uitzondering van de transitwoningen beschreven in artikel 2, 22° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement, de woningen die deel uitmaken van het privédoel van de gemeente, in het bijzonder bescheiden woningen, middelgrote woningen, woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of met een handicap en gemeenschapswoningen.

2° - Definities

In de zin van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Code : de Brusselse Huisvestingscode vastgesteld door de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 11 juli 2013.

2. Gemeentelijke woning : het gebouw of een deel van het gebouw dat eigendom is van de gemeente en structureel bestemd is als woonst van een gezin, met inbegrip van tuin en bijgebouwen.

A) Bescheiden woning : gemeentelijke woning gebouwd of gerenoveerd dankzij subsidies toegekend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van een wijkcontract of dankzij gewestelijke subsidies “alleenstaande gebouwen” - “sociale woonkern” (met sociale woning gelijkgestelde woning).

B) Middelgrote woning: gemeentelijke woning die als dusdanig gedefinieerd werd bij de bouw of de renovatie in het kader van een partnerschap met een openbare of private actor.

C) Woning voor persoon met een beperkte mobiliteit (PBM) : gemeentelijke woning die specifiek gebouwd of gerenoveerd werd om tegemoet te komen aan de behoeften van een persoon met een mobiliteitsbeperking of een handicap.

D) Gemeenschapswoning : woning die berust op een gemeenschappelijk of half-gemeenschappelijk levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin minstens twee gezinnen verblijven die er elk beschikken over een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte.

3. Kandidaat-huurder : de persoon of de personen die een kandidatuur indienen met het oog op het huren van een gemeentelijke woning.

4. Register : het register waarin de kandidaat-huurders door de gemeente ingeschreven worden. Dit register mag digitaal beheerd worden.

5. Gezin : de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen.

6. Kind ten laste : het kind dat feitelijk bij een van de gezinsleden woont. Een kind wordt ten laste beschouwd als er kinder- of wezenbijslag wordt toegekend aan een gezinslid of als een van de gezinsleden een omgangsrecht uitoefent voorzien door rechtspraak en equivalent aan ten minste 10 dagen per maand.

7. Gehandicapte persoon : de persoon wordt als gehandicapt beschouwd overeenkomstig artikel 135, eerste alinea, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

8. Minderjarigen die begeleid zelfstandig wonen : persoon van minder dan achttien jaar die geniet van opvolging inzake zelfstandig wonen bepaald door de dienst Jeugdzorg, vastgesteld door de jeugdrechtbank of beslist door het OCMW.

9. Globaal belastbaar netto-inkomen : de onroerende of roerende netto-inkomsten en het netto belastbaar bedrag van de beroepsinkomsten voor elke aftrek, vermeerderd of verminderd met de ontvangen of betaalde onderhoudsuitkeringen en met de aftrek van de uitgaven voor kinderopvang. De bedoelde inkomsten worden bepaald op basis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

Worden ook als inkomsten beschouwd : studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen.

Worden ook als inkomsten beschouwd : de werkloosheidsuitkeringen, de kinderbijslag, de toelagen voor een gehandicapte persoon, de pensioenen, de vervangingsinkomens wegens ziekte of invaliditeit of het leefloon.

10. Gezinsinkomens : de samengestelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste (cf. studentenjobs).

11. Gezinsmiddelen : gezinsinkomens vermeerderd met de kinderbijslag.

12. Referentiejaar : derde kalenderjaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst (periode 9 jaar of driejaarlijkse periode).

13. Aangepaste woning : woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin overeenkomstig de in artikel 6 van onderhavig besluit vastgelegde normen.

14. Onaangepaste woning : boven- (minstens 1 kamer te veel) of ondermaatse woning (minstens 1 kamer te weinig) of die niet beantwoordt aan de erkende handicap van een gezinslid.

15. Huurder : de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst afsluiten met de gemeente.

16. Bevoegde dienst : dienst belast met het onderzoek naar de toewijzingsprocedure van woningen, met name de dienst Huisvesting.

Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders

§ 1 – Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van kandidaat-huurders gelden volgende voorwaarden :

1. De kandidaat-huurder moet meerderjarig (18 jaar op het tijdstip van de aanvraag), ontvoogd minderjarig of begeleid zelfstandig minderjarig zijn.
2. Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik hebben van een onroerend goed met een woonbestemming in België of in het buitenland.
3. Minstens één van de gezinsleden dat niet de hoedanigheid van kind ten laste heeft, moet ingeschreven zijn in een bevolkings- of vreemdelingregister of moet een referentieadres hebben bij een OCMW.

