

Reglement over de toekenning van de gemeentelijke woningen

Artikel 1 - Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur aangeboden worden door de gemeente, in de zin van artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna " de Code "), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privédoomein van de gemeente, in het bijzonder : de woningen die deel uitmaken van het privédoomein van de gemeente met name de woningen die gecreëerd werden met eigen fondsen, de woningen die gebouwd of gerenoveerd werden met behulp van gewestelijke subsidies, woningen gebouwd of vernieuwd in het kader van duurzame wijkcontracten, woningen aangepast voor personen met mobiliteitsbeperking, gemeenschappelijke en alleenstaande woningen en woonkernvernieuwing.

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

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn. (De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet, vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan dit vastgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

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

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2, indien de kandidaat-huurder zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, in voorkomend geval een woning aangepast aan personen met een mobiliteitsbeperking, moet het gezin een persoon met mobiliteitsbeperking bevatten.

Artikel 3bis: Huurtoelage

De kandidaat-huurder heeft, in voorkomend geval, recht op een huurtoelage in toepassing van artikelen 2 en 3 van het Besluit van 21 Juli van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een huurtoelage. De toekenningsprocedure is beschreven in artikelen 9 tot 15 van voormeld besluit.

De huurder moet minstens 18 jaar oud of ontvoegd zijn op de dag waarop de aanvraag wordt ingediend.

Met uitzondering van de kinderen ten laste kan een persoon slechts deel uitmaken van één enkel gezin dat de toelagen aanvraagt of geniet die op grond van dit besluit worden toegekend.

De huurder of diens gezinsleden mogen geen toelage genieten die toegekend wordt op grond van het besluit van 22 december 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en van een bijdrage in het huurgeld.

Het gezinsinkomen dient zich onder volgende bedragen te bevinden (cijfers 2018, te indexeren) :

- De inkomsten bruto van de alleenstaande huurder mogen niet hoger zijn dan 22.560,13 EUR;

- Voor het gezin van meer dan één persoon dat over één enkel inkomen beschikt, wordt dit bedrag tot 25.066,82 EUR verhoogd;

- Voor de gezinnen die minstens over twee inkomens beschikken, wordt dit bedrag tot 28.647,83 EUR verhoogd.

Deze bedragen worden vermeerderd met 2.148,58 EUR per kind ten laste en met 4.292,17 EUR per gehandicapt meerderjarig gezinslid.

De inkomsten bruto waarmee rekening wordt gehouden zijn de in artikel 1, 7° van voormeld besluit van 21 Juni 2012 bedoelde samengetelde inkomsten die ontvangen werden tijdens het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat. In geval van overschrijding van de toelatingsdrempels en indien op het ogenblik van de aanvraag de samengestelde inkomsten zich lager bevinden dan de inkomsten waarmee rekening wordt gehouden, worden de huidige inkomsten in overweging genomen. Het bewijs van inkomsten wordt geleverd door het aanslagbiljet voor de inkomsten van het referentiejaar of door elk bewijsstuk waarvan de lijst door de Minister wordt opgesteld. De inkomsten van het gezinslid huurder dat zijn kandidatuur indient tijdens het jaar voorafgaand aan zijn pensioenstelling, worden niet in aanmerking genomen in de loop van dat jaar.

Op het moment van de aanvraag en zolang de huurtoelage hem verschuldigd is, mogen de huurder of diens gezinsleden geen onroerend goed met een woonbestemming of bestemd voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik hebben.

De woningen waarvoor een huurtoelage kan worden toegekend :

1. moeten deel uitmaken van het huurwoningenbestand van een gemeente of O.C.M.W. van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of moeten in openbaar beheer zijn genomen in het kader van de artikelen 18 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode;

2. mogen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van overheidssteun die de baremisatie van de huurprijzen impliceert tenzij deze woningen ontwikkeld zijn in het kader van de Organieke Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van herwaardering van de wijken of de Organieke Ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

3. moeten voldoen aan de normen van het Besluit 4 september 2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

De huurtoelage kan enkel worden toegekend voor woningen waarvan de in de huurovereenkomst vermelde maandelijks huurprijs niet meer bedraagt dan de hierna volgende bedragen :

1. Studio : 397 EUR ;

2. Appartement met 1 kamer : 461 EUR ;

3. Appartement met 2 kamers : 532 EUR ;

4. Appartement met 3 kamers/ Huis met 2 kamers : 647 EUR ;

5. Appartement met 4 kamers/ Huis met 3 kamers : 763 EUR ;

6. Appartement met 5 kamers of meer/Huis met 4 kamers of meer : 956 EUR.

De hierboven vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de in artikel 1728bis, § 1, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bedoelde index. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.

