

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Marc-Jean Ghysseles, *Burgemeester-Voorzitter* ;
Jean-Claude Englebert, Ahmed Ouartassi, Francis Résimont, Marc Loewenstein, Françoise Pèrè,
Mariam El Hamidine, Saïd Tahri, Charles Spapens, Jutta Buyse, *Schepenen* ;
Michel Borcy, Monique Langbord, Hassane Mokhtari, Christiane Defays, Annie Richard, Christophe
Nocent, Evelyne Huytebroeck, Stéphane Roberti, Isabelle Grippa, Magali Plovie, Axel Criquelion,
Denis Stokkink, *Gemeenteraadsleden* ;
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Corinne De Permentier, Camille Ronge, Catherine van Zeeland, Mostafa Bentaha, Nadia El Yousfi,
Grégor Chapelle, Mohammed Sebbahi, Marie Arena, Rachid Barghouti, Isabelle Gelas, Abdelmalek
Talhi, Alitia Angeli, Raphaël Lederer, Nadine Pâques, Laurent Hacken, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 05.07.16

#Onderwerp : Huisvesting - Gemeentewoningen - Toewijzingsreglement.#

Openbare zitting

OPENBARE WERKEN & STEDENBOUW

Huisvesting

DE RAAD,

Gelet op de nieuwe gemeentewet en inzonderheid artikelen 117 en 133;

Gelet op de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

Gelet op de Brusselse huisvestingscode aangenomen op 11 juli 2013, in het bijzonder hoofdstuk IV betreffende de regels die van toepassing zijn op de openbare vastgoedoperatoren;

Gelet op het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 27 juni 2014 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld;

Zijn beslissing van 6 mei 2014 herzien houdende goedkeuring van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen;

Gelet op het arrest van het Grondwettelijk Hof van 16 februari 2015 tot annulering van de artikelen 28 bis en 31 van het bovenvermelde besluit;

Overwegende dat de annulering van artikel 28bis gemotiveerd wordt door het feit dat de Toewijzingscommissie adviezen uitbrengt die van toepassing zijn op de woningen van het OCMW terwijl de samenstelling van deze commissie vastgesteld wordt door de Gemeenteraad en dat het besluit geen deelname van het OCMW aan de vastlegging van het reglement of aan de Toewijzingscommissie voorziet;

Overwegende dat het principe van een onafhankelijke commissie die advies verstrekt over de toewijzing van de gemeentewoningen evenwel zijn waarde heeft bewezen in andere gemeenten en dat het belangrijk is om artikelen 7 en volgende te behouden;

Overwegende dat het voorgaande gemeentereglement reeds een deelname van het OCMW aan de voormelde Commissie voorziet maar dat het belangrijk is om de formulering van dit reglement te verduidelijken zodat het OCMW zelf kan beslissen om al dan niet deze Commissie te gebruiken voor de toewijzing van zijn woningen;

Overwegende echter dat de twee verenigingen die lid zijn van deze Commissie geselecteerd moeten worden door het besluitvormingsorgaan - College of OCMW afhankelijk van de toe te wijzen woningen - en dat hun vertegenwoordigers aangesteld moeten worden door de respectievelijke raden van bestuur van deze verenigingen;

Overwegende dat het advies van de Commissie bovendien geen eensluidend advies meer mag zijn dat het College zou moeten volgen want dat zou gelijkstaan met een delegatie van zijn beslissingsbevoegdheid, waarvoor geen wettelijke basis meer bestaat; dit houdt de schrapping in van de laatste zin van artikel 7 §2 van het voorgaande reglement;

Overwegende dat de annulering van artikel 31 gemotiveerd wordt door de vaststelling dat de beperking van de afwijkingen tot 40% van de toewijzingen van het voorgaande jaar als gevolg zou kunnen hebben dat een gemeente of een OCMW verhinderd wordt om een woning toe te wijzen terwijl de extreme noodsituatie van de aanvrager is gebleken en dat de afwijking bijgevolg verantwoord kan worden; de tweede zin van artikel 10 van het voorgaande reglement moet geschrapt worden;