§ 2 – De inschrijvingsaanvraag in het register mag niet geweigerd worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

Op het tijdstip van de toewijzing van een gemeentelijke woning, zal de kandidaat-huurder evenwel moeten beschikken over een inkomen beantwoordend aan de voorwaarden die van kracht zijn voor het type van vacante woning (zie art. 8).

Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2, zal de kandidaat-huurder, die een woning wenst die speciaal is aangepast aan personen met mobiliteitsbeperking of handicapte personen, het algemeen attest voor de erkenning van de handicap afgeleverd door de algemene directie Personen met een handicap moeten voorleggen.

Artikel 4 – Aanvraag van een woning (inschrijving, hernieuwing en schrapping, beroep)

1° - Inschrijving

De procedure voor het indienen van de aanvraag van een woning verloopt volgens de volgende regels :

De kandidaten moeten zich aanmelden bij het loket van de dienst bevoegde om zich in te schrijven in het register zoals gedefinieerd in artikel 5.

Om ontvankelijk te zijn, moet de kandidatuur volgende gegevens bevatten :

- het inschrijvingsformulier dat beschikbaar is op de website van de gemeente of op verzoek bij de bevoegde dienst, naar behoren ingevuld door de kandidaat-huurder ;

- een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur van de woonplaats van de kandidaat binnen de 30 dagen voor de inschrijving in het register van de kandidaat-huurders (origineel document) ;
- een recto-versokopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden ;
- het bewijs van inkomen van alle gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kind ten laste : het laatste aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen ;
- in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de opvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen ;
- in voorkomend geval, bewijs van het schoolbezoek van volwassen kinderen in het gezin ;

In geen geval is de bevoegde dienst verantwoordelijk voor het maken van kopieën van de te verstrekken documenten.

De inschrijving in het Register van kandidaat-huurders is slechts geldig wanneer het dossier volledig is, het vak op het inschrijvingsformulier "bestemd voor het personeel" door de bevoegde dienst is ingevuld en het inschrijvingsformulier door de kandidaat-huurder naar behoren is ondertekend. Dan zal de bevoegde dienst een gedateerde "kandidaat-huurder"-kaart uitreiken tegen ontvangstbewijs met het aanvraagnummer en het uur van inschrijving van het aanvraagdossier. Het aantal prioriteitspunten dat de kandidaat-huurder geniet en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier worden op de kandidaat-huurderskaart vermeld.

2° - Update en schrapping

§ 1 - De kandidaat-huurder moet elke verandering in zijn situatie binnen de maand spontaan melden aan de bevoegde dienst.

§ 2 - Op dat moment ontvangt de kandidaat-huurder een nieuwe kaart "kandidaat-huurder" met ontvangstbevestiging, waarop de datum van de update, het kandidatuurnummer en het bijgewerkte aantal prioriteitspunten vermeld staan.

§ 3 - Op verzoek van de betreffende dienst moet de kandidaat-huurder de bovenstaande documenten indienen om zijn inschrijving bij te werken binnen een maand na ontvangst van de verzoekbrief.

§ 4 - Indien de kandidaat-huurder de vereiste documenten niet binnen de bovenvermelde termijnen indient om zijn inschrijving bij te werken, wordt zijn inschrijving automatisch uit het inschrijvingsregister geschrapt. De gemotiveerde en gedateerde annulering wordt aan de kandidaat-huurder betekend per aangetekend schrijven of via een ander middel met ontvangstbewijs.

§ 5 - In geval van echtscheiding of scheiding van wettelijk samenwonenden, blijft de inschrijving rechtsgeldig, indien gewenst voor de twee personen, waarbij elkeen een nieuwe kandidaat-huurderskaart ontvangt, waarbij de punten verbonden aan de anciënniteit

behouden blijven. De andere prioriteitspunten worden in overeenstemming met de geactualiseerde documenten vastgelegd.