Bij elke aanvraag dient de gemeente een dossier in bij het Bestuur dat de volgende bewijsstukken bevat :

1. Een afschrift van de huurovereenkomst;
 2. Het inkomensbewijs van de huurder alsook van alle meerderjarige leden van het gezin, in de zin van het Ministerieel besluit van 7 december 2001 tot vaststelling van de bewijsstukken voor de inkomsten bij de indiening van een aanvraag voor een sociale woning, met inbegrip van het bedrag van de ontvangen kinderbijslag. De verklaring op eer bepaald in artikel 14 van het Ministerieel besluit van 7 december 2001 wordt slechts toegestaan wanneer het Bestuur na onderzoek oordeelt dat het voor de aanvrager feitelijk onmogelijk is één van de andere documenten voor te leggen die bepaald zijn in dit;
 3. Een verklaring op eer van de huurder alsook van alle volwassen gezinsleden dat aan de in artikel 6 van dit besluit bedoelde voorwaarde van geen eigendom te hebben, voldaan is;
 4. Het aantal maanden waarop de huurtoelage betrekking heeft;
 5. Een gezinssamenstelling die ten vroegste één maand vóór de indiening van de aanvraag is afgeleverd.
- Binnen dertig dagen na de indiening van de aanvraag neemt het Bestuur een principiële beslissing over de aanvraag.
- Deze termijn wordt opgeschort wanneer het Bestuur om bijkomende documenten verzoekt.
- Het recht op een huurtoelage wordt verworven vanaf de verzending van de principebeslissing door de Administratie en dit met terugwerkende kracht op de datum van indiening van de aanvraag van de huurder.
- Kunnen de gevraagde documenten niet worden voorgelegd binnen een termijn van dertig dagen nadat het schrijven is verstuurd, de postdatum geldt als bewijs, dan wordt de aanvraag waarvoor de documenten ontbreken aanzien als ongeldig.

Elk jaar en uiterlijk tegen 31 januari dient de gemeente bij het Bestuur een aanvraag in tot terugbetaling van de tijdens het voorgaande jaar toegekende huurverminderingen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een formulier waarvan het model door de Minister is vastgesteld en dat voor elke toegekende huurvermindering de volgende elementen omvat :

1. Het soort woning;
2. De huurprijs op 1 januari van het jaar waarop de toelage betrekking heeft;
3. De daadwerkelijk door de huurder betaalde huurprijs;
4. Het geïndexeerde bedrag van de huurtoelage;
5. Het jaarlijkse gezinsinkomen vermeerderd met een derde van de kinderbijslag op de dag waarop de aanvraag werd ingediend.

Bij deze aanvraag voegt de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van

openbaar beheer de inkomensbewijzen waarop zij zich gebaseerd heeft om voor het betreffende jaar het bedrag van de huurvermindering te berekenen.

Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

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

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een formulier dat te vinden is op de internetsite van de gemeente of dat op aanvraag bekomen kan worden bij het gemeentebestuur. Het formulier moet naar behoren ingevuld en getekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een verklaring op erewoord dat er géén enkel gezinslid beschikt over een volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal van een onroerend goed met woonbestemming

5° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare 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.

6° elk document dat door het gemeentebestuur nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij de gemeente of wordt er afgeleverd tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

Binnen de dertig werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst het gemeentebestuur de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten, noodzakelijk om zijn aanvraag te onderzoeken, ontbreken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van veertien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. Het gemeentebestuur beschikt over een termijn van veertien werkdagen, vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat, per aangetekend schrijven, kennis te geven van zijn met redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het kandidaatsnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§ 4. De kandidaat-huurder meldt binnen een maximumtermijn van twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van de gemeente, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot de gemeente of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

Als hij dit nalaat stuurt de gemeente aan de kandidaat-huurder een brief, aangetekend of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst van de brief, waarbij hij op de hoogte gesteld wordt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand die volgt op de ontvangst van deze

brief.

Artikel 5 – Register

Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de gemeente een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van één van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer :

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

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

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, zijn aanspraak op de huurtoelage;

6° in voorkomend geval, het motief van schrapping van het register.

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

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de administratieve dienst die bevoegd is krachtens artikel 7 van huidig reglement, de Commissie voor toewijzing bedoeld in artikel 8, het College van Burgemeester en Schepenen of de gemachtigde ambtenaar.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de OCMW-raadsleden en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium te vergemakkelijken kan de gemeente ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 - Aangepast karakter van de woning

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

De woning dient te beschikken over een toevoer van koud en sanitair warm water. Er moet een privaat wc aanwezig zijn dat zich bevindt in een vertrek dat hiervoor is voorbehouden of in een badkamer of doucheruimte.