Overwegende dat de gewestelijke reglementering inzake renovatie of bouw van openbare woningen verschillende inkomensvoorwaarden oplegt voor de huurders; de typologie van de gemeentewoningen wordt derhalve verduidelijkt door in artikel 1 §2 6 woningen gelijkgesteld met sociale woningen te onderscheiden van bescheiden woningen;

Overwegende dat het noodzakelijk is om op het ogenblik van de toewijzing van de woning de afstemming tussen de inkomens van de kandidaat-huurder en de gevraagde huurprijs na te kijken opdat de huurprijs geen bepaald percentage van het inkomen van het gezin zou overschrijden; dit geeft aanleiding tot de toevoeging van een punt 14 aan artikel 1 §2, waarnaar verwezen wordt in artikel 6 §1;

Overwegende dat de hernieuwing van de kandidaatstellingen voor een gemeentewoning om de twee jaar kan gebeuren opdat de werken noodzakelijk voor de samenstelling van het volledige dossier, voor de herlancering van de kandidaten wanneer deze nalaten te hernieuwen en voor de bijwerking van het register evenredig zouden zijn met het aantal toe te wijzen woningen; bijgevolg wordt artikel 3 §5 gewijzigd;

Overwegende dat in naam van de rechtvaardigheid moet worden afgezien van de inschrijvingsvoorwaarde in het register met betrekking tot de naleving van alle voorwaarden bij de openbare vastgoedoperatoren; dit houdt in om §7 van artikel 3 van het voorgaande reglement te schrappen;

Overwegende dat de ervaring van de toewijzing van 6 woningen in het kader van de procedure ingevoerd door het voorgaande reglement heeft aangetoond dat het doeltreffender is om de best gerangschikte kandidaten te selecteren met het oog op het bekomen van hun akkoord en het advies van de Commissie; hiervoor dient §1 van artikel 8 van het voorgaande reglement herzien te worden;

Overwegende dat om ongepaste beroepen te vermijden, het aangewezen is om de beslissingen die een kandidaat-huurder benadelen, waartegen wellicht beroep ingesteld wordt voor het College, te verduidelijken in het kader van het toewijzingsreglement en artikel 11 van het voorgaande reglement te wijzigen;

Overwegende dat het voorgaande reglement geen mutatiemodaliteiten voor een huurder van een niet meer aangepaste woning voorziet; dit maakt het voorwerp uit van de toevoeging van een nieuw artikel 13;

Overwegende ten slotte dat omwille van redenen van leesbaarheid en begrip er een volledig toewijzingsreglement aangenomen moet worden waarin de van kracht blijvende bepalingen van het voorgaande reglement en de hierboven beschreven nieuwigheden opgenomen worden;

BESLIST:

Het toewijzingsreglement voor de gemeentewoningen als volgt goed te keuren:

TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN DE GEMEENTEWONINGEN

Artikel 1 - Algemeenheden en definities:

§1. Huidig reglement is van toepassing op de verhuring van gemeentewoningen die deel uitmaken van het privé patrimonium van de Gemeente met uitzondering van de transitwoningen zoals bepaald in artikel 2, 22° van de Code.

§2. In de zin van dit reglement verstaat men onder:

1. Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die een kandidatuur indienen met het oog op het huren van een gemeentewoning.
2. Code: de Brusselse Huisvestingscode vastgesteld door de Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 11 juli 2013.
3. Kind ten laste: Het kind geplaatst onder de verantwoordelijkheid van één van de leden van het huishouden voor wie kinderbijslag verschuldigd is; een gehandicapt kind wordt geteld als twee kinderen ten laste.
4. Huurder: de persoon of de personen die een huishouden vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst afsluiten met de Gemeente.

