



SAINT-JOSSE  
SINT-JOOST

## **Reglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen van de gemeente Sint-Joost-ten-Node**

### **Artikel 1 – Toepassingsgebied**

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur aangeboden worden door de gemeente, in de zin van artikel 26 van de Brussels Huisvestingscode (hierna "de Code"), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 24° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privé domein van de gemeente, in het bijzonder :

- 1° woningen gerealiseerd op eigen fondsen, waar de woningen die de huurtoelage genieten deel van uitmaken,
- 2° woningen gebouwd of gerenoveerd dankzij gewestelijke subsidies voor « alleenstaande gebouwen »,
- 3° woningen gebouwd of gerenoveerd dankzij gewestelijke subsidies voor « renovatie van huizenblokken »,
- 4° woningen gebouwd of gerenoveerd in het kader van de wijkcontracten, waar de woningen die de huurtoelage genieten deel van uitmaken,
- 5° woningen aangepast aan personen met beperkte mobiliteit.

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

Om ingeschreven te kunnen worden in het Register van kandidaat-huurders :

- 1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn. (De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).
- 2° Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed bestemd als woning of voor professioneel gebruik.
- 3° De kandidaat-huurder mag geen schulden hebben bij een organisme voor sociale woningen gefinancierd door de openbare fondsen.

Indien de kandidaat-huurder een valse verklaring aflegt met de bedoeling om de niet-naleving van een toelatingsvoorwaarde te verbergen, zal zijn kandidatuur worden geschrapt met als gevolg dat de kandidaat-huurder zich niet meer opnieuw zal kunnen inschrijven binnen een termijn van 12 maanden vanaf de bekendmaking van de schrapping.

### **Artikel 3 – Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders**

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen waarvoor een specifieke regeling geldt, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

1° Woningen gelijkgesteld met sociale huisvesting :

- woningen gebouwd of gerenoveerd in het kader van de wijkcontracten : de inkomsten van de kandidaat-huurder mogen de geldende bovengrens voor sociale huisvesting slechts met maximum 20% overschrijden;
- woningen gebouwd of gerenoveerd dankzij de subsidies voor alleenstaande gebouwen : de inkomsten van de kandidaat-huurder mogen de bovengrens van inkomsten voor sociale huisvesting niet overschrijden;
- woningen gebouwd of gerenoveerd in het kader van de renovatie van huizenblokken : de inkomsten van de kandidaat-huurder mogen de bovengrens van inkomsten voor sociale huisvesting niet overschrijden;

2° PBM woningen :

De kandidaat-huurder die een woning wenst toegewezen te krijgen die speciaal is aangepast aan personen met beperkte mobiliteit zal een persoon met beperkte mobiliteit dienen te tellen in zijn gezin.

3° Woningen die genieten van een huurtoelage :

De kandidaat-huurder die meer dan een derde van zijn inkomsten moet besteden aan het betalen van de huur die vermeld staat in zijn huurovereenkomst heeft recht op een huurtoelage die het verschil dekt tussen de huur vermeld in de huurovereenkomst en het derde van de gezinsinkomsten (verhoogd met het derde van de gezinstoelagen) met een maximumplafond vastgesteld per besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

## **Artikel 4 – Aanvraag voor een woning**

§1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels :

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een formulier dat werd toegevoegd in bijlage 1, dat beschikbaar is op de internetsite van de gemeente of dat op aanvraag bekomen kan worden bij het gemeentebestuur. Het formulier moet naar behoren ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten:

- 1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
- 2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;
- 3° 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;
- 4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal heeft van een onroerend goed bestemd als woning of voor professioneel gebruik.
- 5° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : aanslagbiljet dat betrekking heeft op de inkomsten van het voorlaatste jaar voor het jaar dat voorafgaat aan de aanvraag of 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.
- 6° elk document dat door het gemeentebestuur nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarvan de kandidaat-huurder zou kunnen genieten.

§2 De kandidatuur wordt ingediend bij de gemeente tegen ontvangstbewijs. De datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

De kandidatuur wordt aanvaard en gevalideerd op voorwaarde dat het dossier ingediend door de kandidaat volledig is namelijk : het formulier naar behoren ingevuld en ondertekend door de betrokken personen waarbij de documenten vermeld in artikel 4 § 1 worden bijgevoegd.