3° - Beroep

§ 1- Elke kandidaat-huurder die meent dat hij benadeeld werd door zijn schrapping van de lijst omdat hij zijn kandidatuur niet binnen de gestelde termijn heeft bijgewerkt, kan tegen dit beslissing beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2- Op straffe van nietigheid, wordt het beroep ingesteld via een aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Het wordt ondertekend door de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger en naar het college van Burgemeester en Schepenen gestuurd. Het vermeldt de volgende informatie :

- 1° het inschrijvingsnummer ;
- 2° de namen, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker ;
- 3° het voorwerp van het beroep en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

Het beroep wordt, op straffe van verval, binnen de maand na de kennisgeving van de schrapping ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich uit binnen een termijn van een maand volgend op de ontvangstdatum van het beroep, ingediend overeenkomstig bovenstaande paragrafen. Het schepencollege bevestigt het betwiste besluit of herziet het. Vanuit deze optiek zal dit besluit gelden als een besluit tot behoud van de inschrijving in het Register van de kandidaat-huurders.

De beslissing na beroep wordt aan de verzoeker via de gewone beschikbare rechtsmiddelen betekend.

Artikel 5 - Register

§ 1 - Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de bevoegde dienst een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een woning.

Het register bevat het nummer van de kandidatuur, de inschrijvingsdatum, uur van inschrijving, de gezinssamenstelling en het type woning dat aangevraagd wordt.

Dit register vermeldt, voor elke aanvrager geïdentificeerd door een volgnummer :

- het aantal personen waaruit het gezin samengesteld is ;
- in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd ;
- in voorkomend geval, het adres van deze woning ;
- in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing ;
- in voorkomend geval, zijn recht op de huisvestingsvergoeding ;
- in voorkomend geval, het motief van schrapping.

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

Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of voor de beroepsinstantie.

§ 2 - Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijke welzijn van de onderhavige gemeente en de leden van het parlement en de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3 - Om het beheer van de aanvragen te vergemakkelijken, kan de bevoegde dienst ook een digitaal register bijhouden dat het mogelijk maakt om verschillende lijsten op te stellen volgens het type woning (aantal kamers, mutaties, aangepaste woningen, enz.), waarbij de chronologische volgorde steeds in acht wordt genomen.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§ 1 - De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte met inachtneming van de bezettingsnormen vastgesteld door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

Er is rekening gehouden met het kind/de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

1° een kamer van :

- minimum 6 m² voor een alleenstaande meerderjarige ;
- minimum 9 m² voor een gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

Indien er geen andere bewoners zijn in de woning is een flat of studio evenwel ook toegestaan. In dat geval moet hij een minimale oppervlakte hebben van 26 m² voor een alleenstaande en 29 m² voor een gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

2° een bijkomende kamer van :

- 6 m² per alleenstaande meerderjarige of bijkomend kind ;
- 9 m² per bijkomend gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

Het is echter toegelaten dat de volgende personen dezelfde kamer delen :

- twee kinderen jonger dan twaalf jaar van verschillend geslacht of twee personen van hetzelfde geslacht. In dat geval moet de oppervlakte minimum 9 m² bedragen,
- drie kinderen jonger dan twaalf jaar. In dat geval moet de oppervlakte minimum 12 m² bedragen.

3° In afwijking van het eerste lid van deze paragraaf, indien de woning bewoond wordt door

een alleenstaande meerderjarige en één of meerdere kinderen is het de meerderjarige toegestaan om te slapen in de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer en zich in de woonkamer bevindt.

Het kind of de kinderen worden ondergebracht in één of meerdere kamers, rekening houdend met de in het tweede lid van deze paragraaf bedoelde bepalingen.

§ 3 - Een kandidaat-huurder mag ingeschreven worden op verschillende lijsten van woningtypes die overeenkomen met de grootte van zijn gezin, op voorwaarde dat aan de bovengenoemde criteria wordt voldaan.

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1 - Telkens wanneer de gemeente, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante woningen moet toewijzen, neemt de bevoegde dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers bovenaan het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie :

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning ;
- het adres van de betrokken woning ;
- de huurprijs die gevraagd zal worden ;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten ;
- de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak ;
- de regels, met inbegrip van de termijn, volgens dewelke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kunnen overmaken ;
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager ;
- in voorkomend geval, zijn recht op het genot van een huurtoelage en de gedetailleerde weergave hiervan ;
- de regels en de toewijzingscriteria van de woning; de brief vermeldt integraal het toewijzingsreglement, goedgekeurd door de gemeente.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

§ 2 - Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen, wijst het college van burgemeester en schepenen de woning toe aan de kandidaat-huurder (ingeschreven in het register) die het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven heeft op de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§ 3 - Overeenkomstig artikel 29 van de Code, gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het woningtype.