5. Aangepaste woning: de woning voorzien voor een bepaalde grootte van gezin conform de normen vastgesteld in de reglementering over de hulp bij de verhuis en de huurtoelage (VIHT), bedoeld in artikel 165 van de Code.
6. Gemeentewoning : het individuele huis of het appartement dat ingericht is om een gezin te huisvesten, met inbegrip van de eventuele bijgebouwen en toebehoren, te huur gesteld door de Gemeente in de zin van artikel 26 van de code. Een gemeentewoning wordt nader bepaald als:
7. **gelijkgesteld met sociale woning**: wanneer ze heropgebouwd of vernieuwd wordt met toelage van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest conform het besluit van 12 februari 1998 houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's, en toegankelijk voor de kandidaat-huurders van wie het inkomen het plafond vastgesteld in dit besluit niet overschrijdt;
8. **bescheiden**: wanneer de gemeentewoning gebouwd of gerenoveerd wordt in het kader van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering, en toegankelijk voor de kandidaat-huurders van wie het inkomen het plafond vastgesteld in het besluit van 27 mei 2010 houdende uitvoering van de voornoemde ordonnantie niet overschrijdt en van wie de huurprijs vastgesteld wordt conform het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren;
9. **middelgroot**: wanneer de gemeentewoning toegankelijk is voor de kandidaat-huurders van wie het inkomen het plafond vastgesteld in artikel 2 § 3 van het huidige reglement niet overschrijdt;
7. Woning voor persoon met beperkte mobiliteit: de gemeentewoning die specifiek gebouwd of gerenoveerd is om tegemoet te komen aan de behoeften van een persoon met beperkte mobiliteit.
8. Huishouden : de persoon alleen of de personen, al dan verbonden door familiebanden, die gewoonlijk onder hetzelfde dak leven en hun huishoudelijke kwesties voornamelijk gezamenlijk regelen; in geval van verblijfsco-ouderschap maakt het kind dat, bij rechterlijke beslissing of geofficialiseerd schriftelijk akkoord, minstens de helft van de tijd met zijn ouder verblijft, deel uit van het huishouden.
9. 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.
10. Persoon met beperkte mobiliteit: persoon die in zijn bewegingen gehinderd wordt door zijn grootte, zijn toestand, zijn leeftijd, zijn tijdelijke of permanente handicap, of door hulptoestellen of instrumenten waarvan hij afhankelijk is om zich te verplaatsen.
11. Register : het register waarin de kandidaat-huurders ingeschreven zijn door de Gemeente. Dit kan het voorwerp uitmaken van een geïnformatiseerd beheer.
12. Globaal belastbare netto jaarinkomens : de onroerende of roerende netto-inkomsten en het belastbare nettobedrag van de beroepsinkomsten vóór elke aftrek, vermeerderd of verminderd met de alimentatie afhankelijk van het feit of ze ontvangen of gestort wordt en met de aftrek van de uitgaven voor kinderopvang, zoals voorzien in het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en zoals bepaald door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het wetboek van de inkomstenbelastingen van het land waarin ze belast worden (aanslagbiljet). Studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Worden tevens als inkomsten beschouwd, de werkloosheidsuitkeringen, de kinderbijslag, de toelagen voor gehandicapte persoon, de pensioenen, de vervangingsinkomens wegens ziekte of invaliditeit, het leefloon of gelijkwaardige sociale hulp.

13. Beherende dienst : dienst belast met het behandelen van de toewijzingsprocedure van de woning, die valt onder de gemeente of onder het OCMW afhankelijk van de instelling die eigenaar of houder van zakelijke rechten op de woning is.
14. Passende huurprijs: de huurprijs die niet hoger is dan 40% van de inkomens van het gezin zoals hierboven bepaald. Om deze berekening te maken, wordt de huurprijs afgetrokken, wanneer hij toegepast wordt, van de toelage voorzien door het besluit van 21 juni 2012 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot instelling van een huurtoelage of van de toelage voorzien door het besluit van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.
15. Besluitvormingsorgaan: het orgaan dat de beslissing tot toewijzing van de woning neemt, die valt onder de gemeente of onder het OCMW afhankelijk van de instelling die eigenaar of houder van zakelijke rechten op de woning is.

Artikel 2 - Toelatingsvoorwaarden tot het register van de kandidaat-huurders voor een gemeentewoning

1° De kandidaat-huurder moet meerderjarig, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn;

2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting;

3° Het huishouden van de kandidaat-huurder mag niet over globaal belastbare netto jaarinkomens beschikken die hoger liggen dan twee keer het plafond vastgelegd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd door de besluiten van 13 maart 1997, 9 december 1999, 20 september 2001, 19 februari 2004 en 6 maart 2008;

4° Minstens één van de gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste valt, moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.

