
Reglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen

Artikel 1. Toepassingsgebied:

Dit reglement is van toepassing op alle door de gemeente verhuurde woningen, met uitzondering van transitwoningen zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Brusselse Huisvestingscode.

Artikel 2 - Algemene voorwaarden voor inschrijving in het Register van kandidaat-huurders

Om zich te kunnen inschrijven in het Register van kandidaat-huurders:

- 1 Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, een geëmancipeerde minderjarige of een autonoom geplaatste minderjarige (Een autonoom geplaatste minderjarige is een persoon jonger dan achttien jaar die een maatregel van toezicht geniet in een autonome woning, bepaald door de bevoegde jeugdhulpdienst, bepaald door de Jeugdrechtbank of beslist door het OCMW).
- 2 Geen enkel lid van het gezin van de aanvrager-huurder mag eigenaar zijn, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, van het geheel of een deel van een onroerend goed dat in België of in het buitenland als woning wordt gebruikt.
- 3 Het gezin van de kandidaat-huurder mag geen inkomen hebben dat hoger is dan de inkomensgrenzen voor toelating tot sociale huisvesting (zie bijlage 1).
- 4 De kandidaat-huurder mag ten aanzien van de gemeente geen geschillen hebben, noch huurschulden hebben, noch zijn verplichtingen tegenover de gemeente niet zijn nakomen.
- 5 Ten minste één lid van het gezin dat geen kind ten laste is, moet in het bevolkings- of vreemdelingenregister zijn ingeschreven.

Artikel 3 - Specifieke voorwaarden voor inschrijving in het Register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden voorzien in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die een woning op de begane grond of een woning met een lift wenst, een medisch attest van een gespecialiseerde arts bezorgen waaruit blijkt dat hij een gezondheids- of mobiliteitsprobleem heeft.

Artikel 4 - Verzoek om huisvesting

§ 1 De procedure voor de indiening van een aanvraag om huisvesting is vastgelegd volgens de regels hierna.

Aanvragen voor huisvesting worden ingediend door middel van een papieren formulier dat beschikbaar is op de website van de gemeente of op aanvraag bij het gemeentebestuur. Het formulier wordt naar behoren ingevuld en ondertekend door de aanvrager-huurder en alle andere meerderjarige gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten:

1. een fotokopie van beide zijden van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
2. een gezinssamenstelling die minder dan 3 maanden geleden door het gemeentebestuur is afgeleverd;
3. indien van toepassing, een kopie van de beslissing of overeenkomst waarin de voogdijregeling is vastgesteld voor kinderen die niet permanent in het gezin wonen;

-
4. een verklaring op erewoord waaruit blijkt dat geen enkel gezinslid een onroerend goed in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik bezit dat in België of in het buitenland bestemd is als woning;
 5. bewijs van inkomen voor alle gezinsleden die geen kinderen ten laste zijn: laatste beschikbare belastingaangifte of, bij gebreke daarvan, enig ander document aan de hand waarvan het bedrag van het inkomen van de leden van het huishouden kan worden vastgesteld;
 6. een attest op naam van het betaalorgaan voor de kinderbijslag van alle kinderen ten laste in het gezin. Dit attest mag niet meer dan 3 maanden vóór de datum van indiening van het aanvraagformulier zijn afgeleverd.

§ 2. De kandidatuur wordt per aangetekende brief naar de gemeente gezonden of wordt daar tegen ontvangstbewijs afgegeven. De poststempel of de datum van de ontvangstbevestiging geldt als bewijs van de datum van indiening van de kandidatuur. Binnen vijftien werkdagen na de indiening van de aanvraag deelt het gemeentebestuur de aanvrager in voorkomend geval mee welke documenten ontbreken voor het onderzoek van de aanvraag. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen.

§ 3. Wanneer de kandidatuur volledig is, ontvangt de kandidaat-huurder per post een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van inschrijving in het Register, het nummer van de kandidatuur en de verplichtingen die moeten worden nageleefd voor de opvolging van zijn dossier.