Wanneer de kandidatuur gevalideerd is, ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het nummer van de kandidatuur en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van zijn dossier.

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

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks zijn kandidatuur in de loop van de maand januari. De jaarlijkse bevestiging wordt bij de gemeente ingediend tegen ontvangstbewijs.

Als hij dit nalaat stuurt de gemeente aan de kandidaat-huurder een brief, aangetekend of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst van de brief, waarbij hij op de hoogte gesteld wordt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand die volgt op de ontvangst van deze brief.

Wanneer de aanvraag voor een woning werd ingediend op naam van de twee leden van een koppel, zal in geval van echtscheiding of van een scheiding bekrachtigd door een officiële beslissing, de aanvraag voor een woning geldig blijven op naam van de persoon die het hoederecht over de kinderen heeft bekomen en indien er geen kinderen zijn op naam van de persoon met het laagste inkomen.

## **Artikel 5 – Register**

§1 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 van inschrijving en de gezinssamenstelling.

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

1° 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 wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

- 2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;
- 3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;
- 4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;
- 5° in voorkomend geval, zijn aanspraak op de huurtoelage;
- 6° in voorkomend geval, het motief van schrapping van het register.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de administratieve dienst die bevoegd is krachtens artikel 7 van huidig reglement, de Commissie voor toewijzing bedoeld in artikel 8, het College van burgemeester en schepenen en de gemachtigd ambtenaar.

§2. Dit geanonimiseerd register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de adviseurs van de openbare centra voor sociale actie van deze gemeente en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan de gemeente ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning, van het aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz., steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde alsook van de wegingscriteria voorzien in artikel 7§4,1°.

Dit register vermeldt de verschillende kenmerken van de situatie van de kandidaat waarmee rekening wordt gehouden voor de toewijzing van de woning. 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 wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

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

In geval van wijziging van de gezinssamenstelling die een vermindering of vermeerdering van het aantal kamers inhoudt, behoudt de kandidaat het chronologisch voordeel van zijn inschrijving.

## **Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning**

De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte met inachtneming van de bezettingsnormen die werden vastgesteld door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage;

Is aangepast aan de gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

1° een kamer voor een alleenstaande meerderjarige of een gehuwd of echtelijk samenwonend koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden aan alleenstaande of samenlevende kandidaten;

2° een bijkomende kamer per bijkomende alleenstaande meerderjarige, bijkomend kind of bijkomend gehuwd of echtelijk samenwonend koppel.

Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

- twee kinderen jonger dan twaalf jaar van verschillend geslacht of twee personen van hetzelfde geslacht ; in dat geval dient de oppervlakte minimum 9m te bedragen

- drie kinderen jonger dan twaalf jaar; in dat geval dient de oppervlakte minimum 12 m te bedragen ;

3° in afwijking van 1°, indien de woning bewoond wordt door een alleenstaande meerderjarige en één of meerdere kinderen is het de meerderjarige toegestaan om te slapen in de ruimte die voorbehouden is als slaapkamer en zich in de woonkamer bevindt.

Er wordt rekening gehouden met de in een gerechtelijke beslissing of een overeenkomst geacteerde modaliteiten voor de huisvesting van het kind of de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

## **Artikel 7 – Toewijzingsprocedure**

§1 Wanneer de gemeente, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, bij wege van 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 kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie :

- de beschikbaarheid en het type van de woning in kwestie;
- het adres van de woning in kwestie;
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;
- de regels, met inbegrip van de termijn, volgens dewelke de aanvragers hun akkoord kunnen overmaken voor het huren van de woning;
- de rangschikking van de aanvrager;
- in voorkomend geval, zijn recht op een huurtoelage en de details hiervan;
- de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het door de Gemeente goedgekeurde Toewijzingsreglement.

§2. Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst het College van burgemeester en schepenen de woning toe aan de hoogst gerangschikte kandidaat-huurder (die ingeschreven staat in het register) van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§3. 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 het type woning.

§4. Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria :

1° De voorrangsregels zijn van toepassing op de kandidaat-huurders volgens de hieronder voorziene modaliteiten.