§ 4 - Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria :

1. Bepaling van prioriteitspunten

Het onverwachte verlies van de woning omwille van een evenement dat de kenmerken heeft van overmacht of een natuurramp (6 maanden geldig vanaf de datum waarop de woning beschadigd werd)	10
In het kader van een mutatie binnen de gemeentelijke huisvesting, het feit een onaangepaste woning te betrekken	10
De verplichting de woning te verlaten hetzij door een onbewoonbaarheidsbesluit genomen door de burgemeester krachtens artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet, hetzij door een beslissing van de directie van de gewestelijke inspectie opgericht door de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, hetzij door een onteigeningsbesluit (in alle drie de gevallen 6 maanden geldig vanaf de datum waarop de woonst wordt verlaten)	10
Het feit dat het gezin, gestaafd door het OCMW of ingevolge een in kracht van gewijsde gegane veroordeling, een persoon omvat die de woning omwille van partnergeweld moet of heeft moeten verlaten	5
Het feit dat het gezin ten minste een persoon met een handicap van meer dan 66 % (per gehandicapte) telt	5
Het feit dat het gezin een dakloze persoon telt, bevestigd door een OCMW	5
Het feit dat het een éénoudergezin betreft	4
Het feit dat het gezin ten minste één persoon ouder dan 65 jaar telt (per persoon ouder dan 65 jaar)	2
Het feit dat het gezin ten minste een kind ten laste heeft (per kind)	2
De vervroegde opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder op grond van het Burgerlijk Wetboek (geldigheid tijdens de opzeggingstermijn en de eventuele verlenging van de huurovereenkomst)	1

¹ Er worden geen punten toegekend aan kandidaten die arbeidsongeschikt of gehandicapt zijn. Dit criterium geldt alleen voor personen met een handicap die is erkend (attest voor de erkenning van de handicap afgeleverd door de algemene directie Personen met een handicap).

De chronologische volgorde geeft de doorslag voor de gezinnen waarvan de aanvraag hetzelfde aantal punten bekomen heeft.

2. Jaardag

Elk jaar, op 1 januari, worden er twee extra prioriteitspunten toegekend aan de kandidaat-huurder.

§ 5 - In afwijking op paragraaf 3, wordt voor de toewijzing van de gebouwde of gerenoveerde woningen dankzij gewestelijke subsidies ("alleenstaande gebouwen" en "sociale woonkern" of in het kader van wijkcontracten) absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen voor de uitvoering van de werken betrokken.

§ 6 - Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak na eensluidend advies van de in artikel 9 van dit reglement bedoelde commissie.

Elke beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

§ 7 – De bevoegde dienst informeert de niet-geselecteerde kandidaat-huurders, bedoeld in § 1, over de motieven van de niet-toewijzing, de beroepsmiddelen en termijnen, per aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen werd.

Artikel 8 - Inkomsten

§ 1 - De woning mag enkel toegewezen worden aan gezinnen die voor het referentiejaar niet over een belastbaar inkomen beschikken dat globaal hoger ligt dan de volgende grenzen :

- indien het gaat om een woning waarvoor de gewestelijke subsidie hoger is dan 33 % van de totale kostprijs van de operatie, mogen de globaal belastbare inkomsten van het gezin niet hoger liggen dan de bedragen bedoeld in artikel 31 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, verhoogd met twintig procent.

- indien het gaat om een woning waarvoor de gewestelijke subsidie niet hoger ligt dan 33 % van de totale kostprijs van de operatie, mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de bedragen bedoeld in artikel 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals dit bepaald is in toepassing van artikel 8 § 2 van hetzelfde besluit.

De bedragen bedoeld in de twee voorgaande streepjes worden geïndexeerd op de verjaardatum van de inwerkingtreding van dit besluit, in functie van het indexcijfer van de consumptieprijzen dat van kracht is tijdens de maand die de maand van de inwerkingtreding van onderhavig besluit voorafgaat.