Artikel 3 - Aanvraag voor een gemeentewoning

§1. De indieningsprocedure van de aanvraag voor een gemeentewoning is vastgesteld volgens de hierna vastgestelde regels:

De huisvestingsaanvragen moeten worden ingediend door middel van een formulier dat beschikbaar is op de website van de gemeente of op aanvraag bij het gemeentebestuur. Het formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de aanvrager en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

Bij het formulier moeten de volgende documenten verplicht worden toegevoegd:

- 1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
- 2° een samenstelling van het gezin uitgereikt door een gemeentebestuur;
- 3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van de overeenkomst die de voorwaarden vastlegt van opvang van de kinderen die niet op permanente wijze in het gezin verblijven;
- 4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;
- 5° de bewijzen van inkomens van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: aanslagbiljet of bij gebrek hieraan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomens van de gezinsleden, met betrekking tot het voorlaatste jaar, vast te stellen.

§2. De kandidaatstelling wordt afgegeven bij de Gemeente via een communicatiemiddel dat de verzender in staat stelt de ontvangst ervan te bewijzen. .. Het College legt de bijzondere modaliteiten vast met betrekking tot de indiening van de kandidaatstellingen.

§3. Het gemeentebestuur controleert vervolgens in de chronologische volgorde van ontvangst van de volledige dossiers of voldaan wordt aan de inschrijvingsvoorwaarden en betekent aan de aanvrager zijn inschrijvingsnummer en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier of de behoorlijk gemotiveerde beslissing van weigering van inschrijving, via een communicatiemiddel dat hem in staat stelt de ontvangst ervan te bewijzen.

§4. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximale termijn van twee maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen; zoniet kan zijn kandidaatstelling geschrapt worden

§5. De kandidaat-huurder bevestigt om de twee jaar zijn kandidaatstelling, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De bevestiging wordt gericht aan de Gemeente via elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de bevestiging te bewijzen ondermeer via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, e-mail met leesbevestiging, of indiening de huisvestingsdienst tegen ontvangstbewijs.

Zoniet richt de Gemeente aan de kandidaat-huurder een brief, via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem op de hoogte stelt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand na ontvangst van deze brief. Bij gebrek aan antwoord van de kandidaat-huurder wordt zijn kandidaatstelling geschrapt uit het register.

§6. In geval van echtscheiding of scheiding blijft de inschrijving geldig voor de persoon die de voogdij over de kinderen heeft verkregen of de persoon met het laagste inkomen, behoudens afstand ten gunste van het andere gezinslid.

§7. De aanvrager geeft het gemeentebestuur de toestemming om van de bevoegde diensten alle documenten te verkrijgen wat betreft de elementen noodzakelijk voor het onderzoek van de

toelatingsvoorwaarden.

Artikel 4 - Register van de kandidaten voor een gemeentewoning

§1 De Gemeente houdt een register bij, waarin in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de lijst van de kandidaat-huurders opgenomen wordt voor de toewijzing van een gemeentewoning.

Het register bevat het nummer van de kandidaatstelling, de datum van inschrijving en de samenstelling van het gezin met uitsluiting van de identiteit van de kandidaat-huurders.

Dit register vermeldt voor elke kandidaat die geïdentificeerd is door een nummer van volgorde:

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit : de gezinssamenstelling, het gezinsinkomen, de aanwezigheid van een personen met beperkte mobiliteit of het bestaan van een handicap bij één of meerdere gezinsleden;

2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;

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

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

5° in voorkomend geval, de extreme noodsituatie die de afwijkende toewijzing gemotiveerd heeft;

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

§2. De inschrijvingsaanvraag in het register mag niet geweigerd worden omwille van redenen die verband houden met de plaats van verblijf van de kandidaat of met het minimale bedrag van zijn inkomens.

§3. Dit register is toegankelijk voor raadpleging minstens voor de aanvragers, voor de gemeenteraadsleden, voor de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de huidige gemeente en voor de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§4. De overeenstemming tussen elk nummer van het register en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de beherende dienst, de toewijzingscommissie en het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 5 – Aangepaste kenmerken van de woning

§1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin rekening houdend met de bewoningsnormen vastgesteld door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

Is aangepast aan de grootte van het gezin, de woning die in functie van het aantal bewoners het volgende omvat:

1° een kamer van:

- minstens 6 m² voor een meerderjarige alleen;
- minstens 9 m² voor een gehuwd of ongehuwd samenwonend koppel.