§ 4. De kandidaat-huurder deelt binnen een termijn van ten hoogste twee maanden elke wijziging mee in de gezinssamenstelling, elke adreswijziging of elke andere informatie waardoor zijn oorspronkelijke inschrijving zou worden gewijzigd, bij gebreke waarvan zijn kandidatuur kan worden verwijderd.

Wanneer de inschrijving in het register geschiedt op naam van beide leden van een echtpaar, blijft in geval van echtscheiding of scheiding, bevestigd door een officieel besluit, de inschrijving geldig op naam van de persoon die het wettelijke gezag over de kinderen heeft verkregen en, indien er geen kinderen zijn, op naam van de persoon met het laagste inkomen.

§ 5. De kandidaat-huurder moet zijn kandidatuur op elk verzoek van de gemeente bevestigen. De bevestiging wordt binnen 30 dagen na verzending van het verzoek per aangetekend schrijven aan de gemeente toegezonden of tegen ontvangstbewijs bij de gemeente neergelegd. De in § 1 van dit artikel 4 genoemde documenten moeten worden bijgevoegd.

Bij gebreke daarvan zendt de gemeente de kandidaat-huurder een brief, per aangetekende brief of op een andere wijze die het bewijs van ontvangst van de brief levert, waarin hem wordt medegedeeld dat hij uit het register zal worden geschrapt indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen een maand na ontvangst van deze brief.

Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode houdt de gemeente een register bij, in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, van de anoniem gemaakte lijst van de kandidaten voor de toewijzing van een van haar woningen. Het register bevat het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving, de gezinssamenstelling en het soort woning dat wordt aangevraagd.

Dit register bevat voor elke aanvrager, geïdentificeerd door een volgnummer:

1. de verschillende kenmerken van de situatie van de aanvrager waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de woning, met uitzondering van de identiteit van de aanvrager: gezinssamenstelling, gezinsinkomen, bestaan van een handicap;
2. in voorkomend geval, de woning die hem is toegewezen;
3. in voorkomend geval, het adres van de woning
4. in voorkomend geval, de datum van het toewijzingsbesluit
5. in voorkomend geval, het in aanmerking komen voor huursubsidie
6. in voorkomend geval, de reden van schrapping uit het register.

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

De correspondentie tussen elk nummer in het register en de identiteit van de aanvrager is alleen toegankelijk voor de beherende dienst of de gedelegeerde ambtenaar.

§ 2 Dit register kan minstens geraadpleegd worden door de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk werk van de gemeente en de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 6 - Geschiktheid van woningen

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin, gelet op de bewoningsnormen bepaald in 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 geschikt voor de gezinsgrootte, de woning die, afhankelijk van het aantal bewoners:

1. een kamer van:
 - 6 m² minimum voor een alleenstaande meerderjarige persoon;
 - 9 m² minimum voor een gehuwd of samenwonend koppel.

Indien de woning echter geen andere bewoners heeft, komt ook een flat of studio in aanmerking. In dat geval moet het een minimumoppervlakte hebben van 26 m² voor een alleenstaande persoon en 29 m² voor een gehuwd of samenwonend koppel.

2. een extra kamer van:
 - 6 m² per bijkomende alleenstaande meerderjarige persoon of kind;
 - 9 m² voor elk bijkomend gehuwd of samenwonend koppel.

Het is echter wel toegestaan om in dezelfde kamer onder te brengen:

- twee kinderen van verschillend geslacht als ze nog geen twaalf jaar oud zijn of twee personen van hetzelfde geslacht. In dat geval moet de oppervlakte ten minste 9 m² bedragen,
- drie kinderen onder de twaalf jaar. In dat geval moet de oppervlakte ten minste 12 m² bedragen.

3. in afwijking van alinea 1° van deze paragraaf, indien de woning wordt bewoond door een alleenstaande meerderjarige persoon en een of meer kinderen, is het de meerderjarige persoon toegestaan te slapen in de slaapruiimte die zich in de woonkamer bevindt. Het kind of de kinderen worden ondergebracht in een of meer slaapkamers, met inachtneming van het bepaalde in de alinea 2° van deze paragraaf. Er wordt rekening gehouden met het kind of de kinderen dat of die een onderkomen heeft of hebben bij een van de gezinsleden, zoals vastgelegd in een rechterlijke beslissing of een overeenkomst.