In geval van overschrijding van de toelatingsdrempels en indien het gezinsinkomen op het ogenblik van de aanvraag lager ligt dan het inkomen van het in aanmerking genomen referentiejaar, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen.

§ 2- Voor andere gehuurde gemeentelijke woningen, de toegangsplafonds zoals bepaald voor sociale woningen (artikel 31 van het BBHR van 26/09/1996), gewijzigd bij het BBHR van 13 juli 2017 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 06/10/2017) verhoogd met 25 %.

§ 3 - De huurovereenkomst van het gezin waarvan de inkomsten voor het referentiejaar hoger liggen dan de hierboven vermelde grenzen, wordt niet hernieuwd aan het einde van de periode van 9 jaar of na afloop van een periode van 3 jaar.

De huurovereenkomst van het gezin waarvan het bewijs van inkomsten voor het referentiejaar niet aan de bevoegde dienst is geleverd of waarvan de documenten tot

vaststelling van het bedrag onjuist of onvolledig zijn, wordt na afloop van de periode van 9 jaar of 3 jaar niet verlengd.

Indien nodig zal een opzeg van 6 maanden per aangetekende brief aan het gezin worden gestuurd.

Artikel 9 - Toewijzingscommissie

§ 1 - Voor de toewijzing van huurwoningen, wordt door de gemeenteraad een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht overeenkomstig artikel 28bis van de Code. Geen van de leden heeft een politiek mandaat.

§ 2 - Overeenkomstig dit reglement komt de commissie op initiatief van de bevoegde dienst bijeen zodra een leegstaande woning wordt verhuurd en stemt zij in met de kandidaat aan wie de leegstaande woning wordt toegewezen. Dit advies wordt met gewone meerderheid van stemmen aangenomen en ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

§ 3 – De commissie, die een huishoudelijk reglement aanneemt, brengt ook advies uit over de in artikel 11 bedoelde afwijkingen, op basis van voorstellen van de bevoegde dienst.

Artikel 10 – Weigering van een woning

§ 1 - De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die een van de volgende kenmerken vertoont :

- Een woning waarvan de vereiste huurprijs met inbegrip van de lasten de financiële mogelijkheden van het gezin overschrijden ;
- Een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is.

Kunnen ook als gemotiveerd worden beschouwd, de volgende weigeringen :

- Om medische redenen (vergezeld van certificaten van gespecialiseerde medische diensten).
- In het geval dat de kandidaat-huurder door overmacht niet het pand kan betrekken. De kandidaat-huurder is ertoe gehouden om de elementen te verstrekken die de openbare vastgoedoperator in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen te beoordelen.

§ 2 - De ligging of plaats van de woning kan niet als een geldige reden voor weigering worden beschouwd, behalve voor een gezin met een persoon die de woning moet verlaten wegens huiselijk- of intrafamiliaal geweld.

§ 3 - Bij het uitblijven van een antwoord binnen de reglementaire termijn (zie art. 7 §1) of het niet nakomen van de gemaakte afspraak voor een bezoek aan de woning, zonder geldige reden of een bewijs, komt dit overeen met een ongemotiveerde weigering.

§ 4 - Bij een ongemotiveerde weigering zal de schrapping van de kandidatuur worden voorgesteld. Het is aan de commissie om de redenen voor weigeringen en voorstellen tot uitschrijving te onderzoeken en daarover een besluit te nemen.

§ 5 - Aan de commissie zal worden voorgesteld dat de aanvrager die op verschillende lijsten van woningtypen is ingeschreven (§ 3 - artikel 6), wordt geschrapt van de lijst van het woningtype waarvoor hij is opgeroepen in geval van niet-gemotiveerde weigering. De kandidatuur van de aanvrager voor de andere types waarvoor hij is ingeschreven, wordt gehandhaafd.

Artikel 11 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Code kan er niet worden afgeweken door het college van burgemeester en schepenen tenzij op eensluidend advies van de commissie en enkel :

1. indien het afwijkingsmechanisme, bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 september 2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, toegepast moet worden ;
2. wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt ;
3. wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van als gehandicapte erkende personen ;
4. wanneer de woningen ontworpen zijn voor ouderen en deze specifieke diensten genieten ;
5. wanneer de toewijzing in het kader van een mutatie gebeurt ;
6. wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een herhuisvestingsplan van huurders van woningen die door de bevoegde dienst beheerd worden en die gerenoveerd zullen worden ;

Deze afwijking moet formeel worden gemotiveerd en in de marge van het register worden vermeld.

