

TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN GEMEENTELIJKE HUISVESTINGEN (2014)

Artikel 1: Onderwerp

Dit reglement heeft als doel de regels te bepalen voor de toewijzing van de huisvestingen die eigendom zijn van het privé patrimonium van de Gemeente Watermaal-Bosvoorde en waarvan het beleid aan de dienst Grondbedrijf wordt toevertrouwd.

Het is niet toepasbaar op het verhuren van huisvestingen die aan een SVK worden toevertrouwd, noch aan het verhuren van huisvestingen die het voorwerp zijn van een reglementering of een specifieke overeenkomst opgelegd aan de Gemeente in het kader van een bepaald project, noch aan woningen voor conciërges.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement bedoelt men met :

- 1° huisvesting: het eengezinshuis of het appartement dat ingericht is om bewoond te worden door een gezin, met inbegrip van de tuin, de aanhorigheden en de eventuele accessoires, door de Gemeente te huur gesteld;
- 2° Ongezonde huisvesting: de huisvesting die onbewoonbaar verklaard is of als ongezond erkend is, die niet verbeterbaar is of bestemd om afgebroken te worden overeenkomstig ofwel een beslissing van de Regionale Inspectie van de Huisvesting in toepassing van de Huisvestingscode, ofwel een Besluit van de Burgemeester dat op basis van artikelen 133 en 135 § 2 van de Nieuwe Gemeentewet is genomen;
- 3° Aangepaste huisvesting : de huisvesting die ontworpen is voor een bepaald type gezin, conform de in artikel 5 van dit reglement opgestelde normen
- 4° Register: het register waarin de kandidaat-huurders door de Gemeente ingeschreven worden. Dit register mag op computer beheerd worden;
- 5° Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die een aanvraag indienen met het oog op het huren van een huisvesting van de Gemeente;
- 6° Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurcontract met de Gemeente afsluiten;
- 7° Gezin: de persoon die alleen woont of de personen die dezelfde woning delen, zelfs indien zij niet in de betrokken woning zijn gedomicilieerd;
- 8° Gehandicapte: de persoon die als gehandicapte wordt beschouwd overeenkomstig artikel 135, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen;
- 9° Kind ten laste:
 - het kind dat onder de aansprakelijkheid van één van de gezinsleden valt die tevens de rechthebbende op de kinderbijslag is
 - het gehandicapte kind wordt geteld als twee kinderen ten laste;

Artikel 3: Kandidaturen / Inschrijvingen

De kandidatuur moet door middel van het formulier in bijlage 1 ingediend worden, behoorlijk ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder, door de persoon met wie hij/zij gehuwd is of feitelijk samenwoont, evenals door de andere meerderjarige gezinsleden

De kandidatuur moet volgende documenten voorleggen, voor alle meerderjarige personen die op de aanvraag voorkomen:

- 3.1 De fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort;
- 3.2 Een attest van gezinssamenstelling afgeleverd door de gemeente;
- 3.3 Het laatste aanslagbiljet;
- 3.4 Het bewijs van inkomsten of bestaan middelen
Dit wordt geleverd door de bewijsstukken beschreven in 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;
- 3.5 Een verklaring op de eer die vermeldt dat noch de kandidaat noch de persoon met wie hij/zij gehuwd is of feitelijk samenwoont, eigenaar niet eigenaar zijn van een onroerend voor huisvesting bestemde goed.

De kandidaat huurder moet zich persoonlijk laten inschrijven bij de dienst Grondbedrijf, tijdens de openingsuren of op afspraak.

De kandidaat huurder die zich niet kan verplaatsen wegens medische redenen kan zich laten vertegenwoordigen door een derde persoon in bezit van een ondertekende volmacht en een medisch attest. Hij kan eveneens de vereiste documenten via aangetekend schrijven opsturen naar de dienst grondbedrijf.

