

TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN DE GEMEENTEWONINGEN

Artikel 1 – Algemeenheden en definities:

§ 1. Dit reglement is van toepassing op gemeentelijke woningen die deel uitmaken van het private patrimonium van de Gemeente Vorst en die te huur aangeboden worden, met uitzondering van de transitwoningen zoals omschreven in artikel 2, 22° van de Code.

§2. In de zin van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Huurtoelage: de toelage berekend overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 die de huur van een gemeentewoning kan verlagen, wanneer de huur en het inkomen van de huurder respectievelijk lager zijn dan de bij dit besluit vastgelegde maxima;
2. Kandidaat-huurder: de persoon of de personen die een kandidatuur indienen met het oog op het huren van een gemeentewoning;
3. Code: de Brusselse Huisvestingscode vastgesteld door de Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003;
4. College: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vorst;
5. Toewijzingscommissie: onafhankelijke commissie voor de toewijzing van de gemeentewoningen zoals voorzien bij artikel 28bis van de Code;
6. Persoonsgegevens: de gegevens zoals naam, voornaam, geboortedatum, post- en mailadres, telefoonnummer, inkomen en handicap, met het oog op de inschrijving in het kandidatenregister en de toewijzing van een gemeentewoning krachtens artikel 27 van de Huisvestingscode, het besluit van de Regering van 21 december 2017 en het onderhavige reglement. De verwerking van deze gegevens gebeurt met inachtneming van de verplichtingen vastgelegd in de AVG [Europese Verordening nr. 2016/679, kaderwet van 30 juli 2018];
7. Kind ten laste: het kind dat onder de aansprakelijkheid van een van de gezinsleden valt en voor wie kinderbijslag verschuldigd is. Een kind met een handicap wordt voor twee kinderen ten laste gerekend in de berekening van de inkomstenplafonds van het gezin in het kader van de beoordeling van de toegang tot de verschillende types woningen bepaald in punt 12 hieronder;
8. Regering: de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, afgekort tot RBHG;
9. Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst afsluiten met de Gemeente;
10. Aangepaste woning voor personen met beperkte mobiliteit: de gemeentewoning die specifiek gebouwd of gerenoveerd werd om te voldoen aan de behoeften van een persoon met een mobiliteitsbeperking;

11. 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 **gelijkgesteld aan een sociale woning** is toegankelijk voor kandidaat-huurders wiens inkomen niet hoger ligt dan het toelatingsinkomen voor een sociale woning verhoogd met 20 %. De huur wordt vastgelegd volgens het barema dat van toepassing is op de sociale verhuurkantoren. Een **middelgrote** gemeentewoning is toegankelijk voor alle kandidaat-huurders en de jaarlijkse huur is gelijk aan maximum 6,5 % van de kostprijs van de woning. Wanneer het inkomen van het hurende gezin lager ligt dan het maximum vastgelegd in artikel 4 van het besluit van de RBHG van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage, wordt de huur van de middelgrote woning geplafonneerd op het bedrag vastgelegd in artikel 8 van dat besluit.
12. Gezin: de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk samen regelen. In geval van co-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 gezin;
13. Kandidaat-gezin: het gezin dat ingeschreven is in het register van de kandidaturen voor een gemeentewoning;
14. Minderjarige die begeleid-zelfstandig woont: persoon jonger dan achttien jaar die opvolging geniet inzake zelfstandig wonen bepaald door de bevoegde dienst jeugdzorg, vastgesteld door de jeugdrechtbank of beslist door het OCMW;
15. Gehandicapte: persoon die als gehandicapt erkend is overeenkomstig artikel 135, 1e lid van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, alsook de persoon die als gehandicapt erkend is wegens feiten gebeurd na 65 jaar - handicap van minstens 66 %.
16. Persoon met beperkte mobiliteit: persoon die in zijn bewegingen gehinderd wordt door zijn grootte, zijn toestand, zijn leeftijd, zijn handicap of door hulptoestellen of instrumenten waarvan hij afhankelijk is om zich te verplaatsen; De hinder wordt bepaald door een algemeen attest van handicap voor onbepaalde duur van minstens 66 % vastgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, DG Personen met een handicap.
17. Register: het register waarin de kandidaat-huurders in chronologische orde ingeschreven worden. Dit register kan geïnformatiseerd beheerd worden;
18. Samengesteld belastbaar netto jaarinkomen: het netto onroerend of roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór elke aftrek, vermeerderd of verminderd met onderhoudsuitkeringen al naargelang ze ontvangen of gestort werden en met 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 equivalente maatschappelijke bijstand.