Artikel 7 - Procedure voor de toewijzing van woningen

§ 1. Wanneer de gemeente overeenkomstig artikel 30 van de Brusselse Huisvestingscode een van haar vrijgekomen huurwoningen moet toewijzen, zorgt de bevoegde dienst ervoor dat zij telefonisch, per aangetekende brief of op een andere wijze die het bewijs van ontvangst van de briefwisseling mogelijk maakt, contact opneemt met de in het register ingeschreven kandidaten waarvan de aanvraag in overeenstemming is met de beschikbare woning en die op grond van dit artikel het best gerangschikt zijn.

Deze brief aan de betrokken aanvragers dient de volgende informatie te bevatten:

- * de beschikbaarheid en het type van de betrokken woning;
- * het adres van de betrokken woning
- * de huur die ervoor zal worden gevraagd;
- * het bedrag van eventuele vaste huurkosten;
- * de regelingen voor het bezoek aan het onroerend goed, d.w.z. de datum, het tijdstip en de plaats van de afspraak;
- * de regelingen, met inbegrip van de termijn, waarbinnen de aanvragers hun instemming met de huur van de woning kenbaar kunnen maken;
- * in voorkomend geval, het recht van de aanvrager op huursubsidie;
- * de regels en criteria voor de toewijzing van de woning; de brief vermeldt de tekst van het door de Gemeente aangenomen Reglement voor de toewijzing integraal.

§ 2 Behoudens de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van dit reglement, wijst het College van Burgemeester en Schepenen de woning toe aan de kandidaat-huurder die, onder de verschillende kandidaten die op de voorziene wijze en binnen de voorziene termijnen een positief antwoord hebben gestuurd op de brief bedoeld in paragraaf 1, het langst ingeschreven is in het Register.

§ 3 Overeenkomstig artikel 29 van de Brusselse Huisvestingscode is de rangschikking van de kandidaten gebaseerd op de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers in de gehuurde woning of met het type woning.

§ 4 Het College van Burgemeester en Schepenen beslist in overeenkomst met het advies van de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen (zie artikel 8).

§ 5 Het College van Burgemeester en Schepenen brengt de in § 1 van dit artikel bedoelde afgewezen kandidaat-huurders op de hoogte van de redenen van niet-toewijzing en van de middelen en termijnen om beroep aan te tekenen, per aangetekende brief of op een andere wijze die het bewijs van ontvangst van de brief en van de datum van ontvangst ervan mogelijk maakt.

Artikel 8 - De Toewijzingscommissie voor de Gemeentelijke Woningen

§ 1. Voor de toewijzing van huurwoningen door een gemeente wordt door de gemeenteraad een onafhankelijke toewijzingscommissie voor gemeentelijke woningen (TCGW) opgericht.

Deze niet-politieke commissie is samengesteld uit gemeenteambtenaren, een vertegenwoordiger van het OCMW van Sint-Jan-Molenbeek, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de openbare vastgoedmaatschappijen en leden van de verenigingssector, actief op het grondgebied van de Gemeente.

§ 2 In toepassing van dit reglement komt de TCGW bijeen zodra een vrijgekomen woning te huur wordt aangeboden en brengt een advies uit waarin de kandidaat wordt aangewezen aan wie de vrijgekomen woning moet worden toegewezen. Dit advies wordt met gewone meerderheid van stemmen aangenomen en ter bekrachtiging overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen. Elk besluit tot toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

De TCGW is ook verantwoordelijk voor de verlenging van de huurcontracten van de gemeentelijke huurders. Aan het einde van de huurovereenkomst van 9 jaar, en vervolgens aan het einde van de verlengingsperioden van 3 jaar, brengt zij een advies uit over de naleving van de inkomensvoorwaarden en de geschiktheid van de woning voor de gezinssamenstelling van de huurder.