Artikel 12 - Mutaties

§ 1 - De aanvragen tot mutatie worden op dezelfde manier verwerkt als nieuwe verzoeken.

Zij worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het mutatieregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

Aan elk gezin wordt een aantal prioriteitspunten toegekend overeenkomstig de in artikel 7 van dit reglement vastgestelde criteria.

§ 2 - De aanvragen tot mutatie zijn ontvankelijk wanneer de huurder verzoekt om een onaangepaste woning te verlaten naar een aangepaste woning. De geschiktheid van de woning wordt bepaald door het toewijzingscommissie op basis van criteria zoals grootte,

toegankelijkheid en inkomen. In geen geval wordt de ligging als pertinent criterium beschouwd.

§ 3 - Er mag geen mutatie worden verleend aan een huurdersgezin dat niet aan al zijn contractuele verplichtingen voldoet. Uitzonderd voor achterstallige huurgelden die het voorwerp hebben uitgemaakt van een aanvaard en nageleefd afbetalingsplan.

§ 4 - De aanvragen tot mutatie krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer de woning bovenmatig is, wat betekent dat er minstens een slaapkamer te veel is ten opzichte van de gezinssamenstelling.

§ 5 - Van het principe van chronologische volgorde van inschrijving kan worden afgeweken wanneer de gemeentelijke woning onbewoonbaar is, ingevolge een ramp waarvoor de huurder niet aansprakelijk is (brand, overstroming,...) of wanneer de woning het voorwerp uitmaakt van een omstandig rapport van de technische dienst.

§ 6 - De mutatie leidt tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

§ 7 - De huurovereenkomst van het gezin dat een te ruime woning bewoont, kan worden beëindigd aan het einde van de periode van negen jaar of aan het einde van een periode van drie jaar indien :

- het gezin, dat na de indiening van een verzoek om overplaatsing, twee voorstellen heeft afgewezen op grond van het feit dat de toewijzingscommissie niet-ontvankelijk heeft geoordeeld ;

- het gezin weigerde of niet reageerde op het voorstel voor mutatie van de bevoegde dienst zoals bedoeld in artikel 12, lid 5, van dit reglement, in het jaar voorafgaand aan het verstrijken van de periode van negen jaar of van een periode van drie jaar.

Indien nodig zal een opzeg van 6 maanden per aangetekende brief aan het gezin worden gestuurd.

Artikel 13 - Beroep

§ 1 - Het in artikel 32, § 2 bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Brusselse Huisvestingscode moet ingediend worden binnen één maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep geldt voor elke kandidaat-huurder die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt, met inbegrip van een beslissing tot niet-ontvankelijkheid op basis van artikel 4, 2° van dit reglement.

Huurders van wie de mutatie-aanvraag overeenkomstig artikel 12 van dit reglement niet-ontvankelijk is verklaard, kunnen binnen een maand na kennisgeving van de beslissing van de toewijzingscommissie beroep aantekenen.

Het beroep moet per aangetekende brief gericht zijn aan het College van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift vermeldt de betwiste beslissing en de redenen van deze betwisting.

Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

§ 2 - Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep, dient het college van burgemeester en schepenen binnen de termijn van een maand een uitspraak over het beroep te doen.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval, heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt meegedeeld aan de verzoekende partij en geeft de beschikbare gewone beroepsmiddelen aan.

§ 3 - De kandidaat-huurder of de huurder die een zaak heeft gewonnen ingevolge het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een besluit van toewijzing van een woning door de gemeente aan een andere huurder of kandidaat-huurder – besluit dat leidt tot een nadeel – heeft een absoluut recht van toewijzing van de eerste aangepaste woning die vacant wordt.

Artikel 14 - Jaarlijks verslag aan de gemeenteraad

Overeenkomstig artikel 32 § 3 van de Code brengt het college van burgemeester en schepenen jaarlijks verslag uit van zijn toewijzingsbeslissingen aan de gemeenteraad.

