

## REGLEMENT VOOR DE TOEWIJZING VAN GEMEENTELIJKE WONINGEN

### Artikel 1. Algemeenheden en definities

§ 1. Onderhavig reglement is van toepassing op de verhuur van gemeentelijke woningen die deel uitmaken van het privévermogen van de Gemeente.

§ 2. In de zin van onderhavig reglement dient men te verstaan onder:

- 1° Gemeentelijke woning: particuliere woning of appartement dat ingericht is als woning voor een gezin, met inbegrip van de eventuele aanhorigheden, door de Gemeente te huur aangeboden;
- 2° Ongezonde woning: woning die onbewoonbaar of ongezond verklaard werd en niet verbeterbaar of voor afbraak bestemd is, in toepassing van een besluit van de burgemeester dat genomen werd op basis van artikel 133 en 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet, hetzij een beslissing van de Directie van de Gewestinspectie van de huisvesting in toepassing van de Brusselse Huisvestingscode;
- 3° Aangepaste woning: woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin overeenkomstig de in artikel 5 van onderhavig besluit vastgelegde normen;
- 4° Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die een aanvraag indienen om een gemeentelijke woning te kunnen huren;
- 5° Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst afsluiten met de Gemeente;
- 6° Gezin: de persoon die alleen woont of de personen die feitelijk samenwonen, ook al zijn ze niet op het betrokken adres in het bevolkingsregister ingeschreven;
- 7° Register: het register waarin de kandidaat-huurders door de Gemeente ingeschreven worden; het kan digitaal beheerd worden;
- 8° Gehandicapte: de persoon die als gehandicapte beschouwd wordt overeenkomstig artikel 135, 1° lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelasting;
- 9° Kind ten laste:
  - Kind dat onder de aansprakelijkheid valt van één van de gezinsleden en waarvoor kinderbijslag is verschuldigd ;
  - Een gehandicapt kind komt overeen met twee kinderen ten laste;
- 10° Netto jaarlijks gezamenlijk belastbaar inkomen: de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de beroepsinkomsten vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met de onderhoudsuitkeringen die ontvangen of betaald zijn en de aftrek voor kinderopvang zoals voorzien in het Wetboek van de Inkomstenbelasting. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van het land waar ze belast worden (het aanslagbiljet). Studiebeurzen die uitgekeerd worden aan gezinsleden die geen kind ten laste zijn, worden ook als inkomsten beschouwd. De inkomsten hebben betrekking op het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaat aan het verkrijgen van de gemeentelijke woning;

Worden ook beschouwd als inkomsten: het bedrag van het leefloon of de equivalente bijstand, de kinderbijslag en de toelagen voor gehandicapten;

De volgende toelagen worden beschouwd als toelagen voor gehandicapten:

- de inkomensvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987;
- het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming toegekend werd die vóór 1 januari 1975 ingegaan is of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage toegekend werd die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 ingegaan is.

- 11° Netto maandelijks inkomsten van het gezin : De netto maandelijks inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste; de inkomsten van gehandicapten, kinderen jonger dan 21 jaar worden evenwel slechts voor de helft in rekening gebracht.

De netto maandelijks inkomsten worden bepaald op basis van de fiche van de lonen en/of uitkeringen (werkloosheid, kinderbijslag, handicap, onderhoudsuitkeringen...).

- 12° Selectiecomité : Het comité dat met meerderheid van stemmen, de kandidaturen voorstelt aan het College.

Dit selectiecomité bestaat uit:

- de Burgemeester;
- de Schepen verantwoordelijk voor Huisvesting;
- de Schepen verantwoordelijk voor Vlaamse Gemeenschap;
- de Gemeentesecretaris;
- drie gemeenteraadsleden (2 meerderheid, 1 minderheid);
- de dienstleider verantwoordelijk voor Huisvesting of zijn vervanger (zonder stemrecht).

## **Artikel 2. Kandidatuur**

§1<sup>er</sup>. De woningaanvragen worden ingediend aan de hand van het formulier in bijlage.

Het formulier dient volledig ingevuld te worden en ondertekend door de kandidaat-huurder.

De aanvraag wordt per aangetekend schrijven gericht tot de Gemeente of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs voor de datum van de indiening van de aanvraag.