Artikel 2 – Toelatingsvoorwaarden tot het register van de kandidaturen 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 gezin van de kandidaat-huurder mag niet beschikken over een globaal belastbaar netto jaarinkomen hoger dan het maximumbedrag vastgelegd in artikel 8, § 1, 4° van het besluit van de RBHG van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals vastgelegd en geïndexeerd in toepassing van artikel 8, § 2 van datzelfde besluit;
- 4° De aanvraag tot inschrijving in het register mag niet geweigerd worden om redenen die verband houden met de plaats van verblijf van de kandidaat-huurder of met het minimumbedrag van zijn inkomen.

Artikel 3 – Aanvraag voor een gemeentewoning

§ 1. De procedure voor de indiening van de aanvraag voor een gemeentewoning:

De aanvragen moeten worden ingediend door middel van een formulier dat beschikbaar is op de website van de gemeente of op aanvraag verkrijgbaar is 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 attest van gezinssamenstelling 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 permanent 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 de inkomsten 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 inkomsten van de gezinsleden, met betrekking tot het voorlaatste jaar, vast te stellen;

6° als de aanvraag betrekking heeft op een aan een persoon met beperkte mobiliteit aangepaste woning, een algemeen attest van handicap opgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, DG Personen met een handicap, voor onbepaalde duur.

Als de aanvrager de documenten bedoeld in 1° en 2° niet kan leveren, is de aanvraag ontvankelijk als minstens één van de meerderjarige leden van het gezin dat geen kind ten laste is, voldoet aan één van de volgende voorwaarden:

- in het bezit zijn van een attest van immatriculatie;
- een bevel gekregen hebben het grondgebied te verlaten dat niet vervallen of verlengd is;
- in het bezit zijn van een bijlage 35 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- in het bezit zijn van een nog niet vervallen [aankomstverklaring], zoals bedoeld in bijlage 3 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- het bewijs kunnen voorleggen dat bij de Raad van State een beroep werd ingesteld tegen een maatregel tot verwijdering van het grondgebied, genomen op grond van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend tegen ontvangstbewijs of naar de Gemeente gestuurd per aangetekende of gewone zending

§ 3. Het gemeentebestuur controleert vervolgens in chronologische volgorde van ontvangst van de volledige dossiers of er voldaan is aan de inschrijvingsvoorwaarden, en betekent binnen de 60 dagen aan het kandidaat-gezin hun inschrijvingsnummer en de na te leven verplichtingen voor de opvolging van het dossier of de behoorlijk gemotiveerde beslissing van weigering van inschrijving, via het communicatiemiddel waarvoor de kandidaat geopteerd heeft en dat het bestuur de mogelijkheid biedt een ontvangstbevestiging te verkrijgen.

§ 4. Het kandidaat-gezin deelt binnen een maximale termijn van 2 maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die de oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen; zoniet kan zijn kandidatuur geschrapt worden

De kandidaat-huurder wiens dossier aanvaard werd op basis van § 1, 3e lid, moet de documenten voorleggen bepaald in §1, 1° en 2° voordat er een woning toegekend wordt.

§ 5. Het gezin bevestigt om de 2 jaar zijn kandidatuur, 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, met name via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, e-mail met leesbevestiging of neerlegging tegen ontvangstbewijs.

Als het kandidaat-gezin zijn kandidatuur niet hernieuwt, dan neemt het gemeentebestuur geen contact op met het kandidaat-gezin wanneer het gecontacteerd zou moeten worden op basis van de toewijzingsprocedure beschreven in artikel 8. Na 6 jaar zonder vernieuwing van de kandidatuur wordt deze geschrapt. De beslissing tot schrapping wordt aan het kandidaat-gezin betekend via het communicatiemiddel dat vermeld staat in het register en dat het mogelijk maakt om de ontvangst van de mededeling te verifiëren. Tegen deze beslissing kan beroep aangetekend worden volgens de modaliteiten voorzien bij artikel 11.

