

Uittreksel uit de beraadslagingen van de gemeenteraad
n° 010/25.06.2014/A/0024 en n°010/27.04.2016/A/0016

Gecoördineerde teksten

Reglement voor de toewijzing van de gemeentelijke woningen
--

Artikel 1 - Algemeenheden en definities

Dit reglement is van toepassing op de woningen die te huur gesteld worden door de gemeente, met uitzondering van de transitwoningen beschreven in artikel 2, 24° van de Code en de woningen aan “vrije marktprijs” gelegen Sint-Pieterskerkstraat 19 (app. n°1-7-8), Sint-Pieterskerkstraat 21 (app. n° 2-7-8) en de de Rivierendreef 342 (app. n°3-4) .

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privédomein van de gemeente, in het bijzonder de woningen die gebouwd en gerenoveerd werden dankzij regionale subsidies of in het kader van de wijkcontracten, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking (PMB) en solidaire of intergenerationele woningen.

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

1. Gemeentelijke woning: de alleenstaande woning of het appartement ingericht als woning voor een gezin, met inbegrip van de tuin en de eventuele aanhorigheden, door de Gemeente te huur aangeboden ;
2. Woning van het sociale type : de gemeentelijke woning gebouwd of gerenoveerd dankzij subsidies toegekend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van een wijkcontract of dankzij regionale subsidies “alleenstaande woningen” ;
3. Middelgrote woning : de gemeentelijke woning als dusdanig beschouwd bij de bouw of de renovatie in het kader van een partnerschap met een openbare of private acteur;
4. Woning aangepast aan een persoon met mobiliteitsbeperking (PMB) : de woning is speciaal gebouwd en gerenoveerd om te voldoen aan de vereisten voor een persoon met mobiliteitsbeperking ;
5. Solidaire woning : woning die berust op een solidair 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 verscheidene gezinnen verblijven die er elk beschikken over een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten ;
6. Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen waarvan van er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijfenzestig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke

verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument ;

7. Aangepaste woning : woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin overeenkomstig de in artikel 6 van onderhavig besluit vastgelegde normen;
8. Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die een aanvraag indienen om een gemeentelijke woning te kunnen huren;
9. Register: het register waarin de kandidaat-huurders door de Gemeente ingeschreven worden. Dit register mag digitaal beheerd worden;
10. Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst afsluiten met de Gemeente;
11. 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 ;
12. 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 ;
13. Gehandicapte persoon : de persoon die als gehandicapte beschouwd wordt overeenkomstig artikel 135, 1^e lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelasting;
14. 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 ontvangen of betaalde onderhoudsuitkeringen. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Worden eveneens als inkomsten beschouwd, het bedrag van het leefloon of van de equivalente sociale bijstand, de kinderbijslag en de toelagen voor gehandicapten; de inkomsten hebben betrekking op het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaat aan het verkrijgen van de gemeentelijke woning;
15. Inkomen van het gezin : De gezamenlijke inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste.

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

De kandidaat-huurder moet meerderjarig, ontvoegd minderjarig of begeleid zelfstandig minderjarig zijn.

Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik hebben van een onroerend goed met een woon- of professionele bestemming. In geval van onjuiste aangifte wordt de woonaanvraag nietig verklaard en indien er reeds een woning werd toegewezen, zal van rechtswege een einde aan de huurovereenkomst worden gemaakt.

Artikel 3 – Specifieke toelatingsvoorwaarden

Behalve aan natuurlijke personen zullen de woningen ook verhuurd mogen worden aan rechtspersonen (verenigingen, OCMW,...) die kwetsbare personen (sociale, psychologische, economische, fysische) ondersteunen op voorwaarde dat deze voldoen aan de bepalingen van de Huisvestingscode.

Artikel 4 – Aanvraag voor een woning

De indieningprocedure voor een aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels :

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

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

- Een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
- Een verklaring op eer vermeldend dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik een onroerend goed met een woon- of professionele bestemming bezit.
- Een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur van de woonplaats van de aanvragers (uitgezonderd de Jettenaars);
- 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;
- 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;

De aanvraag wordt per aangetekend schrijven gericht tot de Gemeente, binnen de termijn vastgelegd door de gemeente bij de aanvraag tot de samenstelling van het inschrijvingsdossier of wordt tegen ontvangstbewijs afgegeven bij de dienst “Gemeentelijk Patrimonium – Afdeling grondbeheer en Huisvesting”, L. Theodorstraat 108, 2^e verdieping. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs voor de datum van de indiening van de kandidatuur.

Onvolledige dossiers komen niet in aanmerking.

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 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 een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van inschrijving, de gezinssamenstelling en het gewenste type woning.

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

- 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 wegingcriterium te doen gelden ;

- 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 het beheersorgaan van de operator of voor de gemachtigd ambtenaar.

Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de Gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin ten aanzien van de in het ministerieel besluit van 30 juni 2005 bedoelde bewoningsnormen.