De woning wordt toegekend aan de kandidaat-huurder die het ontwerp van huurovereenkomst aanvaardt en die beantwoordt aan ze veel mogelijk voorrangsaspecten volgens de volgende waardering :

1. De verplichting om een ongezonde woning te verlaten die onbewoonbaar verklaard is door een onbewoonbaarheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet of bij beslissing van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie in toepassing van de Brusselse Huisvestingscode (gedurende een periode van 6 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de woning diende te worden verlaten): **4 punten** ;
2. Het slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp dat het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft. Dit verlies mag echter niet voortvloeien uit een fout van de huurder : **4 punten** ;
3. Een alleenstaande of samenlevende kandidaat-huurder, ouder dan 65 jaar, die zijn woning dient te verlaten (gedurende een periode van 6 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de woning diende te worden verlaten) : **3 punten** ;
4. Een alleenstaande zwangere vrouw of de alleenstaande ouder met een of meer kinderen waarvoor hij kinderbijslag ontvangt: **3 punten** ;
5. Het feit zonder woning te zijn of een tijdelijke woning in te nemen (bijvoorbeeld: een caravan): **2 punten** ;
6. Het voortijdig ontbinden van een huurovereenkomst in toepassing van artikel 3 van sectie 2 van boek III; titel VIII, hoofdstuk II van het burgerlijk wetboek, aangepast door de wet van 20 februari 1991. Deze verbreking mag echter niet voortvloeien uit een fout van de huurder. Dit voorkeurrecht wordt evenwel slechts toegekend indien de opzegging gebeurde conform de wettelijke voorschriften of, bij ontstentenis hiervan, indien de kandidaat het bewijs voorlegt dat hij stappen ondernam om ze met de wettelijke voorschriften in overeenstemming te brengen. : **2 punten** ;
7. Het feit dat het gezin een persoon met een handicap telt: **2 punten** ;

8. Het feit dat het gezin een persoon ouder dan 65 jaar telt : **1 punt** ;

9. Daarbij wordt ieder jaar bij de verjaardag van de inschrijving in het register, aan de kandidaat-huurder 1 bijkomend **punt** toegekend.

Wordt met name beschouwd als fout in hoofde van de huurder, het feit dat men door een gerechtelijke beslissing zijn woning moet verlaten wegens niet-betaling van de huurgelden.

2° De chronologische volgorde geeft de doorslag indien verschillende kandidaten even veel punten behalen..

§5. Bij afwijking van paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten een absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen betrokken vóór de uitvoering van de werken. Indien deze niet opnieuw kunnen gehuisvest worden in het goed dat zij bewoonden, dan breidt deze prioriteit zich uit naar de andere woningen van het huurpark.

§6. Voor de toewijzing van woningen die aangepast zijn aan personen met beperkte mobiliteit worden de kandidaturen opgenomen in een aparte lijst voor dit type van woning : de chronologische volgorde wordt eveneens bepaald door de specifieke criteria vermeld in artikel 7§4,1° van dit reglement.

§7. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak na eensluidend advies van de in artikel 8 van dit reglement bedoelde Commissie.

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel gemotiveerd worden. In haar toewijzingsbeslissing biedt de gemeente systematisch een huurtoelage aan de kandidaat-huurders die voldoen aan de toekenningsvoorwaarden voor deze steun en die een woning betrekken met geplafonneerde huurprijs, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

Komen in aanmerking voor de huurtoelage de gemeentelijke woningen die niet werden gerenoveerd of verbouwd met gewestelijke subsidies in het kader van de alleenstaande woningen en de renovatie van huizenblokken en waarvan de huurprijs niet hoger ligt dan de bovengrens vastgesteld per besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

§8. Het College van Burgemeester en Schepenen meldt aan de niet-geselecteerde kandidaat-huurders de redenen waarom de woning niet aan hen toegewezen werd en wijst hen, per aangetekend schrijven of op elke andere manier die mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen. De gemeente preciseert in haar reglement de objectieve criteria die de chronologische volgorde bepalen voor de toewijzing van de woningen onderworpen aan een bijzonder toewijzingsstelsel. Het aantal punten toegekend aan elk van deze criteria dient te worden vastgesteld in het reglement.