§ 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 College de toestemming om van de bevoegde diensten alle documenten te verkrijgen met betrekking tot de elementen die noodzakelijk zijn voor het onderzoek van de toelatings- en toewijzingsvoorwaarden.

§ 8. Het College bepaalt de andere bijzondere modaliteiten betreffende de indiening van de kandidaturen en de maximumduur van de bewaring door de administratie van de persoonsgegevens die verkregen werden in dat kader, met name na weigering of schrapping van de kandidatuur.

Artikel 4 – Register van de kandidaturen voor een gemeentewoning

§ 1. De Gemeente houdt een register bij dat in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen de geanonimiseerde lijst van de kandidaturen bevat voor de toewijzing van een gemeentewoning.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum en het uur van inschrijving, de gezinssamenstelling - met uitzondering van de identiteit van de gezinsleden - en het gewenste type woning.

Dit register vermeldt voor elke kandidatuur waarvan de identiteit vastgesteld wordt aan de hand van een volgnummer:

- 1° de verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van de identiteit van zijn leden: de gezinssamenstelling, het gezinsinkomen, de aanwezigheid van een erkende personen met beperkte mobiliteit of het bestaan van een handicap bij één of meerdere gezinsleden;
- 2° het gewenste type woning;
- 3° het al dan niet in aanmerking komen voor een huurtoelage;
- 4° de communicatiewijze gekozen door het kandidaat-gezin (papier of elektronisch) voor de opvolging en de actualisering van de kandidatuur;
- 5° in voorkomend geval de vernieuwingsdatum van de kandidatuur;
- 6° in voorkomend geval het motief tot schrapping van de kandidatuur;
- 7° in voorkomend geval de woning die aan het kandidaat-gezin toegewezen werd, het adres van de woning en de datum van de beslissing van toekenning;
- 8° in voorkomend geval de motivering van de afwijkende toewijzing in toepassing van artikel 10 van onderhavig reglement.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van het kandidaat-gezin wordt het register zo snel mogelijk aangepast.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de kandidaat-gezinnen, de gemeenteraadsleden, de OCMW-raadsleden van Vorst, de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het personeel van de dienst die het College met de behandeling belast, het college van burgemeester en schepenen en de afgevaardigde ambtenaar van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet.

Artikel 5 – Aangepast karakter van de woning

§ 1. De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het kandidaat-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 Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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 echter ook toegelaten. In dat geval moet deze een minimale oppervlakte hebben van 26 m² voor een alleenstaande persoon 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 12 jaar van verschillend geslacht of twee personen van hetzelfde geslacht; in dat geval moet de oppervlakte minstens 9 m² bedragen,
- drie kinderen jonger dan 12 jaar; in dat geval moet de oppervlakte minstens 12 m² bedragen.

3° In afwijking van het 1e 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 één of meer kamers rekening houdend met de bepalingen voorzien in het 2e lid van deze 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 § 16 hierboven.

Artikel 6 – Toewijzingscriteria van een gemeentewoning

§ 1 - Overeenkomstig artikel 29 van de Code worden de kandidaturen gerangschikt in chronologische volgorde van de inschrijving in het register, in overeenstemming met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt volgens artikel 5 § 1-3 of het type woning voorzien in § 4.

§ 2. Voor de toewijzing van de woning waarvan de werkzaamheden gesubsidieerd werden in het kader van de gewestelijke ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing, wordt er absolute voorrang verleend aan het kandidaat-gezin dat de woning betrok vóór de uitvoering van de werken.

§ 3. Voor de toewijzing van de gemeentewoning aangepast aan personen met beperkte mobiliteit wordt er absolute voorrang verleend aan het gezin dat ingeschreven is in het register, dat er een aanvraag voor indient en waarvan minstens één lid een erkende persoon met beperkte mobiliteit is.

§ 4. Het kandidaat-gezin dat huurder is bij een openbare vastgoedbeheerder in de zin van artikel 2, § 1, 4° van de Code of van een sociaal verhuurkantoor, moet in orde zijn met de betaling van de huur en de kosten.