Artikel 9 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen worden omkleed en per aangetekende brief aan de gemeente worden gericht, per e-mail aan propr.communes1080@molenbeek.irisnet.be of binnen de in de uitnodigingsbrief gestelde termijn tegen ontvangstbewijs aan de bevoegde gemeentedienst worden bezorgd.

In geval van weigering door de aanvrager van de voorgestelde woning, zal de TCGW de opgegeven redenen analyseren. Een weigering kan als gemotiveerd worden beschouwd indien zij

- om medische redenen (vergezeld van attesten van gespecialiseerde medische diensten);
- voor wijziging van de gezinssamenstelling die nog niet aan de beheerdienst is doorgegeven;
- in geval van onmogelijkheid voor de kandidaat-huurder om in te trekken in het pand ten gevolge van overmacht;
- bij het voorstellen van een woning waarvan het bedrag van de verschuldigde huur, met inbegrip van de lasten, de financiële draagkracht van het gezin te boven gaat. De kandidaat-huurder moet bewijzen dat de huurprijs hoger is dan een derde van zijn totale inkomen (met inbegrip van het kindergeld) en na controle door de bevoegde dienst van de niet-toepasselijkheid van de gewestelijke of gemeentelijke huurtoeslag;
- in geval van een voorstel voor een woning die duidelijk niet is aangepast aan de handicap van de aanvrager.

De aanvrager dient de informatie te verstrekken die de exploitant van openbaar eigendom in staat stelt de geldigheid van de opgegeven reden te beoordelen.

Het uitblijven van een antwoord binnen de termijn die in de brief met de uitnodiging voor het bezoek is voorgeschreven of het niet nakomen van de afspraak voor een bezoek aan de woning staat gelijk met een ongemotiveerde weigering.

Indien de aangetekende uitnodigingsbrief naar de Gemeente teruggestuurd wordt met vermelding van een adreswijziging, zal de bevoegde dienst het nieuwe adres opzoeken in het Rijksregister en de kandidaat-huurder een brief sturen met het verzoek zijn dossier bij te werken (zie artikel 4, § 5) binnen de 30 dagen na de verzending van dit verzoek. Na analyse van de actualisering wordt de kandidaat-huurder, indien hij nog steeds aan de toelatingsvoorwaarden voldoet, uitgenodigd voor het volgende bezoek aan een woning die is aangepast aan de samenstelling van zijn huishouden.

Indien de documenten niet binnen de gestelde termijn worden ingediend, wordt het niet bijwonen van het bezoek gelijkgesteld met een ongemotiveerde weigering.

Bij in totaal 2 ongemotiveerde weigeringen zal worden voorgesteld de aanvraag te schrappen. Het is aan de TCGW om de voorstellen tot schrapping te onderzoeken en daarover een besluit te nemen. Deze schrapping van de aanvraag gaat vergezeld van een verbod tot herinschrijving bij de Gemeente gedurende een periode van zes maanden na de datum van de beslissing tot schrapping.

De kandidaat-huurder die een woning weigert, na deze naar behoren te hebben aanvaard, zal, behalve in gevallen van overmacht die aan het oordeel van de TCGW zijn overgelaten, voorgedragen worden voor onmiddellijke schrapping. Deze schrapping van de aanvraag gaat gepaard met een verbod om zich opnieuw bij de gemeente in te schrijven gedurende een periode van zes maanden na de datum van de beslissing tot schrapping.

Artikel 10 - Afwijkingen

Het college van Burgemeester en Schepenen kan slechts van het Reglement voor de toewijzing afwijken met instemming van het de TCGW en uitsluitend:

1° indien het nodig is de afwijkende regeling bedoeld in artikel 5, §2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de regels van toepassing op de woningen die verhuurd worden door sommige openbare vastgoedmaatschappijen