## **Artikel 8. Toewijzingscommissie**

§1. Voor de toewijzing van huurwoningen door de gemeente wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad, overeenkomstig artikel 28bis van de Code.

§2. De kamer voor de toewijzing van gemeentelijke woningen heeft de taak om een eensluidend advies uit te brengen over de toewijzing van de gemeentelijke woningen volgens chronologische volgorde van de kandidaturen en met toepassing van de criteria en prioriteiten bepaald in dit reglement.

Ze is samengesteld uit vier personen aangeduid door de Gemeenteraad op voorstel van het College van burgemeester en schepenen, namelijk een vertegenwoordiger van de GW, een vertegenwoordiger van SVK van Sint-Joost-ten-Node, een vertegenwoordiger van de Dienst Verhuringen van Gemeentelijke Eigendommen, een vertegenwoordiger van de sociale cel van de Dienst Preventie. De schepenen van huisvesting woont de vergaderingen van de Toewijzingscommissie bij.

De kamer komt bijeen zodra er een huurwoning vacant is of minimum één maal per maand (begin van de maand) en geeft een advies over aan welke kandidaat de vacante woning toegewezen moet worden. Dit advies wordt goedgekeurd met een eenvoudige meerderheid en overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen. Er wordt gepreciseerd dat de vertegenwoordiger van de Dienst Verhuringen de vergaderingen bijwoont met raadgevende stem. De Commissie kan elektronisch vergaderen.

## **Artikel 9 – Weigering van een woning**

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet gemotiveerd zijn en worden ingediend bij het Gemeentebestuur tegen ontvangstbewijs.

Worden onder andere niet als gemotiveerd beschouwd :

- De weigering om een aangepaste woning te huren omwille van locatie;
- de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- de aanwezigheid of afwezigheid van uitrustingen (koelkast, televisieaansluiting, gasfornuis enz.);
- de energieprestatie van het gebouw;
- de verdieping van de woning;
- de omvang van de aangepaste woning;
- de identiteit van de bewoners van het pand waarin de woning zich bevindt ;

Indien de kandidaat-huurder zijn afwezigheid op een afspraak voor het bezoek aan een woning waarvoor hij werd uitgenodigd vooraf niet verantwoordt per brief, die hij indient tegen ontvangstbewijs bij het loket van de dienst Verhuringen, zal deze afwezigheid worden gelijkgesteld met een niet-gemotiveerde weigering.

Wanneer de kandidaat-huurder na het bezoek aan een woning geen schriftelijke beslissing uitbrengt of laattijdig reageert op de termijn voorzien in artikel 7 §1, zal deze afwezigheid van reactie of laattijdige reactie worden gelijkgesteld met een niet-gemotiveerde weigering.

De niet-gemotiveerde weigering van een aangepaste woning brengt het verlies mee van de prioriteitspunten verbonden met de anciënniteit van de kandidatuur.

Twee niet-gemotiveerde weigeringen veroorzaken de schrapping van de kandidatuur.

De kandidaat waarvan de kandidatuur geschrapt is, mag gedurende een termijn van 12 maanden geen nieuwe kandidatuur indienen voor een nieuwe woning.

## **Artikel 10 – Afwijkingen**

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan het College van Burgemeester en Schepenen enkel van het Toewijzingsreglement afwijken na eensluidend advies van de Commissie en enkel tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel gemotiveerd worden en vermeld worden op de kant van het Register.

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 20% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

## **Artikel 11 – Doorstromingen**

§1. Op zijn vraag of met het oog op een goed beheer van het huurpatrimonium, kan de kandidaat die een woning betreft die niet meer aangepast is zich een vacante woning laten voorstellen aangepast aan zijn situatie. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

Deze aanvraag is ontvankelijk indien ze voldoet aan deze twee voorwaarden :

- huurder zijn van een gemeentelijke woning sedert tenminste 2 maanden,
- alle verplichtingen hebben nageleefd jegens de gemeente : betaling van de huur en de lasten, behoud van de woning in goede staat, naleving van het huishoudelijk reglement en van zijn administratieve verplichtingen.