Indien er geen andere bewoners zijn in de woning is een flat of studio evenwel ook toegestaan. In dit geval moet ze een minimale oppervlakte betrekken van 26 m² voor een persoon alleen of van 29 m² voor een gehuwd of ongehuwd samenwonend koppel.

2° een bijkomende kamer van:

- 6 m² per meerderjarige alleen of bijkomend kind;
- 9 m² per bijkomend gehuwd of ongehuwd 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 dit geval moet de oppervlakte minstens 9 m² bedragen,
- drie kinderen van minder dan twaalf jaar. In dit geval moet de oppervlakte minstens 12 m² bedragen.

3° In afwijking van het 1ste lid van huidige paragraaf, indien de woning betrokken wordt door een meerderjarige alleen en één of meerdere kinderen, is het de meerderjarige toegestaan om te slapen in de ruimte voorbehouden als slaapkamer gelegen in de woonkamer.

Het kind of de kinderen worden ondergebracht in een kamer of kamers rekening houdend met de bepalingen voorzien in het 2de lid van huidige paragraaf.

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

§3. Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing of een overeenkomst geacteerde huisvestingsmodaliteiten van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

§4. De toe te wijzen woning kan bovendien een woning zijn die aangepast is aan de beperkte mobiliteit van de persoon of personen die ze betrekken, vastgesteld in artikel 1 § 10 hierboven.

Artikel 6 - toewijzingscriteria van een gemeentewoning

§ 1 De rangschikking van de kandidaat-huishoudens volgt de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register in overeenstemming met het aantal kamers van de te huur gestelde woning volgens artikel 5 § 1 tot 3, en met de gevraagde huurprijs volgens artikel 1 § 14. De vacante woning wordt toegewezen aan de best gerangschikte kandidaat-huurder ingeschreven in het register die, in naleving van de voorziene vormen en termijnen, positief heeft geantwoord op het schrijven bedoeld in artikel 8 § 1.

§2. Voor de toewijzing van de woning waarvan de werkzaamheden gesubsidieerd werden in het kader van de wijkcontracten wordt een absolute voorrang verleend aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register die de woning betrok vóór de uitvoering van werken.

§3. Voor de toewijzing van de gemeentewoning aangepast aan personen met beperkte mobiliteit wordt er een absolute voorrang verleend aan het huishouden, ingeschreven in het register, dat er een aanvraag voor indient en waarvan minstens één lid een persoon met beperkte mobiliteit is, voor zover de hinder veroorzaakt door de beperkte mobiliteit van langere duur is dan de duur van de huurovereenkomst vastgesteld in artikel 12.

§4. In geval van gelijkheid tussen twee of meerdere kandidaat-huurders van een gemeentewoning wordt de woning toegewezen aan diegene van wie de plaats van de basisschool van de kinderen of, bij gebrek hieraan, de plaats van tewerkstelling of opleiding het dichtst bij de woning ligt.

§5. Indien de kandidaat huurder is bij een openbare vastgoedoperator of bij een sociaal verhuurkantoor, moet hij zijn verplichtingen bij hen hebben vervuld ondermeer betaling van de huurgelden, lasten en eerbied voor de plaatsen.

Artikel 7 – Toewijzingscommissie

§1. Er wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht voor de toewijzing in huurovereenkomst van woningen van de gemeente of van het OCMW. Ze is samengesteld uit :

- 2 vertegenwoordigers van het gemeentebestuur aangesteld door het college van burgemeester en schepenen;
- 2 vertegenwoordigers van de diensten van het OCMW aangesteld door het bureau van het OCMW;
- 1 vertegenwoordiger van de Zuiderhaard aangesteld door zijn raad van bestuur;
- 2 vertegenwoordigers van verenigingen erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake huisvesting en actief op het gemeentelijke grondgebied, aangesteld door hun respectievelijke raden van bestuur. Het besluitvormingsorgaan stelt de twee verenigingen aan.