De volgende bewoonbare kamers, die uitsluitend voor gebruik door de bewoners bestemd zijn, moeten deel uitmaken van de woning :

1° een keuken en een woonkamer met een gecumuleerde oppervlakte van :

- minimum 20 m voor één of twee bewoners;

- vermeerderd met 2 m voor de eerste vijf bewoners en met één m per volgende bewoner. Deze twee kamers mogen zich in dezelfde ruimte bevinden.

2° een doucheruimte of badkamer;

3° één of meerdere kamers tenzij de woning een studio is. In dat geval moet de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer zich in de woonkamer bevinden. Eén kamer mag niet het middenvertrek zijn van een opeenvolging van vertrekken en mag ook geen kamer zonder ramen zijn.

De woning moet, in functie van het aantal bewoners, beschikken over :

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. Alle bewoonbare kamers in de woning moeten een eigen toegang hebben tenzij de woning gemeenschappelijk is.

Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens de gemeente, overeenkomstig artikel 30 van de Code, één van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit 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 de woning in kwestie;

- het adres van de woning in kwestie;

- de huurprijs die ervoor 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 kunnen overmaken voor het huren van de woning;

- de rangschikking van de aanvrager;

- in voorkomend geval, zijn recht op een huurtoelage en de details hiervan;

- de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst

van het door de Gemeente goedgekeurde Toewijzingsreglement.

§ 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 die ingeschreven staat op de lijst en het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan 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 aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

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

1. De kandidaat die gedwongen wordt 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 5 punten;
2. De kandidaat van wie de huurovereenkomst vroegtijdig werd opgezegd door de verhuurder zonder dat deze vroegtijdige verbreking voortvloeide uit een fout van de huurder. Dit voorkeurrecht wordt pas toegekend als de opzegging conform is aan de wetsvoorschriften of, bij ontstentenis, indien de kandidaat bewijst dat hij stappen ondernomen heeft om ze met de wetsvoorschriften in overeenstemming te brengen : 2 punten

Deze twee prioritaire punten blijven geldig tijdens de duur van de vooropzeg en de eventuele verlenging ervan, vermeerderd met drie maanden

3. De kandidaat die slachtoffer is van een gebeurtenis met de kenmerken van overmacht, een natuurramp of sociale noodtoestand die het onverwachte verlies van de bezette woning met zich meebrengen : 2 punten
4. De kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ingevolge een onteigening : twee punten;
5. Het gezin dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld of door een document : twee punten;
6. Het gezin bestaande uit één of meerdere kinderen ten laste en slechts één enkele persoon die deze hoedanigheid niet bezit: 2 punten;
7. Het gezin dat minstens één persoon erkend als gehandicapte telt: 2 punten;
8. Het gezin dat minstens een persoon die erkend is als arbeidsongeschikt voor meer dan 66% : twee punten;
9. Per persoon, ouder dan 60 jaar, die deel uitmaakt van het gezin: 1 punt;
10. Het gezin dat minstens één persoon jonger dan vijfendertig jaar telt - dat geen kind ten laste is - en ten minste twee kinderen ten laste heeft: 1 punt;
11. De persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving ter zake en van wie het recht hierop binnenkort zal vervallen: 1 punt;

12. Elk jaar, bij de verjaardag van de inschrijving in het register van de kandidaat-huurder:
1 punt

De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

§ 5. Bij afwijking van paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten een absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen betrokken vóór de uitvoering van de werken.

§ 6. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak na eensluidend advies van de in artikel 8 van dit reglement bedoelde Commissie.

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen worden gemotiveerd .

In haar toewijzingsbeslissing biedt de gemeente systematisch een huurtoelage aan aan de kandidaat-huurders die voldoen aan de toekenningsvoorwaarden voor deze steun en die een woning betrekken met geplafonneerde huurprijs, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

§ 7. Het College van Burgemeester en Schepenen meldt aan de in § 1 bedoelde niet-geselecteerde kandidaat-huurders de redenen waarom de woning niet aan hen toegewezen werd en wijst hen, per aangetekend schrijven of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

Artikel 8 - Toewijzingscommissie

§ 1. Voor de toewijzing van huurwoningen door de gemeente wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad overeenkomstig artikel 28bis van de Code. Geen enkel van de leden oefent een politiek mandaat uit. Ze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren, ambtenaren van het OCMW, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM's en leden van het verenigingsleven, actief op gemeentelijk vlak.

§ 2. In toepassing van dit reglement komt de Commissie bijeen van zodra een vacante woning te huur gesteld wordt en geeft ze advies waarbij ze de kandidaat aanduidt aan wie de vacante woning moet toegewezen worden. Dit advies wordt met een gewone meerderheid aangenomen en wordt overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 9 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekend schrijven naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

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

1° een woning waarvan de vereiste huurprijs met inbegrip van de lasten van de financiële mogelijkheden van het gezin overschrijden ;

2° een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is.