§ 5. Behoudens indien de huurovereenkomst ten einde loopt op initiatief van de verhuurder, wordt de kandidatuur van het gezin dat huurt bij de Openbare Vastgoedmaatschappij in de zin van artikel 2, § 1, 10° van de Code, in overweging genomen wanneer in de huidige woning minstens één kamer ontbreekt of wanneer die woning over minstens één overtollige kamer beschikt ten opzichte van de aangepaste woning zoals bepaald in artikel 5 of wanneer deze onaangepast geworden is omwille van de handicap van een gezinslid die ontstaan is sinds het gezin de huidige woning betrokken heeft.

Artikel 7 – Onafhankelijke toewijzingscommissie

§1. Er wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht voor de toewijzing van gemeentewoningen in huurovereenkomst. Geen enkel van de leden oefent een politiek mandaat uit. 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 diens raad van bestuur;
- 1 vertegenwoordiger van het Sociaal Verhuurkantoor van Vorst;

- 4 vertegenwoordigers van verenigingen, aangesteld door hun respectieve raad van bestuur. Het College stelt de verenigingen aan voor een duur van 6 jaar na een oproep tot kandidaatstelling onder de door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende verenigingen voor integratie door huisvesting die actief zijn op het gemeentelijk grondgebied.

§ 2. In toepassing van onderhavig reglement verleent de toewijzingscommissie een advies dat het/de kandidaat-gezin(nen) aanwijst aan wie de beschikbare woning toegekend moet worden op basis van een voorstel van de beherende dienst. In geval van meervoudige aanwijzing bepaalt het advies de volgorde van prioriteit van de toewijzingscriteria. Dit conform advies wordt aangenomen bij gewone meerderheid en overgemaakt aan het College.

§ 3. De commissie geeft tevens een conform advies over de afwijkingen bedoeld in artikel 10, 2e lid, en over de schrappingen uit het register wegens de weigering van een woning, op basis van door de beherende dienst voorgelegde voorstellen.

§ 4. De toewijzingscommissie beschikt over een door het College goedgekeurd huishoudelijke reglement.

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-gezinnen wiens kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het best gerangschikt zijn krachtens artikel 6.

De brief aan de kandidaat-gezinnen bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type woning;
- het adres van de woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd wordt;
- voor de kandidaat wiens inkomen lager is dan het bedrag berekend volgens het besluit van de BHR van 21 juni 2012: of de woning in aanmerking komt voor de huurtoelage en de berekeningswijze;
- het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;
- de voorwaarden voor een bezoek aan de woning, nl. de datum, het tijdstip en de plaats van afspraak alsook de voorwaarden, met inbegrip van de termijn waarin de aanvragers hun akkoord kunnen medelen voor het huren van de woning conform artikel 30, §1, 3e lid van de Code¹;
- de plaats van de aanvrager in de rangschikking;
- de regels en criteria van toewijzing van de woning.

De brief bevat het volledige toewijzingsreglement dat door de Gemeente aangenomen werd.

¹ Overeenkomstig artikel 30, § 1, 3e lid van de Code moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord identiek zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat ze bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitsluiten.

De brief vraagt de kandidaat-huurder om een kopie in te dienen van de huurovereenkomst met zijn huidige verhuurder en in voorkomend geval de actualisering van de documenten gevraagd bij de inschrijving overeenkomstig artikel 3, § 1, 2e lid.

Wanneer de kandidaat-huurder bij een andere openbare vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor huurt, moet deze ook een attest van de verhuurder leveren dat hij in orde is met de betaling van de huur en de kosten of dat hij een aanzuiveringsplan volgt voor de achterstand.

§ 2. Op basis van de kandidaat of kandidaten die aanvaardden na het bezoek, legt het gemeentebestuur een voorstel voor advies voor aan de toewijzingscommissie bedoeld in artikel 7 van onderhavig reglement.

Het voorstel dat voor advies aan de commissie voorgelegd wordt, omvat alle informatie voor een goed begrip en om een gefundeerd advies te kunnen leveren over de toewijzingscriteria.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak op eensluidend advies van de toewijzingscommissie. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen omkleed worden. Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van dit reglement, wijst het College de woning toe aan de kandidaat-huurder die het best geklasseerd is onder de verschillende kandidaten die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven hebben op de in paragraaf 1 bedoelde brief. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking in functie van de chronologische volgorde van de kandidaturen die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning onverminderd de criteria uiteengezet in artikel 6, § 2-5.

§ 4. 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 over het beroep geoordeeld heeft.