§2. In toepassing van het huidige reglement komt de toewijzingscommissie bijeen op initiatief van de beherende dienst zodra een vacante woning te huur gesteld wordt en geeft ze advies waarbij ze de kandidaat aanduidt aan wie de vacante woning toegewezen moet worden. Dit advies wordt aangenomen bij gewone meerderheid en overgemaakt aan het besluitvormingsorgaan.

§3. De commissie geeft tevens advies over de afwijkingen bedoeld in artikel 10, op basis van voorstellen geformuleerd door de beherende dienst.

§4. De toewijzingscommissie is uitgerust met een reglement van interne orde, goedgekeurd door het besluitvormingsorgaan.

Artikel 8 – Toewijzingsprocedure van de gemeentewoning

§1. Wanneer de gemeente één van haar vacante woningen in huurovereenkomst moet toewijzen, neemt de beherende dienst, via elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te

bewijzen, contact op met de kandidaat-huurders die voorkomen in het register van wie de kandidaatstelling in overeenstemming is met de beschikbare woning en die het best gerangschikt zijn krachtens artikel 6.

Dit schrijven gericht aan de kandidaat-huurders bevat de volgende inlichtingen :

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- het adres van de betrokken woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de voorwaarden van bezoek aan de woning, namelijk de datum, het uur en de plaats van ontmoeting alsook de voorwaarden, met inbegrip van de termijn volgens dewelke de aanvragers hun akkoord kunnen meedelen voor het huren van de woning conform artikel 30 §1, 3de lid van de Code^[1];
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager;
- de regels en criteria van toewijzing van de woning.

Het schrijven herneemt integraal de tekst van het Toewijzingsreglement aangenomen door de Gemeente.

§2 Het college van burgemeester en schepenen oordeelt op advies van de toewijzingscommissie bedoeld in artikel 7 van het huidige reglement. Elke beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

§5. De toewijzingsbeslissing is uitvoerbaar na het verstrijken van de termijnen om beroep in te stellen voorzien in artikel 11 en indien er een beroep tot nietigverklaring ingesteld werd voor het college van burgemeester en schepenen, totdat het College geoordeeld heeft over voormeld beroep.

§6. Het college van burgemeester en schepenen betekent aan de niet weerhouden kandidaat-huurder bedoeld in §1, de redenen van niet-toewijzing en brengt hem op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen.

Artikel 9 – Weigering van een gemeentewoning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste gemeentewoning te weigeren. Deze weigering moet gemotiveerd en gericht worden aan het College door elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen.

Na drie weigeringen van een aangepaste woning wordt de kandidaat-huurder geschrapt uit het register. Elke niet-gemotiveerde weigering brengt de onmiddellijke schrapping uit het register van de kandidaat-huurders met zich mee.

Artikel 10 - Afwijkingen van het toewijzingsreglement van een gemeentewoning

Het college van burgemeester en schepenen mag slechts afwijken van het Toewijzingsreglement op advies van de toewijzingscommissie en uitsluitend ten gunste van een aanvrager in extreme noodsituatie. Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en vermeld worden in de kantlijn van het Register.

Artikel 11 – Beroep tegen een beslissing ten nadele van een kandidaat voor een gemeentewoning

§1. Het beroep tot nietigverklaring van een beslissing genomen krachtens huidig reglement moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen de maand na de betekening van de beslissing. Dit beroep beoogt de beslissingen die een kandidaat-huurder benadelen: weigering van inschrijving in het register genomen op basis van artikel 3, §3 van het huidige reglement, schrapping uit het register op basis van artikel 3, §en 4 en 5 en beslissingen tot toewijzing of tot niet-toewijzing op basis van artikel 8.

Dit beroep is gericht aan het college van burgemeester en schepenen via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

Het beroep vermeldt duidelijk de betwiste beslissing en de redenen waarop het beroep gebaseerd is.

§2. Vanaf de datum waarop het beroep bedoeld in de voorgaande paragraaf ingesteld wordt, oordeelt het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van een maand over het beroep.

Het bevestigt of vernietigt de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 8.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

Artikel 12 – Huurovereenkomst voor een gemeentewoning

De gemeentewoning wordt verhuurd in naleving van de geldende burgerrechtelijke bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.

De looptijd van de eerste huurovereenkomst wordt vastgesteld op 18 maanden, één keer verlengbaar. Na drie jaar gaat de duur van de huurovereenkomst automatisch over naar 9 jaar.