De kandidaat-huurder is ertoe gehouden om de elementen te verstrekken die de openbare vastgoedoperator in staat te stellen de gegrondheid van de ingeroepen motieven te beoordelen.

Artikel 10 – Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan het College van Burgemeester en Schepenen enkel van het Toewijzingsreglement afwijken na eensluidend advies van de Commissie en enkel tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel gemotiveerd worden en vermeld worden op de kant van het Register.

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van uitgevoerde toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

Het College van Burgemeester en schepenen kan niet van het reglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen afwijken tenzij op eensluidend advies van de Commissie en enkel :

1° wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt ;

2° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van als gehandicapte erkende personen ;

3° wanneer de woningen ontworpen zijn voor ouderen en zij de begunstigde zijn van specifieke diensten ;

4° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een mutatie ;

5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een herhuisvestingsplan van huurders en woningen die door de openbare vastgoed-beheerder beheerd worden en die gerenoveerd zullen worden.

Artikel 11 – Doorstromingen

§ 1. De kandidaat die een woning betreft die niet meer aangepast is kan zich op zijn vraag een vacante aangepaste woning laten voorstellen. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld door de Commissie in functie van criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

§ 2. De aanvragen tot doorstroming krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer de woning onderbewoond is, dat betekent dat ze minstens één kamer te veel hebben.

§ 3. Aan elk huurgezin dat een onderbewoonde woning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grote woning aangeboden worden.

§ 4. Een percentage (dat bepaald wordt door de toewijzingscommissie) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken. Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst (genaamd : doorstromingsregister) en worden er chronologisch gerangschikt.

Artikel 12 - Beroep

§ 1. Het in artikel 32, § 2 bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Code 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, § 3 van dit reglement.

Dit beroep wordt per aangetekend schrijven gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen.

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

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient het College van Burgemeester en Schepenen een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

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.

Bij gebrek aan betekening van de beslissing binnen een termijn van 40 dagen na neerlegging ter post van het aangetekend schrijven bedoeld in § 1, kan de verzoeker, per aangetekend schrijven, een herinnering overmaken aan het College van Burgemeester ne Schepenen. Indien de verzoeker bij het verstrijken van een nieuwe termijn van twintig dagen die begint te lopen op datum van het neerleggen ter post van het aangetekend schrijven houdende de herinnering, de beslissing niet ontvangen heeft, wordt zijn beroep gegrond geacht.

Artikel 13 – Huurovereenkomst

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

in zoverre de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

In geval van een huurovereenkomst voor drie jaar of meer kan de Gemeente de huurprijs om de drie jaar herzien, als de volgende voorwaarden zijn gevuld :

1° De gevraagde huurprijs is lager dan de marktprijs;

2° De huurder beschikt over een inkomen dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning

3° Indien het vaststaat dat, op het moment van de indiening van het verzoek door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is of als de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.

In het kader van deze driejaarlijkse herziening, kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst.

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.

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 aanvragers, 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 geselecteerde aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Artikel 15: Inwerkingtreding

Huidig reglement zal in werking treden de vijfde dag na zijn bekendmaking door aanplakbrief.

Huidig reglement Huidig reglement schaft af en vervangt volledig het toewijzingsreglement van gemeentelijke woningen van 25 januari 2018.

2) Om de hierna voorgelegde reglement voor het bepalen van de samenstelling van de commissie voor de toewijzing van gemeentelijke woningen en de vaststelling van de huurprijs aan te nemen:

Artikel 1

De gemeentelijke toewijzingscommissie als bedoeld in artikel 8 van het toewijzingsreglement bestaat uit 6 leden. De gemeentesecretaris benoemt twee ambtenaren die zitten in deze commissie. Hij nodigt het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Ganshoren en de OVM Lojega uit om elk twee leden in de commissie te benoemen. De gemeentesecretaris ziet erop toe dat geen enkel aangewezen lid een politiek mandaat uitoefent.

Artikel 2

De gemeentesecretaris brengt aan het College van Burgemeester en Schepenen verslag uit over de identiteit van de leden van de commissie en deelt de notulen van de vergaderingen van de commissie mee.

Indien nodig legt de gemeentesecretaris de ontwerpen van huurovereenkomsten aan het college voor, waarin de door de toewijzingscommissie besloten toewijzingen worden goedgekeurd.

Artikel 3

Het bedrag van de huurprijs wordt vastgesteld door het toewijzingscomité, op basis van een verslag van de dienst werken, aan de hand van de indicatieve huurschaal die wordt toegepast overeenkomstig het **Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen**. De toewijzingscommissie is vrij om de hoogte van de huurprijs te bepalen binnen het bereik van de indicatieve huurschaal. Zij motiveert het vastgestelde bedrag.