Als het dossier volledig is en door de Dienst grondbedrijf gevalideerd werd, krijgt de kandidaat huurder binnen een termijn van 2 maanden na de inlevering van zijn dossier een ontvangstbewijs dat de datum en uur van de inschrijving, het nummer van de kandidatuur en de verplichtingen te respecteren in het volgen van zijn dossier, vermeldt.

De kandidaat huurder verbindt zich ertoe om aan de Dienst Regie van Grondbeleid alle wijzigingen van de gegevens op het inschrijvingsformulier of in de bijgevoegde documenten die de oorspronkelijke inschrijving zouden wijzigen (adres, gezinssamenstelling, inkomsten, vermogen situatie, ...), binnen de maand van de verandering schriftelijk te vermelden. Bij gebrek zal zijn kandidatuur van het register geschrapt kunnen worden.

De kandidaat huurder moet zijn kandidatuur ieder jaar op de verjaardagdatum van zijn inschrijving schriftelijk bevestigen. Bij gebrek zal de Dienst Regie van Grondbeleid hem naar het op het inschrijvingsformulier vermelde adres een brief sturen waarin hem wordt meegedeeld dat hij van het register geschrapt zal worden indien hij, binnen de maand van de ontvangst van dit schrijven, zijn aanvankelijke inschrijving niet bevestigt.

Elke valse verklaring leidt tot de schrapping van de kandidaat huurder van het register en de onmogelijkheid voor hem/haar om zich gedurende 12 maanden opnieuw in te schrijven.

Artikel 4: Register

De kandidaturen worden in chronologische volgorde van indiening in een register ingeschreven. Het wordt zonder blanco's of tussenregels gehouden, genummerd en geparafeerd.

Het register herneemt minstens het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van de inschrijving de naam van de kandidaat huurder, zijn adres zoals hij dat heeft meegedeeld, de gezinssamenstelling, het aantal gevraagde slaapkamers.

Naast de naam van de kandidaat huurder aan wie een huisvesting is toegewezen, wordt de ligging van deze huisvesting evenals de datum van de toewijzingsbeslissing en de eventuele afwijking vermeld.

Het register kan worden geraadpleegd door de kandidaten huurders, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van OCMW en de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en van de Regering, met inachtneming van artikel 13 van dit reglement, rekening houdend met de wet van 8 december 1992 betreffende de eerbiediging van het privé-leven.

Bovendien, teneinde het beleid van haar patrimonium te vergemakkelijken, houdt de Regie van Grondbeleid een geïnformatiseerd register dat het mogelijk maakt om gedifferentieerde lijsten op te stellen in functie van het aantal gevraagde slaapkamers, altijd in chronologische volgorde.

Artikel 5: Toewijzingscriteria

De toewijzingsprocedure houdt rekening met volgende toewijzingscriteria:

§ 1 Huisvesting aangepast aan de gezinssamenstelling van de kandidaat huurder

Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur moet de huisvesting in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal slaapkamers bevatten:

- 1° een slaapkamer per alleenstaande volwassen persoon (18 jaar en meer), per gehuwd of samenwonend koppel. De flats en 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 jonger zijn dan 9 jaar, volstaat één kamer.

Er wordt rekening gehouden met de kinderen die niet permanent aanwezig zijn in het gezin wanneer een gerechtelijke uitspraak of een overeenkomst een gedeelde bewaring voorzien.

§ 2 Voor huisvestingen gelegen op de verdiepingen van een gebouw, houdt de toewijzing rekening met geneeskundige en/of mobiliteitsproblemen van de kandidaat huurder die een aanvraag in die zin heeft geformuleerd op het inschrijvingsformulier of per brief bijgevoeg aan het inschrijvingsdossier.