2° wanneer de aanvrager zich in een hoogdringende situatie bevindt. De situatie van hoogdringendheid wordt vastgesteld op basis van een maatschappelijk verslag dat is opgesteld door een maatschappelijk werker van de bevoegde dienst en op voorafgaand advies van de hulpdiensten van de gemeente (dienst 'Slachtofferbijstand' en het 'Gemeentelijk Nood- en Interventieplan'), met uitzondering van de leden van deze diensten die zitting hebben in de TCWG. Het sociaal verslag moet door de TCWG met eenparigheid van stemmen van haar leden worden goedgekeurd;

3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de huur van woningen die zijn aangepast voor gebruik door als gehandicapt erkende personen;

4° wanneer de woningen bestemd zijn voor bejaarden en zij van specifieke diensten gebruik maken;

5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een overdracht (wanneer de woning overaangepast is, wanneer de woning onderaangepast is en het gezin in zijn midden een persoon heeft die erkend is als mindervalide en die een aparte kamer nodig heeft, wanneer

de woning onbewoonbaar geworden is ten gevolge van een ramp die zich onafhankelijk van de verantwoordelijkheid van de huurder heeft voorgedaan, i.e. een brand, een overstroming, ...) ;
6° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een plan voor de herhuisvesting van huurders van voor verbouwing bestemde woningen.

Deze afwijking moet formeel worden gemotiveerd en in de kantlijn van het Register worden vermeld.

Artikel 11 - Overplaatsingen

§ 1 Aan de huurder die een ongeschikt geworden woning bewoont kan, op zijn verzoek, worden aangeboden om twee vrijgekomen geschikte woningen te bezichtigen. De geschiktheid van de woning wordt door de TCWG beoordeeld aan de hand van criteria zoals de grootte van de woning of de toegankelijkheid.

§ 2 Verzoeken om overplaatsing krijgen absolute voorrang boven nieuwe aanvragen, wanneer de woning overaangepast is voor het gezin.

§ 3 Een eenmalig bezoek aan een woning kan worden aangeboden aan elk huurdersgezin dat een overaangepaste woning bewoont met het oog op overplaatsing naar een kleinere woning die is aangepast aan de huidige gezinssamenstelling. In geval van weigering zal de huurovereenkomst van de huurder bij de volgende vervaldag niet worden verlengd. Deze procedure is niet van toepassing op huurders ouder dan 70 jaar.

§ 4 De verzoeken om overplaatsing worden opgenomen in een afzonderlijke lijst, Register van overplaatsingen genaamd, en ze worden er in chronologische volgorde gerangschikt.

§ 5 Elk verzoek om overplaatsing moet aan alle volgende voorwaarden voldoen:

- de huurder bewoont zijn woning ten minste twee jaar.
- de huurder komt al zijn verplichtingen jegens de gemeente na (betaling van huur en lasten, onderhoud van de woning in goede staat, eerbiediging van het huishoudelijk reglement, enz.)
- de huurder bewoont een woning die ongeschikt is geworden: overbevolking, onderbezetting, toegankelijkheidsprobleem.

§ 6. elk besluit tot toewijzing van een gemeentelijke woning in het kader van een overplaatsing wordt formeel gemotiveerd door een besluit van de TCWG en bekrachtigd door het College van Burgemeester en Schepenen.

§ 7. indien een huurder die om overplaatsing verzoekt, een eerste aanbod van een aan de samenstelling van zijn huishouden aangepaste woning weigert, moet het volgende aanbod worden aanvaard, op straffe van ontbinding van de huurovereenkomst op de eerstvolgende vervaldag, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. De weigering van de huurder moet schriftelijk worden meegedeeld en per aangetekende brief of per e-mail aan het College van Burgemeester en Schepenen worden toegezonden of tegen ontvangstbewijs worden neergelegd bij de beheerdienst binnen de termijn die is voorgeschreven in de uitnodigingsbrief voor het bezoek.

Artikel 12 - Beroep

§ 1. Het beroep tot herziening bedoeld in artikel 32, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ingesteld binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing. Dit beroep heeft betrekking op elke voor een kandidaat-huurder nadelige beslissing, met inbegrip van een beslissing van niet-ontvankelijkheid genomen op grond van artikel 4, § 5, van dit reglement.

Dit beroep wordt per aangetekende brief aan het College van Burgemeester en Schepenen gericht.