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

## **Artikel 3. Toelatingsvoorwaarden**

§1. Toestand betreffende ouderlijk erfgoed

De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt.

In geval van onjuiste aangifte wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning reeds toegewezen werd, zal van rechtswege een einde aan het huurcontract worden gemaakt.

#### §2. Minimum inkomsten

Om de huurder niet in financiële problemen te brengen, moet de huur minder dan 40% van de netto maandelijkse inkomsten (zie artikel 1 11°) van het gezin bedragen.

#### § 3. Maximum inkomsten

De netto jaarlijks gezamenlijk belastbaar inkomsten (zie artikel 1 10°) ontvangen gedurende het jaar voor het voorlaatste jaar van de aanvraag mag het bedrag vermeld in de "algemene voorwaarden voor de verhuur" van de vacante woning niet overschrijden.

### **Artikel 4. Register**

De kandidaturen worden in chronologische volgorde in het register opgenomen. Het register bevat geen blanco's of tussenlijnen en is genummerd en geparafeerd.

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

In de marge van de naam van de kandidaat-huurder wordt vermeld aan wie een woning toegekend werd, het adres van de woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

Het register is toegankelijk voor kandidaat-huurders, gemeenteraadsleden, OCMW-raadsleden en leden van parlement en regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### **Artikel 5. Aangepaste woning**

§ 1. Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur moet de woning in functie van de samenstelling van het gezin het volgende aantal slaapkamers bevatten:

1° een slaapkamer per alleenstaande persoon of per koppel. Flats of studio's zijn ook geschikt voor een alleenstaande persoon of een koppel;

2° een bijkomende slaapkamer per kind; voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 9 jaar, volstaat echter één kamer voor zover zij niet gehandicapt zijn;

3° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon of het koppel dat deel uitmaakt van het gezin;

4° twee slaapkamers voor een koppel zonder kinderen waarvan beide leden jonger dan 35 jaar zijn voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft.

5° twee slaapkamers voor een gehuwd of samenwonend koppel waarvan één van de leden gehandicapt is voor zover de kandidaat-huurder hiervoor een aanvraag heeft ingediend;

Er wordt rekening gehouden met de kinderen die niet permanent in het gezin aanwezig zijn wanneer een vonnis of een overeenkomst voorziet in hun halftijdse aanwezigheid of residentieel bezoekrecht.

### **Artikel 6. Algemeen toewijzingsprincipe**

De toewijzingsbeslissing volgt de chronologische volgorde van de aanvragen van het register die rekening houden met de situering en het aantal kamers van de betrokken woning. De chronologische volgorde wordt evenwel gewogen door de voorrangregels vastgelegd in artikel 7.

### **Artikel 7. Voorrangregels**

§ 1. De woning wordt toegekend aan de kandidaat-huurder die het ontwerp van huurovereenkomst aanvaardt en die beantwoordt aan zo veel mogelijk voorrangaspecten volgens de volgende waardering.

Een huurder woont in een gemeentelijke woning onaangepast aan de gezinsamenstelling : 2 punten.

Een gezin waarvan een persoon gehandicapt is en waarvoor de vacante woning aangepast en/of gelijkvloers gelegen is : 1 punt.

§ 2. De chronologische volgorde geeft de doorslag indien verschillende kandidaturen even veel punten behalen.

### **Artikel 8. Afwijkingen**

Het College van Burgemeester en Schepenen kan in hoogdringende gevallen afwijken van onderhavig reglement ten gunste van een kandidaat-huurder.

### **Artikel 9. Toewijzingsprocedure**

§ 1. Telkens een huurwoning moet toegewezen worden contacteert het College per aangetekend schrijven de kandidaat-huurders uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het best gerangschikt staan krachtens artikel 7.

In deze brief meldt het College dat een woning beschikbaar is en preciseert de gevraagde huurprijs, de eventuele vaste kosten, de modaliteiten voor het bezoek van het goed alsook – met inbegrip van de termijn – deze volgens dewelke de aanvragers hun akkoord kunnen geven voor het huren van de woning.

De modaliteiten voor het bezoek en de mededeling van een akkoord zijn identiek voor alle aanvragers en zodanig opgevat dat vermeden wordt dat bepaalde categorieën normaal gereede aanvragers zonder aanvaardbaar bewijs uit de boot vallen.