§ 3 De toewijzing moet ook rekening houden met de financiële mogelijkheden van de kandidaat huurder

§ 4 Sociale huisvestingen

De huisvestingen zijn voorbehouden aan de gezinnen die het bewijs leveren dat ze geen eigenaar van een gebouw, dat dienst doet als woning, zijn

Inkomstencriteria om sociale huisvestingen te mogen verhuren vastgelegd door het Besluit van 26.09.1996:

Belastbare inkomsten te hebben die in het totaal onder de volgende inkomstenschijven vallen voor sociale huisvesting en lager dan :

Voor een alleenstaande	21.370,09 euros
Voor een gezin (1 inkomen)	23.744,56 euros
Voor een gezin (2 inkomen en meer)	27.136,66 euros
Verhoogd per kind ten laste	2.035,24 euros
Verhoogd voor gehandicapte personen	4.070,50 euros

Er wordt rekening gehouden met de inkomsten van alle meerderjarige gezinsleden.

§ 5 De middelbare huisvestingen

De huisvestingen waarvoor de Gemeenteraad heeft besloten om een vermindering toe te kennen in functie van het inkomen zijn voorbehouden aan de gezinnen die het bewijs leveren dat ze geen eigenaar van een gebouw zijn dat dienst doet als woning en van wie het brutobelastbare inkomens die op het laatste aanslagbiljet voorkomen en de volgende plafonds niet overschrijden:

Alleenstaande of gezin zonder persoon ten laste	39.380,48 euros
Gezin met één persoon ten laste	44.850,00 euros
Gezin met 2 personen ten laste	49.225,60 euros
Gezin met 3 personen ten laste	53.601,21 euros

Er wordt rekening gehouden met de inkomsten van alle meerderjarige gezinsleden.

§ 6 Huisvestingen voor de marktprijs

De huisvestingen voor de marktprijs zijn voorbehouden aan de gezinnen van wie het brutobelastbare inkomens die op het laatste aanslagbiljet voorkomen hoger zijn dan het plafond van toegang aan de middelbare huistingen.

Artikel 6: Algemeen toewijzingsbeginsel

Ongeacht de toewijzing van een huisvesting door mutatie en buiten de afwijkingen in artikel 10 van dit reglement vermelden, wijst het College van Burgemeester en Schepenen de huisvesting toe aan de in het register ingeschreven kandidaat huurder die het hoogst gerangschikt staat.

De toewijzingsbeslissing van huisvestingen volgt de chronologische volgorde van de kandidaturen in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de betrokken huisvesting.

De chronologische volgorde mag gewijzigd worden door de regels van voorkeursrecht die in artikel 7 van dit reglement worden bepaald.

De ervaring van het grondbedrijf leert dat een aantal huisvestingen de kandidaten huurders niet interesseren. Deze huisvestingen waarvoor geen enkel positief antwoord van de in het register ingeschreven kandidaten huurders werd ontvangst, kunnen aan de markt of aan een makelaarsagenschap toevertrouwd worden.

Artikel 7 : Afwijzingscriteria

Wat betreft de sociale huisvestingen:

De prioriteitspunten zijn deze die aangeduid zijn in het artikel 9 van het regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26/09/1996.

1.	De persoon 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
2.	Het slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp die het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft.	2 punten
3.	De alleenstaande persoon die minstens één kind ten laste heeft.	2 punten
4.	De gehandicapte persoon of de persoon die een of meerdere gehandicapte ten laste heeft.	2 punten
5.	De persoon die een ongezonde woning verlaat die hij reeds sedert meer dan twee jaar bewoont.	2 punten
6.	De huurder die een onaangepaste woning sinds minstens twee jaar betreft van een maatschappij voor zover deze maatschappij niet aan zijn vraag kon voldoen binnen een termijn van twaalf maanden die ingaat op de datum van de aanvraag om mutatie of voor zover zijn patrimonium over geen aangepaste woning te dien einde beschikt.	2 punten
7.	De persoon die ouder is dan zestig jaar.	2 punten
8.	De krijgsgevangene, de oorlogsinvalide of de weduwe of de weduwnaar	2 punten

	van deze persoon.	
9.	het gezin dat één of meerdere kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door klinisch vastgestelde loodvergiftiging en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschildertjes in de huidige woning is	2 punten
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.	2 punten
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.	2 punten
12.	Elk gezin kandidaat-huurder geniet van een voorkeurrecht per anciënniteitsjaar van zijn kandidatuur.	1 punt

De aangepaste woning toegewezen aan de kandidaathuurder die het grootste aantal voorkeurrechten heeft.