Een woning wordt beschouwd als aangepast aan de grootte van het gezin, in functie van de gezinssamenstelling, wanneer ze het volgend aantal kamers telt :

- Een kamer per alleenstaande persoon of per koppel. Een flat of een studio zijn voorbehouden aan alleenstaande kandidaten of koppels ;
- Een bijkomende kamer per kind. Kunnen echter één kamer betrekken :
 - Twee kinderen van verschillend geslacht die minder dan 12 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 8 m² ;
 - Twee kinderen van hetzelfde geslacht die minder dan 18 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 8 m² ;
 - Drie kinderen van verschillend geslacht die minder dan 12 jaar oud zijn, op voorwaarde dat de kamer een minimale oppervlakte heeft van 12 m² ;
- Een bijkomende kamer voor de meerderjarige persoon of het koppel dat deel uitmaakt van het gezin ;
- Voor een éé noudergezin, het aantal slaapkamers nodig voor de kinderen.

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

Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

De dienst “Huisvesting” neemt per aangetekend schrijven contact op met de kandidaat-huurders uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het best gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie :

- de beschikbaarheid en het type van de betreffende woning ;
- het adres van de betreffende woning ;
- de huurprijs die gevraagd zal worden ;
- het bedrag van de eventuele vaste huurkosten ;
- de regels voor het bezoek aan het goed ;
- de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning ;

- de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het door de Gemeente goedgekeurde Toewijzingsreglement.

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.

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 type woning.

Uittreksel uit de beraadslaging van de gemeenteraad n° 010/27.04.2016/A/0016

Artikel 7.- Toewijzingsprocedure (wijziging)

Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria :

- *door inschrijvingsjaar : 1 punt*
- *de alleenstaande die ten minste 2 kinderen ten laste heeft : 2 punten*
- *de persoon wiens huurovereenkomst door de verhuurder werd beëindigd behalve als de schuld ligt bij de huurder : 2 punten*
- *de persoon die ouder is dan 65 jaar : 2 punten*
- *de persoon met een begeleiding van het OCMW : 2 punten*
- *de persoon wiens woning ongezond is volgens het verslag van de DGHI (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) : 2 punten*
- *de persoon zonder woning (d.w.z. dakloos of in een onthaalhuis) : 2 punten*
- *het gezin waarvan een persoon erkend is als gehandicapt : 4 punten*

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

Het College van burgemeester en schepenen doet uitspraak na eensluitend advies van de in artikel 8 van dit reglement bedoelde Commissie.

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

Artikel 8 – Toewijzingscommissie

Voor de toewijzing van huurwoningen wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad. Hij bepaalt ook de werking en de samenstelling ervan.

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 aangetekende brief naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs binnen de vijftien kalenderdagen van de toewijzing. De commissie doet een uitspraak over de weigering ; deze laatste kan de uitsluiting van de kandidaat-huurder tot gevolg hebben.

Artikel 10 - Afwijkingen

Het College van Burgemeester en Schepenen kan van het Toewijzingsreglement afwijken na eensluitend advies van de Commissie en enkel tenzij een aanvrager zich in uiterste nood

bevindt. Die afwijking moet formeel door een sociaal verslag gerechtvaardigd worden dat door een sociale vertegenwoordiger van een openbare bediener wordt uitgewerkt en vermeld op de kant van het Register. Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

Uittreksel uit de beraadslaging van de gemeenteraad n° 010/27.04.2016/A/0016

Artikel 10 – Afwijkingen (bijzonderheden)

Elke buitengewone, uitzonderlijke en dringende situatie kan het onderwerp van een afwijking zijn. Deze afwijking moet gerechtvaardigd worden door een sociaal verslag opgesteld door een psychosociale vertegenwoordiger benoemd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Onder andere :

- *in geval van huiselijk geweld;*
- *in geval van overmacht : natuurramp (brand, overstroming, storm, aardbeving), ongezonde woning (volgens sluitingsbesluit van de Burgemeester);*
- *in geval van een ernstig gezondheidsprobleem.*

De kandidaat huurder moet niet noodzakelijk in het gemeentelijk register zijn ingeschreven en mag zich niet persoonlijk in moeilijkheden gebracht hebben.

Artikel 11 – Doorstromingen

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

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

Elk huurgezin dat een bovenmatige woning zal van rechtswegen naar een huisvesting aangeplaatst worden die aan de gezinssamenstelling wordt aangepast.

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, het doorstromingsregister, en worden chronologisch gerangschikt.

Artikel 12 - Beroep

De kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt kan in beroep gaan. Het beroep moet binnen één maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing ingediend worden. Dit beroep doelt op elke beslissing die een kandidaat huurder benadeeld.

Het beroep moet per aangetekend schrijven gericht zijn aan het College van burgemeester en schepenen en de betwiste beslissing en de redenen voor deze betwisting vermelden.

Vanaf de datum van indiening van het 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.

Artikel 13 – Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd mits naleving van de geldende burgerrechtelijke bepalingen inzake huishuur.

Artikel 14 – Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad

Het College van burgemeester en schepenen brengt 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.