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

Artikel 9 – Weigering van een gemeentewoning in toewijzing of in mutatie

Elk gezin dat kandidaat is in het kader van een toewijzing, of elke huurder in het kader van een mutatie kan een aangepaste gemeentewoning weigeren. Deze weigering moet gemotiveerd en gericht worden aan de Commissie bedoeld in artikel 7 via elk middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen.

De Commissie doet een uitspraak over de gegrondheid van het motief. Elke niet-gemotiveerde weigering leidt tot de schrapping van de kandidaat-huurder uit het register of voor de huurder tot de niet-vernieuwing van de huurovereenkomst na afloop.

De weigering omwille van de huurprijs, wanneer deze de financiële draagkracht van het gezin overschrijdt, of het duidelijk onaangepaste karakter van de woning aan de handicap van een gezinslid, worden als gegrond beschouwd.

De kandidaat of de huurder die een aangepaste woning weigert, moet de elementen voorleggen die het mogelijk maken om de gegrondheid van het ingeroepen motief te beoordelen.

Wanneer het gemeentebestuur een bewijs heeft van de ontvangst van de brief bedoeld in artikel 8, § 1, leidt het uitblijven van een antwoord op deze mededeling binnen een termijn van 8 dagen tot de schrapping van de kandidatuur, behoudens in geval van overmacht.

In het kader van een mutatie, wanneer het bestuur beschikt over een bewijs van ontvangst van de brief, wordt het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de 8 dagen op de brief waarin hem gevraagd wordt zijn dossier bij te werken en een aangepaste woning te bezoeken of op het mutatievoorstel bedoeld in artikel 9, § 4, behandeld als een niet-gegronde weigering, behoudens in geval van overmacht.

Artikel 10 – Afwijkingen van het toewijzingsreglement van een gemeentewoning

Het college van burgemeester en schepenen mag enkel afwijken van dit toewijzingsreglement ten behoeve van een aanvrager in een uiterst dringende noodzakelijkheid, zoals het verlies van een woning te wijten aan een plotse en onvoorspelbare gebeurtenis (instorting, overstroming, ...) of geweld dat bevestigd werd door een met de gemeente geconventioneerd organisme. Het huurreglement legt de specifieke voorwaarden vast met betrekking tot de in toepassing van een dergelijke toewijzing ondertekende huurovereenkomst.

Het College kan ook, op eensluidend advies van de toewijzingscommissie, afwijken van de in artikel 6 vastgelegde toewijzingscriteria:

- bij toepassing van het afwijkingsstelsel bedoeld in artikel 5, § 2 van het besluit van de BHR van 21 december 2017 op basis van een overeenkomst of een eenzijdige handeling met algemene strekking na eensluidend advies van de Regering;
- voor de toewijzing van woningen die toegankelijk zijn voor erkende gehandicapte personen, behalve in geval van toewijzing van een woning die aangepast is aan personen met een beperkte mobiliteit, die het voorwerp uitmaakt van specifieke bepalingen in dit reglement;
- om woningen toe te wijzen die aangepast zijn voor personen ouder dan 65 jaar waar zij specifieke diensten genieten;
- om woningen toe te wijzen bij mutaties of in het kader van een plan voor de renovatie van gemeentewoningen.

Elke afwijking moet formeel gemotiveerd worden en in de marge van het register vermeld worden.

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

§ 1. Het beroep tot nietigverklaring van een beslissing genomen krachtens dit 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 of gezin benadelen: weigering van inschrijving in het register genomen op basis van artikel 3, § 3 van dit reglement, schrapping uit het register op basis van artikel 3, § 4-5 of van artikel 9, beslissing tot toewijzing of tot niet-toewijzing op basis van artikel 8.

Dit beroep wordt gericht aan het college van burgemeester en schepenen via aangetekend schrijven met ontvangstbewijs of ieder ander schriftelijk middel waarbij een ontvangstbevestiging verkregen kan worden.

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

§ 2. Vanaf de datum waarop het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep ingesteld wordt, oordeelt het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van twee maanden over het beroep. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt het beroep als gegrond beschouwd.

Het bevestigt of vernietigt de betwiste beslissing. Wanneer het beroep betrekking heeft op een toewijzing, draagt de beslissing van het College alle effecten van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 8. De verzoeker die gelijk krijgt, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

De beslissing in beroep wordt meegedeeld aan de verzoeker en geeft de beschikbare gewone beroepsmiddelen aan.