In het beroepschrift worden het bestreden besluit en de redenen daarvoor nauwkeurig aangegeven.

§ 2 Vanaf de datum van het beroep bedoeld in de vorige paragraaf, beslist het College van Burgemeester en Schepenen binnen een maand over het beroep.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt of wijzigt het bestreden besluit. In het laatste geval heeft zijn beslissing alle gevolgen van een overeenkomstig artikel 7 genomen toewijzingsbeslissing.

De op het beroep genomen beslissing wordt ter kennis van de verzoeker gebracht met vermelding van de gewone rechtsmiddelen die hem ter beschikking staan.

Indien binnen deze termijn van een maand geen antwoord is ontvangen, wordt het beroep geacht gegrond te zijn, behalve in het geval van een uitzonderlijke situatie waardoor het College van Burgemeester en Schepenen niet bijeen kan komen.

Artikel 13 - Het Huurcontract

§1 De woning wordt verhuurd overeenkomstig de geldende bepalingen inzake huurovereenkomsten voor woningen.

§2 Wanneer de huurder een ongeschikte woning verlaat of een woning die ingrijpende werkzaamheden vereist vóór het verstrijken van de oorspronkelijke huurovereenkomst, mag de duur van de nieuwe huurovereenkomst niet langer zijn dan een gecumuleerde duur (vorige huurovereenkomst plus nieuwe huurovereenkomst) die langer is dan de duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst. De duur ervan mag echter niet korter zijn dan 3 jaar.

Indien een huurovereenkomst van 9 jaar wordt onderbroken ten gevolge van een overplaatsing, wordt de nieuwe huurovereenkomst automatisch gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar indien de huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden als omschreven in artikel 2.

§3 De situatie van de huurder wordt niet meer dan één jaar en niet minder dan zes maanden vóór het einde van elke termijn door de TCWG geanalyseerd. Deze analyse heeft betrekking op de volgende elementen:

- de naleving van de in bijlage 1 vastgestelde maxima met betrekking tot de inkomsten;
- de geschiktheid van de gezinssamenstelling voor de woning
- de naleving van de betaling van de huur en de voorzieningen voor lasten of een overeengekomen betalingsregeling;
- het onderhouden van de woning als een goede huisvader;
- inachtneming van het huishoudelijk reglement dat bij de huurovereenkomst is gevoegd, ...

-
- de naleving van de verplichting om een overplaatsing aan te vragen wanneer de bewoonde woning ongeschikt is geworden.

Als aan de voorwaarden is voldaan, wordt een nieuwe huurovereenkomst of een stilzwijgende verlenging ter goedkeuring aan het CALC voorgelegd.

Indien het inkomen van een huurder aan het einde van de 9-jarige huurovereenkomst, of aan het einde van een volgende periode van 3 jaar, de toelatingsdrempels, verhoogd met maximaal 20%, overschrijdt, zal aan de TCWG worden voorgesteld de huurovereenkomst te beëindigen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

§4 In geval van een wijziging in de samenstelling van het huishouden van de huurder die leidt tot het betrekken van een ongeschikte woning, zal aan de TCWG worden voorgesteld de huurovereenkomst aan het einde van de periode van 9 jaar te beëindigen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Indien de bewoning langer dan 9 jaar heeft geduurd, zal aan de TCWG worden voorgesteld de huurovereenkomst aan het einde van de periode van 3 jaar te beëindigen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Naar gelang van de beschikbaarheid van huurwoningen zal de betrokken huurder evenwel vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn van 6 maanden één enkel voorstel tot overplaatsing naar een woning die aan zijn nieuwe gezinssituatie is aangepast, worden voorgelegd. Indien het gezin het overplaatsingsvoorstel weigert of niet binnen een maand na het overplaatsingsvoorstel reageert, zal de huurovereenkomst definitief worden beëindigd. Indien geen geschikte vrijgekomen woning beschikbaar is wordt een nieuw huurcontract van 6 maanden tot 1 jaar afgesloten - hernieuwbaar met een maximale duur van 2 jaar. Tijdens deze kortlopende huurovereenkomsten wordt een overdrachtsvoorstel gedaan, afhankelijk van de beschikbaarheid.