Hebben meerdere kandidaat-huurders eenzelfde aantal voorkeurrechten, dan wordt de voorkeur gegeven aan diegene met de oudste inschrijving in het register.

Wat betreft de middelbare huisvestingen :

Verschillende criteria geven recht op prioriteitspunten die de chronologische volgorde van de kandidaturen van het register kunnen beïnvloeden, volgens de volgende notering:

1.	De kandidaat huurder die een huisvesting moet verlaten die door de bevoegde Instantie ongezond verklaard werd.	2 punten
2.	De gehandicapte kandidaat huurder of de kandidaat huurder die een gehandicapte ten laste heeft overeenkomstig artikel 135, eerste lid van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen	2 punten
3.	Het eenoudergezin met een of meer kinderen ten laste of een paar Waarom de twee partners jonger zijn dan 35 jaar.	2 punten
4.	De kandidaat huurder ouder dan 65 jaar en die zijn woning moet verlaten (motief te appreciëren door het Kollege).	2 punten
5.	De kandidaat huurder die nader zijn arbeidsplaats of de school van zijn kinderen wil komen wonen.	1 punt
6.	Elk jaar, op de verjaardag van de inschrijving van de kandidaat huurder in het register.	1 punt

De aangepaste woning toegewezen aan de kandidaathuurder die het grootste aantal voorkeurrechten heeft.

Hebben meerdere kandidaat-huurders eenzelfde aantal voorkeurrechten, dan wordt de voorkeur gegeven aan diegene met de oudste inschrijving in het register.

Artikel 8: Toewijzingsprocedure

§ 1 Als er een huisvesting vrij is voor verhuur, noemt het College van Burgemeester en Schepenen kennis van de kandidaten huurder uit het register aan wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare huisvesting volgens hun rangschikking krachtens artikelen 6 en 7 van dit reglement.

§ 2 Het College van Burgemeester en Schepenen neemt bij aangetekend brief contact op met de eerste drie kandidaten huurder en preciseert de soort voorgestelde huisvesting, zijn lokalisatie, de verdieping, de gevraagde huurprijs en de huurlast voorschotten, de regels voor het bezoek aan het goed (datum, uur, afspraakplaats) alsook de termijn die de kandidaat huurder moet respecteren om zijn akkoord te geven voor het huren van de huisvesting.

De brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de huisvesting en bevat de integrale tekst van hoofdstuk 4 van titel III van de Brusselse Huisvestingscode.

De kandidaten huurders beschikken over een maximum termijn van vijf werkdagen vanaf het bezoek om hun antwoord, positief of negatief, schriftelijk aan de Dienst Grondbedrijf te geven. Het uitblijven van een reactie of laattijdige reactie wordt gelijkgesteld met een weigering. Indien de kandidaat huurder zich niet aan de vastgestelde afspraak houdt, en dit zonder geldige reden, betekent deze afwezigheid een weigering.

De kandidaat huurder mag de toewijzing van een aangepaste huisvesting weigeren. Zijn weigering moet gemotiveerd zijn. Deze zal voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen die zal beslissen of de weigering van de kandidaat huurder het verlies van de chronologische volgorde betekent. De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen wordt per aangetekende brief aan de kandidaat huurder medegedeeld.

§ 3 De huisvesting wordt, onder de kandidaten huurders die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het hoogst gerangschikt is krachtens artikelen 6 en 7 van dit reglement.

Het College van Burgemeester en Schepenen deelt aan de niet aangenomen kandidaten huurders een uittreksel van de gemotiveerde toewijzingsbeslissing van de huisvesting mee en licht ze in over de wegen en termijnen van beroep.

§ 4 Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorsen de betwiste beslissing op. Het afsluiten van de huurovereenkomst met de kandidaat huurder is opgeschorst tot het verstrijken van de termijn om een beroep in te stellen of tot de beslissing die over het ingestelde beroep beslist.