Dit verslag vermeldt voor iedere toegewezen woning de namen van de gekozen aanvragen, de berekening op basis waarvan er gekozen werd of, in voorkomend geval, de motivering die aan de basis ligt van het gebruik van de afwijkingmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerd aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Artikel 15 – Huurovereenkomst

§ 1 - De woning wordt verhuurd mits naleving van de geldende burgerrechtelijke bepalingen inzake de huur van de woning als hoofdverblijfplaats.

§ 2 - Om effectief huurder te kunnen worden, dient de kandidaat bij de gemeente een huurovereenkomst te ondertekenen. Dit contract bevat de voornaamste bepalingen, waarin de rechten en verplichtingen van de partijen worden geregeld.

§ 3 - Duur van de overeenkomst:

De huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor en duur van negen jaar.

Indien na afloop van de negen jaar geen opzeg is gemeld, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd voor een periode van drie jaar.

Na afloop van de termijn van negen jaar kunnen de huurder en de verhuurder de overeenkomst zonder enige rede of vergoeding beëindigen, op voorwaarde dat zij zes maanden vóór de vervaldatum de overeenkomst opzeggen.

§ 4 - Einde van de huurovereenkomst op verzoek van de huurder :

De huurder kan op ieder ogenblik een einde maken aan de huurovereenkomst, middels een vooropzeg van 3 maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin deze aan de bevoegde dienst werd betekend. Deze termijn mag om gegronde redenen via een beslissing van het college van burgemeester en schepenen verminderd worden. De vooropzeg moet worden betekend via een aangetekend schrijven.

§ 5 - Einde van huurovereenkomst wegens niet-naleving van de voorwaarden, op verzoek van de gemeente :

In de hieronder aangegeven gevallen heeft de gemeente het recht een beroep in te stellen bij de betrokken rechtbank met het oog op een gerechtelijk besluit, dat kan leiden tot het einde van de huurovereenkomst.

Het verzoek om een gerechtelijk besluit kan voortvloeien uit :

- het burgerlijk recht (niet-betaling van de huur of de lasten)
- de niet-naleving van de huurvoorwaarden
- aangetoonde onderverhuuring door de huurder
- het feit dat de huurder houder geworden is van een zakelijk hoofd- of nevenrecht op een onroerend goed dat als woning wordt gebruikt
- het feit dat de huurder voor het verstrijken van de huurovereenkomst meer inkomsten ontvangt dan de in artikel 8, genoemde bedragen
- het feit dat de huurder een te ruime woning bewoont en voldoet aan de voorwaarden van artikel 12, lid 8, van dit reglement.

§ 6 - Overname van een huurovereenkomst na een echtscheiding, een scheiding bekrachtigd door een officieel besluit of een scheiding van wettelijk samenwonenden indien er een kind is :

Bij een echtscheiding, een scheiding bekrachtigd door een officieel besluit of een scheiding van wettelijk samenwonenden, zal er een nieuw huurcontract worden opgemaakt op naam van de huurder die voornamelijk de hoede heeft over de kinderen, en die de huur wil voorzetten. In die zin wordt er bij aangetekend schrijven een schriftelijk verzoek om overname van het huurcontract aan de bevoegde dienst, medeondertekend door de beide ex-echtgenoten, of op basis van een rechtelijk besluit.

In het geval van co-ouderschap wordt het nieuw huurcontract opgemaakt op naam van het lid van het koppel dat het kleinste inkomen heeft (naast het alimentatiegeld en de kinderbijslag).

Bij koppels zonder kinderen, wordt er, bij afwezigheid van een officieel besluit of een overeenkomst, een nieuw huurcontract opgemaakt op naam van het lid van het koppel met het kleinste inkomen.

§ 7- Bij overlijden van de beide ouders, of een van hen :

Bij overlijden van de beide ouders, of één van hen, wordt er een nieuw huurcontract opgemaakt op naam van de wettelijke voogd van de minderjarige kinderen, of op naam van het meerderjarige kind. Een schriftelijk verzoek over overname van het huurcontract in die

zin wordt bij aangetekend schrijven aan de gemeente gericht, en medeondertekend door de overlevende gezinsleden of de wettelijke voogd.

Indien de erfgenamen dit wensen, kan er door hen echter een schriftelijk verzoek voor de beëindiging van het huurcontract aan de gemeente worden gericht. Het einde van het huurcontract gaat in op de eerste dag van de volgende maand.

