

De Gemeenteraad,

Gezien artikel 117 en 232 van de Nieuwe Gemeentewet,
Gelet op de Brusselse Huisvestingscode van 11 juli 2013, in het bijzonder artikel 26 tot 33,

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

KEURT HET VOLGENDE GOED:

REGLEMENT VOOR DE TOEWIJZING VAN GEMEENTELIJKE WONINGEN

Artikel 1^{er}. Algemeenheden en definities

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

Het is niet van toepassing op de huur van woningen waarvan het beheer toevertrouwd is aan een sociaal vastgoedkantoor, noch op geconventioneerde of gesubsidieerde woningen in het kader van de regelgeving betreffende de herwaardering van de wijken, afzonderlijke onroerende goederen of de renovatie van huizenblokken.

§ 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 2 van onderhavig reglement 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 overeenkomstig artikel 5 van onderhavig reglement. Het kan digitaal beheerd worden;

- 8° Gehandicapte: de persoon die als gehandicapte beschouwd wordt overeenkomstig artikel 135, 1^e lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelasting;
- 9° Kind ten laste:
- Kind dat onder de aansprakelijkheid valt van één van de gezinsleden die tevens de rechthebbende op de kinderbijslag is;
 - Een gehandicapt kind wordt geteld als twee kinderen ten laste;
- 10° Inkomsten: 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. Studiebeurzen die uitgekeerd worden aan gezinsleden die geen kind ten laste zijn, worden ook als inkomsten beschouwd. De inkomsten hebben betrekking op het jaar dat voorafgaat aan het verkrijgen van de gemeentelijke woning;
- 11° 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.
- 12° Gezinsinkomsten: de globale 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.
- 13° Onafhankelijke Commissie voor de Toewijzing van de Woningen : onafhankelijke commissie opgericht binnen de gemeente met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeente en het openbare centrum. De gemeenteraad stelt de samenstelling en de werkwijze van deze commissie vast.

Artikel 2. 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;

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 3. Kandidatuur

§1^{er}. De aanvragen worden ingediend aan de hand van het formulier in bijlage 1.

Het formulier dient volledig ingevuld te worden en ondertekend door de kandidaat-huurder, door de persoon met wie hij gehuwd is of feitelijk samenwoont en door de andere meerderjarige gezinsleden.

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 Gemeente mag geen inschrijving weigeren die voldoet in het daartoe bestemde formulier voorzien in § 1 aan de voorwaarden voorzien in artikel 7.

§3. 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.

§4. De kandidaat-huurder bevestigt zijn aanvraag jaarlijks, op de verjaardag van de inschrijving.

Artikel 4. Toelatingsvoorwaarden

De kandidaat-huurder mag geen eigenaar, pachter of vruchtgebruiker zijn van een gebouw bestemd als woning of handel.

Artikel 5. Register

De kandidaturen worden in chronologische volgorde in het register opgenomen.

Het register vermeldt de datum van inschrijving, de naam, het adres, de gezinssamenstelling en in voorkomend geval het gewenste type woning .

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimaalbedrag van zijn inkomen.

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

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

Artikel 6. Algemeen toewijzingsprincipe

§1. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10, kent het College van Burgemeester en Schepenen de woning toe aan de best geklasseerde in het register ingeschreven kandidaat met conform advies van de onafhankelijke commissie.

§2. 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 voorrangsregels vastgelegd in artikel 7.

§3. Bij de toewijzing van de woning, voor de toepassing van het tweede lid, rekening met het kind dat in aanmerking komt/ de kinderen die in aanmerking komen voor de huisvesting bij het ene of ander lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

§ 4. De huur bedraagt minder dan 40% van het gezinsinkomen.

Artikel 7. Voorrangsregels

1. Beschikken over een inkomen dat toelaat om een sociale woning te huren of 10 % superieur.
2. Toestand van dringende omstandigheden
3. Een onaangepaste sociale woning moeten verlaten
4. Gemeente-of OCMW ambtenaar met lage graad

Artikel 8. Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens als het een huurwoning moet toewijzen contacteert het College van Burgemeester en Schepenen 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 aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 7.