Artikel 9: Mutaties

Op zijn aanvraag, kan de kandidaat huurder die in een gemeentelijke huisvesting woont die voor zijn gezin onaangepast is geworden, zich een vacante aangepaste gemeentelijke huisvesting zien voorstellen.

Deze aanvragen worden op een gedifferentieerde lijst opgeschreven.

Artikel 10: Afwijkingen

Het College van Burgemeester en Schepenen mag van het Toewijzingsreglement afwijken voor een kandidaat huurder die zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel gemotiveerd worden en op de kant van het register vermeld.

Artikel 11: Beroep

§ 1 De kandidaat huurder die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, mag een beroep in hervorming tegen deze beslissing bij de Gemeenteraad instellen.

Op straf van nietigheid, wordt het beroep, per aangetekende brief, tot het College van Burgemeester en Schepenen gericht. Het wordt door de kandidaat huurder of zijn vertegenwoordiger ondertekend en het vermeldt de volgende aanduidingen:

- 1° De naam, hoedanigheid en adres van de eiser
- 2° Het inschrijvingsnummer in het register
- 3° Het adres van de huisvesting waarvan de toewijzing betwist wordt en de kennisgevingdatum van de toewijzingsbeslissing
- 4° Het onderwerp van het beroep en een uiteenzetting van de feiten en middelen

Het beroep wordt ingediend, op straf van ongeldigheid, binnen de 15 dagen vanaf de verzendingsdatum van de definitieve toewijzingsbeslissing.

Het beroep annuleert de toewijzingsbeslissing

§ 2 Het College van Burgemeester en Schepenen meldt ontvangst van het beroep. Hij notificeert aan de eiser of zijn vertegenwoordiger per aangetekend schrijven de datum van de zitting tijdens dewelke het beroep onderzocht zal worden evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd zal kunnen worden. De eiser of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden meldt dit aan het College van Burgemeester en Schepenen door een aangetekend schrijven minstens 5 werkdagen voor de datum van de zitting.

§ 3 Het beroep wordt op de dagorde ingeschreven van de eerst volgende zitting van de Gemeenteraad, voor zover het beroep minstens 10 werkdagen voor de Gemeenteraad werd ingediend. Deze laatste doet uitspraak achter gesloten deuren.

De Gemeenteraad onderzoekt de formele ontvankelijkheid van het beroep.

Indien het beroep ontvankelijk wordt verklaard, onderzoekt de Gemeenteraad of dit reglement werd gerespecteerd in de betwiste toewijzingsbeslissing. Hij bevestigt of annuleert deze beslissing.

§ 4 De beslissing van de Gemeenteraad wordt per aangetekend schrijven aan de eiser medegedeeld binnen de 10 werkdagen die de beslissing van de Gemeenteraad volgen en wordt formeel gemotiveerd.

§ 5 Het beroep wordt ingesteld ongeacht de gewone beroepen.

Artikel 12 : Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bezorgt jaarlijks een verslag over zijn toewijzingsbeslissingen aan de Gemeenteraad.

Artikel 13 : Toegang tot informatie

Het College van Burgemeester en Schepenen mag slechts de gegevens verzamelen die strikt noodzakelijk zijn voor de toepassing van dit reglement.

De kandidaten huurders worden geïnformeerd van de overdracht van hun gegevens en van de mogelijkheid om die te laten veranderen of afschaffen.

Wanneer het register, de toewijzingsbeslissing, het jaarlijks verslag en het inventaris vermeld in artikel 23 ter van de Brusselse huisvestingscode geraadpleegd worden door personen buiten de gemeente, bevatten deze slechts gegevens die het niet mogelijk maken de kandidaten huurders te identificeren.

Artikel 14 : In werking treden

Overeenkomstig artikel 3 van de ordonnantie van 19 december 2008 verschenen in het Belgisch staatblad van 28.01.2009, het ingesloten reglement is van kracht vanaf 28.07.2009 en is gewijzigd de 20.03.2012.