§5 Indien de situatie zoals vastgesteld op basis van de wettelijke documenten in het bezit van de dienst van de Gemeentelijke eigendommen is gewijzigd nadat de beslissing tot beëindiging van de huurovereenkomst door de TCWG is genomen, heeft het gezin de mogelijkheid om wettelijke documenten in te dienen waaruit blijkt dat de informatie in het bezit van de Gemeente verouderd is. Het gezin dient dan binnen 60 dagen na ontvangst van de brief waarin de beëindiging of de voorgestelde overplaatsing wordt aangekondigd, een verzoek in tot heroverweging door de TCWG. De TCWG neemt een definitieve beslissing binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek om heroverweging.

Deze voorwaarden zijn niet van toepassing op huurders die op het ogenblik van de verlenging van de huur meer dan 70 jaar oud zijn.

§6 De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één maand en ten hoogste drie maanden, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de kennisgeving aan de Gemeente is gedaan. De kennisgeving moet verplicht per aangetekende brief geschieden.

§7 In de hierna opgesomde gevallen heeft de gemeente het recht beroep in te stellen bij de betrokken rechtbank met het oog op een gerechtelijke uitspraak, die de ontbinding van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben.

Het verzoek om gerechtelijke beëindiging kan voortvloeien uit:

*burgerlijk recht (niet-betaling van huur of lasten)

*niet-naleving van de voorwaarden van de huurovereenkomst,

*een bewezen onderverhuur door de huurder,

*het feit dat de huurder eigenaar is geworden van een hoofd- of nevenrecht op een onroerend goed dat in België of in het buitenland als woning wordt gebruikt.

§8 In geval van echtscheiding, scheiding door een officieel besluit of scheiding van wettelijk samenwonenden, wordt een nieuwe huurovereenkomst opgesteld op naam van de huurder die het grootste gezag over de kinderen heeft en die de huurovereenkomst wenst voort te zetten. Een schriftelijk verzoek om de huurovereenkomst in deze zin over te nemen, moet bij aangetekende brief aan de gemeente worden gericht en medeondertekend door beide ex-echtgenoten of op grond van een rechterlijke beslissing. In geval van wisselend gezag wordt de nieuwe huurovereenkomst opgesteld op naam van het lid van het echtpaar met het laagste inkomen (exclusief alimentatie en kinderbijslag). Wanneer het echtpaar geen kinderen heeft, zal een nieuw huurcontract worden opgesteld op naam van het lid van het echtpaar met het laagste inkomen.

§9. In geval van overlijden van een of beide ouders wordt een nieuwe huurovereenkomst opgesteld op naam van de langstlevende ouder of de wettelijke voogd van minderjarige kinderen. Een schriftelijk verzoek tot overname van de huurovereenkomst in deze zin moet per aangetekende brief en medeondertekend door de wettelijke voogd aan de gemeente worden gericht.

Indien de erfgenamen dit wensen, kunnen zij echter een schriftelijk verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst richten aan de gemeente. Het einde van de huurovereenkomst gaat in op de eerste dag van de volgende maand.

§10. De huurprijs wordt vastgesteld op basis van een schaal (zie bijlage 2) per soort woning, naar gelang van het aantal kamers. De schaal wordt elk jaar op 1 januari geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

De vaste huurprijs zal elk jaar op de verjaardag van de huurovereenkomst worden geïndexeerd. De verhuurder zal de huurder vooraf inlichten.

§11. Indien de huurprijs vastgesteld volgens de barema's hoger ligt dan 1/3 van het inkomen van de huurder en indien de huurder valt onder de voorwaarden voor toekenning van een huurtoelage zoals voorzien in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21.06.2012 tot instelling van een huurtoelage, zal deze toelage, zoals voorgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, jaarlijks worden toegepast door de gemeente, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder, op verzoek van de gemeente, de aanslagbiljetten en andere bewijzen van inkomsten die nodig zijn voor het opstellen van de berekening, bezorgt zodra dit nodig is.