Bovendien worden in de brief de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning gepreciseerd en staat de tekst van hoofdstuk 4 van titel III van de Brusselse Huisvestingscode er integraal in.

Ingeval deze brief niet wordt beantwoord binnen de vastgestelde termijn, komt de kandidatuur niet aanmerking voor de selectie.

Een tweede aangetekende brief wordt dan opgestuurd naar de kandidaat om hem te verwittigen dat het niet beantwoorden binnen de vastgestelde termijn ditmaal tot gevolg heeft dat hij uit het register wordt geschrapt en dat hij zijn chronologische volgorde verliest.

De schriftelijk medegedeelde weigering door een kandidaat-huurder van een aangepaste woning om niet-geldige redenen heeft eveneens de schrapping uit het register en het verlies van de chronologische volgorde tot gevolg.

§ 2. Onder de verschillende positieve antwoorden wordt voor de toekenning van de woning de kandidaat-huurder gekozen die aan alle voorwaarden voldoet en het best gerangschikt is krachtens artikel 7.

§ 3. Het College beslist op basis van de kandidaturen voorgesteld door het selectiecomité.

§ 4. Het College meldt aan de in § 2 bedoelde niet-gekozen kandidaat-huurders de redenen waarom de woning niet aan hen toegewezen werd en wijst hen op de beroepsmogelijkheden en –termijnen.

§ 5. De vorming van de huurovereenkomst wordt opgeschort tot afloop van de termijn voor administratief beroep of, indien er beroep aangetekend werd, totdat er een beslissing genomen wordt in beroep.

#### **Artikel 10. Sanctie en administratief beroep**

§ 1. De niet-naleving van een van de verplichtingen uit artikel 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 leidt tot de nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing.

§ 2. De kandidaat-huurder die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, kan in beroep gaan tot wijziging bij de gemeenteraad.

Het bezwaarschrift wordt, op straffe van nietigheid, ingediend per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs. Het wordt ondertekend door de eiser of door zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

1° de naam, de hoedanigheid, het adres van de eiser;

2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, ingediend binnen een termijn van 15 dagen vanaf de datum van verzending van de motieven van niet-toekenning.

§ 3. Het College bericht schriftelijk ontvangst van het bezwaarschrift. Het meldt de eiser of zijn vertegenwoordiger bij ter post aangetekende brief de datum van de hoorzitting tijdens welke het bezwaarschrift onderzocht wordt, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd kan worden.

De eiser of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, brengt het College daarvan per aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs op de hoogte, ten minstens vijf werkdagen vóór de hoorzitting.

§ 4. De gemeenteraad maakt zijn beslissing bekend binnen de 50 dagen na de datum van indiening bij de post van de aangetekende verzending met het bezwaarschrift of het ontvangstbewijs van het bezwaarschrift.

Wanneer er binnen deze termijn geen beslissing wordt bekendgemaakt, wordt de aangevochten beslissing als bevestigd beschouwd.

§ 5. Het bezwaarschrift wordt ingediend onverminderd de gewone beroepsmiddelen.

### **Artikel 11. Formele motivering**

De toewijzingsbeslissing en de beslissing in beroep dienen formeel gemotiveerd te worden.

### **Artikel 12. Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad**

Het College brengt jaarlijks verslag uit van zijn toewijzingsbeslissingen aan de Gemeenteraad.

Het jaarverslag vermeldt voor iedere toegekende woning de kandidaat-huurders die gekozen werden in toepassing van artikel 7, de berekening op basis waarvan er gekozen werd tussen de kandidaat-huurders, de naam van de geselecteerde huurder en de kenmerken van diens gezin en de woning.

### **Artikel 13. Toegang tot informatie**

Het College mag enkel de gegevens inwinnen die strikt noodzakelijk zijn voor de toepassing van onderhavig reglement.

De kandidaat-huurders worden op de hoogte gesteld van het feit dat hun persoonsgegevens doorgegeven worden en kunnen ze doen corrigeren of schrappen.

Wanneer ze geraadpleegd worden door personen van buiten de Gemeente, vermelden het register, de toewijzingsbeslissing, het jaarverslag en de inventaris bedoeld in artikel 23ter van de Brusselse Huisvestingscode gedepersonaliseerde gegevens zodat de kandidaat-huurders niet herkend kunnen worden.