§2. Een doorstroming is positief wanneer de woning ondermaats is aan de gezinssamenstelling, dit wil zeggen dat er tenminste één kamer ontbreekt tegenover de criteria bepaald door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

Een aanvraag tot doorstroming is negatief wanneer de woning bovenmatig is aan de gezinssamenstelling, dit wil zeggen wanneer ze tenminste over één kamer te veel beschikt tegenover de criteria bepaald door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling

van een herhuisvestingstoelage.

Iedere andere vraag tot wijziging van woning wordt beschouwd als een overdracht.

§3. Bij de toewijzing van de woningen is de volgorde van prioriteit de volgende : de negatieve doorstromingen, de positieve doorstromingen, de aanvragen tot overdracht en de nieuwe kandidaturen. Deze prioriteiten zijn echter slechts effectief indien de huurder voldoet aan de voorwaarden opgenomen in De toewijzingscommissie kan afwijken van de betalingsvoorwaarde van de huur en de lasten in geval van negatieve doorstroming.

§ 4. Een voorstel tot negatieve doorstroming kan worden geboden aan elk huurgezin dat een bovenmatig onderbewoonde huurwoning betreft naar een minder grote woning . De aanvragen tot zowel positieve als negatieve doorstroming worden ingeschreven op gedifferentieerde lijsten (« Register van positieve doorstromingen » en « Register van negatieve doorstromingen genoemd ») en worden er chronologisch gerangschikt en zijn slechts ontvankelijk indien aan de twee voorwaarden wordt voldaan vermeld in §1. De chronologische volgorde is bepalend voor de doorstromingskandidaten die zich in dezelfde voorrangssituatie bevinden.

§5. De aanvragen tot overdracht dienen gemotiveerd te zijn. Ze worden behandeld door de Toewijzingscommissie die een advies uitbrengt aan het College van Burgemeester en Schepenen voor beslissing. Vormen geen legitieme reden voor overdracht, de omstandigheden opgesomd in artikel 9 van dit reglement.

§6. De niet-gemotiveerde weigering van een aangepaste woning door een kandidaat-huurder voor een overplaatsing of doorstroming van een gemeentelijke woning naar een andere gemeentelijke woning veroorzaakt het verlies van de plaats op de ranglijst. De weigeringen opgesomd in artikel 9 van dit reglement worden beschouwd als niet-gemotiveerd. Twee niet-gemotiveerde weigeringen veroorzaken de verbreking van de huurovereenkomst door de gemeente bij de eerstvolgende vervalddag.

## **Artikel 12 – Beroep**

§1. Het in artikel 32, § 2 bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Brusselse Huisvestingscode moet ingediend worden binnen één maand na kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep geldt voor elke kandidaat-huurder die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt, met inbegrip van een beslissing tot niet-ontvankelijkheid op basis van artikel 4, § 3 van dit reglement.

Het beroep moet per aangetekende brief verstuurd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaarschrift vermeldt duidelijk de betwiste beslissing en de redenen voor deze betwisting.

§2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf 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 dit 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.

Bij gebrek aan betekening van de beslissing binnen een termijn van 40 dagen na neerlegging ter post van het aangetekend schrijven bedoeld in § 1, kan de verzoeker, per aangetekend schrijven, een herinnering overmaken aan het College van Burgemeester en Schepenen. Indien de verzoeker bij het verstrijken van een nieuwe termijn van twintig dagen die begint te lopen op datum van het neerleggen ter post van het aangetekend schrijven houdende de herinnering, de beslissing niet ontvangen heeft, wordt zijn beroep gegrond geacht.

## **Artikel 13 – Huurovereenkomst**

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

huurovereenkomsten.

In geval van een huurovereenkomst voor minstens negen jaar kan de Gemeente de huurprijs om de drie jaar herzien, voor zover de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

#### **Artikel 14 – Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad**

Overeenkomstig artikel 32, § 3 van de Code brengt het College van Burgemeester en Schepenen jaarlijks verslag uit van zijn toewijzingsbeslissingen aan de Gemeenteraad.

Dit verslag vermeldt voor iedere toegewezen woning de namen van de gekozen aanvragers, de berekening op basis waarvan er gekozen werd of, in voorkomend geval, de motivering die aan de basis ligt van het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

#### **Artikel 15 – Inwerkingtreding**

Dit reglement zal in werking treden op 1 januari 2015.