Artikel 12 – Huurovereenkomst voor een gemeentewoning

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

De looptijd van de eerste huurovereenkomst wordt vastgesteld op 18 maanden, één keer verlengbaar. Na 3 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;
- de huurder wordt volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker van een woning, behoudens afwijking toegekend door het college van burgemeester en schepenen;
- het inkomen van het hurende gezin overschrijdt het maximumbedrag vastgesteld in artikel 2, § 3.

In het geval van woningen gebouwd met de subsidies van wijkcontracten en verhuurd voor meer dan 3 jaar, kan de Gemeente overgaan tot een opzegging van de

huurovereenkomst indien het totaal belastbaar netto jaarinkomen van het hurende gezin het maximumbedrag overschrijdt voor toegang tot een bescheiden woning zoals vastgesteld in artikel 1, § 2, 6e 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 het inkomen van de huurder het maximumbedrag niet overschrijdt. 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. De huurder die een woning betreft die niet meer aangepast is, kan zich op zijn vraag een aangepaste woning laten voorstellen. De kandidaat voor mutatie is in orde met de betaling van de huur en de kosten of volgt in voorkomend geval een aanzuiveringsplan. Deze mutatieaanvragen zijn ingeschreven op een gedifferentieerde lijst die het mutatieregister genoemd wordt.

§ 2. De mutatieaanvraag van de huurder wiens onderbezette woning onaangepast wordt door de daling van de grootte van het gezin, en die over minstens één overtollige slaapkamer beschikt ten opzichte van de samenstelling van het gezin, krijgt absolute prioriteit ten opzichte van de nieuwe kandidaturen.

§ 3. Een door de toewijzingscommissie bepaald percentage van de leegstaande woningen wordt voorbehouden voor huurders wiens overbezette woning onaangepast geworden is door de toename van het aantal gezinsleden. Deze toewijzingen via mutatie maken hoogstens de helft uit van de toewijzingen op twaalf maanden.

§ 4. Het gemeentebestuur kan een voorstel tot mutatie naar een minder grote woning voorleggen aan elk hurend gezin in een woning met minstens één overtollige kamer. Dit voorstel moet overgemaakt worden via elk kanaal dat het mogelijk maakt een bewijs van ontvangst van het bericht te krijgen.

§ 5. De mutaties op vraag van de huurder of op voorstel van de administratie worden voor eensluidend advies voorgelegd aan de Commissie, die zich uitspreekt over het aangepaste karakter van de woning op basis van criteria zoals grootte, toegankelijkheid, inkomen van de kandidaat en inschrijvingsdatum.

§ 6. De met reden omklede weigering van een aanbod of een mutatievoorstel wordt overgemaakt aan de toewijzingscommissie, die zich uitspreekt over de gegrondheid van het motief in het kader van de procedure voorzien bij artikel 9.

Artikel 14 – Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad en aan de Regering

Het college van burgemeester en schepenen maakt voor de Gemeenteraad jaarlijks een verslag op van zijn toewijzingsbeslissingen overeenkomstig artikel 32, § 3 van de Code.

Dit verslag vermeldt voor elke toegewezen woning de naam van de geselecteerde aanvragers, de eventuele berekening die het mogelijk gemaakt heeft om te kiezen tussen

kandidaat-huurders die een aanvraag hebben ingediend of, in voorkomend geval, de motiveringen die de keuze van afwijkingen, de rangschikking van de uiteindelijk gekozen kandidaat en de kenmerken van zijn gezin en van de woning verantwoord hebben.

In toepassing van artikel 25 van de Code bezorgt het College vóór 1 juli van elk jaar aan de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor het houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, het type, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Artikel 15 – Overgangsbepalingen

De kandidaat-gezinnen worden individueel geïnformeerd over de nieuwe modaliteiten van vernieuwing van hun kandidatuur en de maximumduur tijdens dewelke de Gemeente hun persoonsgegevens bewaart zoals voorzien bij artikel 3, § 8.

Via diezelfde brief wordt hun gevraagd te kiezen voor de communicatiewijze die de Gemeente met hen zal gebruiken (papier of elektronisch) en die in het kandidatenregister wordt opgenomen.