In de hieronder vermelde gevallen dient de Gemeente een aanvraag in bij de betrokken rechtbank met het oog op een gerechtelijke beslissing die het einde van de huurovereenkomst met zich kan meebrengen:

- niet-betaling van het huurgeld of van de lasten;
- niet-naleving van de voorwaarden van de huurovereenkomst;
- weigering van een aangepaste woning uitgerust met hetzelfde niveau van comfort, aangeboden door de gemeente;

- de huurder wordt volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker van een woning, behoudens afwijking toegekend door het college van burgemeester en schepenen;
- de inkomens van het hurende gezin overschrijden het plafond vastgesteld in artikel 2 § 3.

In het geval van woningen gebouwd met de subsidies van wijkcontracten en verhuurd voor meer dan drie jaar, kan de Gemeente overgaan tot een opzegging van de huurovereenkomst indien de globaal belastbare netto jaarinkomens van het hurende gezin het plafond overschrijden voor toegang tot een bescheiden woning zoals vastgesteld in artikel 1, § 2, 6de lid.

Voor de toepassing van deze clausule controleert de gemeente, voor het einde van het eerste semester van het zesde jaar van de huurovereenkomst, of de inkomens van de huurder het plafond niet overschrijden. In geval het overschreden werd, kan de gemeente vragen om voortijdig een einde te stellen aan de huurovereenkomst aan het einde van het zesde jaar mits een vooropzeg van zes maanden.

Artikel 13 - Mutaties

§1. Op zijn vraag kan aan de huurder, die een woning betreft die niet langer aangepast is, een vacante aangepaste woning voorgesteld worden. Het aangepaste karakter van de woning beantwoordt minstens aan de criteria vastgelegd in artikel 6 voor de toewijzing.

§2. Een percentage van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen waarvan de woning overbewoond is. Deze aanvragen tot mutatie worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst (mutatieregister genoemd) en worden er chronologisch gerangschikt.

§3. De mutatieaanvragen hebben absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaatstellingen wanneer de onaangepaste woning beschikt over minstens één overtollige kamer ten opzichte van de samenstelling van het gezin.

§4. Aan elk hurend gezin dat een woning betreft die beschikt over minstens één overtollige kamer kan een voorstel tot mutatie naar een minder grote woning aangeboden worden.

Artikel 14 - Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad

Het College van burgemeester en schepenen maakt voor de Gemeenteraad jaarlijks een verslag op van zijn toewijzingsbeslissingen.

Dit verslag vermeldt voor elke toegewezen woning het nummer van volgorde van de kandidaten in het register, de eventuele berekening die het mogelijk gemaakt heeft om te kiezen tussen de kandidaat-huurders die een aanvraag hebben ingediend of, in voorkomend geval, de motiveringen die de keuze van de afwijkingen, het nummer van volgorde van de uiteindelijk weerhouden kandidaat en de kenmerken van zijn gezin en van de woning verantwoord hebben.

Artikel 15 – Overgangsbepalingen

Het register zonder blanco's of tussenlijnen, genummerd en geparafeerd, waarin alle aanvragen in chronologische volgorde van hun indieningsdatum opgenomen worden, geopend bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 november 2010 in toepassing van artikel 12 §1, 2° van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken wordt gevalideerd als register van de kandidaten voor gemeentewoningen.

Het onderhavige reglement is van toepassing op de kandidaten en op het register bedoeld in huidig artikel. De aanvragen voor huisvesting en het register worden bijgewerkt al naargelang de hernieuwing van de kandidaatstellingen.

Het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen beslist door de Gemeenteraad van 6 mei 2014 wordt ingetrokken op het ogenblik van de inwerkingtreding van het nieuwe reglement vanaf de publicatie ervan.

[\[1\]](#) Overeenkomstig artikel 30 § 1, 3de lid van de Code moeten de voorwaarden van bezoek en van communicatie van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo ontworpen zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal toegewijde aanvragers niet zonder toelaatbare reden diskwalificeren.

22 stemmers : 22 positieve stemmen.

Vanwege het College :
De Secretaris,

Voor de Burgmeester,
De Afgevaardigde Schepenen,

Betty Moens

Jean-Claude Englebert