De huurder dient elk jaar bij de gemeente een aanvraag in voor de verlenging van de toepassing van de huurtoelage. Op basis van de door de huurder toegezonden bijgewerkte documenten zal worden nagegaan of hij nog steeds voldoet aan de door het Gewest vastgestelde voorwaarden voor het verkrijgen van de toelage en zo ja, zal de toelage opnieuw worden berekend.

Wanneer de woning niet in aanmerking komt voor de toepassing van de huurtoelage, past de gemeente een jaarlijkse vermindering toe die vergelijkbaar is met de huurtoeslag. Deze vermindering zal elk jaar worden geanalyseerd op basis van de in §11 van dit artikel genoemde documenten.

Alleen de huurder voor wie een huurprijs is vastgesteld op basis van de tabel in bijlage 2, kan om toepassing van de huurtoelage verzoeken.

§12. Bij een nieuwe huurovereenkomst met een huurder wiens inkomen de toelatingsdrempels met maximaal 20% overschrijdt, zal de huur met 10% worden verhoogd.

Bij een nieuwe huurovereenkomst met een huurder die ouder is dan 70 jaar en wiens inkomen hoger is dan de toelatingsdrempels, wordt de huur met 10% verhoogd.

§13. In geval van technische problemen die werken vereisen die onmogelijk kunnen worden uitgevoerd zonder dat de huurder vertrekt, kan de huurder die aan zijn of haar huurverplichtingen voldoet en voldoet aan de in artikel 2 opgesomde voorwaarden, op voorstel van De Toewijzingscommissie voor de Gemeentelijke Woningen (TCGW), zijn of haar huurovereenkomst laten schorsen en aanbieden, afhankelijk van de beschikbaarheid en slechts eenmaal, ofwel een gemeentelijke transitwoning (beheerd volgens een andere regelgeving), ofwel een gemeenschappelijke woning met een huurovereenkomst met een maximale duur van twee jaar. Deze verhuurlade-operaties zullen om technische redenen worden uitgevoerd op basis van een volledig gedetailleerd rapport dat wordt ingediend bij de TCGW, die de relevantie van een mogelijke afwijking van de inschrijving in het register van overdrachten zal beoordelen. In het geval van het niet beschikbaar zijn van een leegstaande geschikte doorgang of gemeenschappelijke accommodatie, eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de huurovereenkomst om de Gemeenschappelijke Eigendommen in staat te stellen de werkzaamheden uit te voeren. Als de huurder weigert zijn woning te verlaten terwijl de werken worden uitgevoerd, eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de huurovereenkomst om de Gemeenschappelijke Eigendommen in staat te stellen de werken uit te voeren.

Artikel 14 - Jaarverslag aan de Gemeenteraad

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

Dit verslag vermeldt voor elke toegewezen woning de namen van de geselecteerde aanvragers, de berekening op grond waarvan de beslissing tussen de aanvragers kon worden genomen of, in voorkomend geval, de redenen die het gebruik van afwijkingen rechtvaardigden, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en de woning.

Artikel 15 - Toepassing

Dit reglement is, samen met al haar bijlagen, van toepassing op alle huidige en toekomstige huurovereenkomsten vanaf 1 december 2025 of vanaf de vijfde dag na de dag van haar bekendmaking door middel van affichering. Alle lopende huurovereenkomsten blijven van kracht tot het einde van hun looptijd of tot enige andere

reden voor beëindiging. De voorwaarden voor de verlenging van huurovereenkomsten als omschreven in artikel 13 zijn van toepassing op alle huidige en toekomstige huurovereenkomsten. In geval van verlenging of overplaatsing aanvaardt de huurder alle in dit reglement vastgelegde voorwaarden, met inbegrip van de geschiktheid van de woning en de prijslijst. De huurprijzen kunnen dus variëren (naar boven of naar beneden).

Dit reglement treedt in de plaats van alle voorgaande reglementen.

Dit reglement treedt in werking op 1 december 2025.