In de brief meldt het College dat er een woning beschikbaar is en preciseert het de gevraagde huurprijs, de eventuele vaste kosten, de modaliteiten voor het bezoek van het goed en ook die – met inbegrip van de termijn – 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 het Toewijzingsreglement er integraal in.

Wie een aangepaste woning weigert, wordt uit het register geschrapt en verliest de chronologische volgorde.

§ 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 van Burgemeester en Schepenen beslist op basis van het advies van de onafhankelijke commissie.

§ 4. Het College van Burgemeester en Schepenen 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 huurovereenkomst treedt slechts in werking na het verlopen van de beroepstermijn.

Artikel 9. Mutaties

Op zijn verzoek kan de huurder die in een gemeentelijke woning woont die niet langer aangepast is aan de grootte van zijn gezin, een beschikbare aangepaste woning aangeboden krijgen.

Deze aanvragen worden op een gedifferentieerde lijst geschreven.

Artikel 10. Afwijkingen

Het College van Burgemeester en Schepenen mag van het toewijzingsreglement afwijken indien een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen omkleed en vermeld op de kant van het Register en moet genomen worden op basis van het advies van de onafhankelijk commissie. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen.

Artikel 11. Sanctie en administratief beroep

§ 1. De niet-naleving van een van de verplichtingen uit artikel 3 tot 8, 10 en 12 leidt tot de nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing.

§ 2. Iedereen die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt, kan binnen een termijn van een maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan. Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

§ 3. Er dient een uitspraak over het beroep gedaan te worden binnen een termijn van een maand.

§ 4. De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrij komt.

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

Artikel 12. Formele motivering

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning en de beslissing in beroep moet formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Artikel 13. Jaarlijks verslag aan de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen 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 8, de berekening op basis waarvan er gekozen werd tussen de kandidaat-huurders of in voorkomend geval de motivering die aan de basis ligt van de toepassing van artikel 10, de naam van de geselecteerde huurder en de kenmerken van diens gezin en de woning.

Artikel 14. Jaarlijks verslag aan de Regering

Voor 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de, op 31 december van het vorige jaar vastgestelde, inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Artikel 15. Inwerkingtreding

Dit reglement is niet van toepassing op de toewijzing van woningen die voor verhuring beschikbaar zijn voor 1 juli 2014, behalve indien de procedure voor toekenning nog niet is gestart op deze datum.

WONINGEN VAN DE GEMEENTE OUDERGEM

INSCHRIJVINGSFORMULIER

Kader voorbehouden voor de administratie
Datum van ontvangst: Volgnummer:
Type woning:
Grootte van de woning:
Gelieve dit document in HOOFDLETTERS in te vullen. U mag slechts één formulier invullen. Voeg alle nodige documenten bij het formulier.

1. KANDIDAAT

PARTNER MET WIE U SAMENWOONT

Naam :	Naam :
Voornaam :	Voornaam :
Geslacht : M - V	Geslacht : M - V
Geboortedatum :	Geboortedatum :
Geboorteplaats :	Geboorteplaats :
Rijksregisternummer * €€€€€€€€€€	Rijksregisternummer * €€€€€€€€€€
Nationaliteit :	Nationaliteit :
Beroep :	Beroep :
Handicap : €Ja €Neen	Handicap : €Ja €Neen

Tel. (overdag) :
Ander tel. nr. :

2. ADRES

Straat :	Nr :	Bus :
Postcode :	Gemeente :	
Adres voor briefwisseling (indien verschillend) :		
Straat :	Nr :	Bus :
Postcode :	Gemeente :	

* Het rijksregisternummer is absoluut noodzakelijk in het kader van de kandidatuur.
U vindt het op uw identiteitskaart, het document betreffende de gezinssamenstelling.