Artikel 16 - Huur

§ 1 - Berekening van de huurprijs

- De basishuurprijs wordt voor elke woning door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld op basis van een voorstel van de toewijzingscommissie.

De door de huurder te betalen huur wordt berekend op basis van de geschatte huurwaarde, aangegeven in de huurovereenkomst, zonder dat deze volgende bedragen echter mag overschrijden:

1) De bepaling van de huurprijzen wordt geregeld door artikel 16 van het decreet van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende de organisatie van de sociale vastgoedmakelaars voor de woningen gebouwd of gerenoveerd in het kader van de wijkcontracten, voor "geïsoleerde gebouwen" en "sociale woonkern", waarbij de bedragen worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 20 van datzelfde decreet (zie SVK-rooster).

2) Mag de aanvankelijke jaarlijkse huurprijs niet meer bedragen dan 6,5 % van de kostprijs van de huisvesting in geval van gemiddelde huurwoningen die worden geproduceerd of gerenoveerd via een gewestelijke subsidie die wordt toegekend na de inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, waarvoor de gewestelijke subsidie niet meer mag bedragen dan 33% van de totale kosten van de operatie.

3) Voor de overige woningen : op een voorstel van de toewijzingscommissie. De toewijzingscommissie zal de basishuurprijzen automatisch indexeren voordat een woning wordt verhuurd.

§ 2 – Huurtoeslag voor over-aangepaste woningen

Een gezin dat in een woning woont met ten minste een kamer meer dan het aantal waarop het recht heeft, moet naast de berekende huurprijs een extra bedrag per kamer betalen. Deze moet tegelijk met de geïndexeerd maandelijkse huur worden betaald tegen het tarief van een twaalfde (1/12) van het totale bedrag. Gezinnen met een gehandicapte, een persoon ouder dan 65 jaar of die een mutatie hebben aangevraagd, moeten geen extra huur betalen. Kamers van minder dan 6 m² komen niet in aanmerking.

Artikel 17 - Huurlasten

§ 1 - De huurlasten zijn niet in de huurprijs inbegrepen. Deze stemmen overeen met reële uitgaven of een forfaitair bedrag.

§ 2 - De lasten hebben betrekking op gemeenschappelijke uitgaven, met name voor onderhoud, eventuele schoonmaak, gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik, verwarming,(...) en worden gedeeld in verhouding tot het totaal aantal huurders of tot de huurders die er gebruik van maken.

§ 3 - Iedere maand wordt aan de huurder een bedrag gefactureerd, als voorschot op de genoemde kosten.

§ 4 - Binnen de maand die volgt op de jaarlijkse afrekening, heeft de huurder het recht om kennis te nemen van de stukken waarin de genoemde afrekening wordt verantwoord (de bepalingen van de Huurwet).

Artikel 18 – Huurwaarborg

§ 1 - De huurwaarborg is vastgesteld op tweemaal het bedrag van de maandelijkse huur in geval van eenmalige storting op een geblokkeerde rekening of op driemaal het bedrag van de maandelijkse huur indien de huurder een waarborg heeft geregeld via het OCMW.

§ 2 - De overhandiging van de sleutels van de woning gebeurt op voorwaarde dat het bewijs van de waarborg aan de verhuurder geleverd werd, net als het bewijs van een verzekering van het type “integrale-brandverzekering”.

Artikel 19 - Huurvermindering

Op vraag van de huurder mag het college van burgemeester en schepenen indien nodig een tijdelijke huurvermindering toekennen, krachtens artikel 233 van de Nieuwe gemeentewet, wanneer hij voorstelt door een erkend ondernemer herstellings- of verbeteringswerken te laten uitvoeren. In dit geval vermeldt de huurovereenkomst of een bijlage aan deze de maximumtermijn binnen dewelke de werken zullen moeten worden uitgevoerd.

Artikel 20 - Verwerking van persoonsgegevens

De bevoegde dienst verzamelt persoonsgegevens met het oog op de toepassing van deze verordening en het daaruit voortvloeiende administratieve beheer. Kandidaat-huurders en huurders worden geïnformeerd over het gebruik van hun persoonsgegevens in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Hun toestemming is vereist.

Artikel 21 - Inwerkingtreding

Dit reglement vervangt het vorige.

Het reglement treedt in werking vanaf 1 oktober 2024.