3. KINDEREN die deel uitmaken van het gezin

Naam & voornaam	Geboorte-	Geslach	Rijksregisternummer	Handicap
-----------------	-----------	---------	---------------------	----------

	datum	t		
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen

4. ANDERE PERSONEN die deel uitmaken van het gezin

Naam & voornaam	Geboortedatum	Geslacht	Rijksregisternummer	Handicap
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen
		M / V	€€€€€€€€€€€€	€ja - €neen

5. OM TE BEANTWOORDEN AAN DE BEHOEFTE VAN PERSONEN MET EEN BEPERKTE MOBILITEIT

1. Zijn er in uw gezin één of meer personen die voor meer dan 66 % erkend zijn als motorisch gehandicapt (of 9 punten verlies aan autonomie) waarvoor een specifieke huisvesting vereist is ? JA – NEEN

Zo JA

- a) Tot welke verdieping kan de gehandicapte zonder lift geraken ?

gelijkvloers – eerste verdieping – tweede verdieping – derde verdieping – vierde verdieping

- b) Is het voor één van de gezinsleden noodzakelijk dat de omgeving van de woning per rolstoel toegankelijk is ?

JA - NEEN

- c) Moet de gehandicapte zich minstens gedeeltelijk (woonkamer en toilet) in de woning kunnen verplaatsen met een rolstoel ?

JA - NEEN

- d) Moet de woning voor uw gezin volledig aangepast zijn aan het gebruik van een rolstoel ?

JA - NEEN

- e) Moet uw woning in verbinding staan met een dienst voor assistentie bij het dagelijkse leven ?

JA - NEEN

6. INKOMSTEN

Staven aan de hand van documenten

7. VOORRANG

Voldoet u aan de voorwaarden om voorrang te krijgen in de zin van artikel 7 van het gemeentelijke toewijzingsreglement? Zo ja, welke?

.....
.....
.....

Gelieve de nodige bewijsstukken toe te voegen.

8. VERMOGEN

De ondergetekenden verklaren op erewoord: bezit u onroerend goed ¹ in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik, voor privégebruik of beroepsdoeleinden?
JA – NEEN (schrappen wat niet past)

¹ Het toewijzingsreglement stelt dat het gezin dat eigenaar is van een onroerend goed, geen aanspraak kan maken op een gemeente- of OCMW-woning. Er kan wel van deze bepaling afgeweken worden in hoogdringende gevallen. Indien dit het geval is, gelieve dan te preciseren waarom u een dergelijke uitzondering vraagt.

.....
.....
.....
.....
.....

De kandidaat dient zijn kandidatuur jaarlijks te bevestigen en iedere wijziging in de gezinssamenstelling of nieuw adres binnen de twee maanden mee te delen. Zo niet, wordt zijn kandidatuur nietig verklaard.

Enkel een formulier dat volledig ingevuld is, ondertekend en vergezeld gaat van de nodige bijlagen, wordt in aanmerking genomen.

De ondergetekenden verklaren op erewoord dat de inlichtingen in dit formulier correct en volledig zijn en bevestigen kennis te hebben genomen van het feit dat iedere onjuiste verklaring met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden en de voorrangsregels de schrapping van hun kandidatuur teweegbrengt en de onmogelijkheid om zich opnieuw in te schrijven gedurende zes maanden.

Opgemaakt te, op 20.....

Handtekening(en)

De kandida(a)t(e)

De partner met wie
hij/zij samenwoont

De andere meerderjarige
gezinsleden

Verplichte bijlagen

- Voor alle gezinsleden die geen kind ten laste zijn: het aanslagbiljet betreffende de inkomsten van het betrokken jaar of bij ontstentenis ieder ander document dat als bewijs kan dienen. Het bewijs dat minstens één gezinslid ingeschreven is in het bevolkings- of het vreemdelingenregister: kopie van de identiteitskaart (recto/verso), attest van woonplaats, ...
- Bewijs van gezinssamenstelling opgemaakt door een officiële instantie.

Vergeet niet de bewijsstukken toe te voegen in verband met de voorrang (zie punt 7 van dit formulier).