

GEMEENTE WATERMAAL-BOSVOORDE

Grondbedrijf – Gemeente eigendommen

TOEWIJZINGSREGLEMENT VAN GEMEENTELIJKE HUISVESTINGEN

Inleiding

Met oog op het Besluit van 27 juni 2014 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met betrekking tot de regels die van toepassing zijn op woningen die verhuurd worden door openbare verhuurders en sociale verhuurkantoren, gepubliceerd op 30 juli 2014 met inwerkingtreding met terugwerkende kracht op 1 juli 2014;

Met oog op de nieuwe bepalingen van de Brusselse Huisvestingswet;

Met het Koninklijk besluit van 12 september 1977 houdende inbedrijfstelling ingang op 01 januari 1978 van de dienst aankoop en verkoop van de goederen van de gemeente;

Met oog op de goedkeuring van dit reglement tijdens de Gemeenteraad van 24 maart 2015.

Gezien het decreet van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 december 2017 betreffende de regels die van toepassing zijn op woningen die worden gehuurd door de sociale vastgoed agentschappen in zijn bijlage n° 2 van het hier voor genoemd decreet betreffende de gemeentelijke huisvestingen;

Gezien de definitieve analyse van de rechtmatigheid van de toeschrijvingsverordening in het wettelijk kader van de Directie Juridische Zaken Huisvesting van de Brusselse openbare dienst ontvangen op 19 augustus 2019;

Gezien de goedkeuring van dit reglement tijdens de Gemeenteraad van 15 oktober 2019.

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 23 mei 2023 om tijdelijk de inschrijvingen in het register van de kandidaturen van de sociale huisvestingen op te storten tot nieuwe orde, vervolgens om de inschrijvingen weer te openen, onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gemeenteraad.

Gezien het besluit van de gemeenteraad van 21 oktober 2025 tot wijziging van het reglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen: Artikel 11 § 6: Overplaatsingen.

Artikel 1 – Toepassingsgebied

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

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur aangeboden worden door de gemeente, in de zin van artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna «de Code»), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de code.

Artikel 1 bis – Definities

Voor de toepassing van dit reglement verstaat men onder:

1° Woning: Het gebouw of een deel van het gebouw dat wordt gebruikt of toegewezen aan de bewoning van één of méér huishoudens;

2° Onbewoonbare woning: iedereen heeft recht op een fatsoenlijke huisvesting. Voor dit doel is het noodzakelijk om een kwalitatief hoogstaande huisvesting te bevorderen (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar financieel, bezetting veiligheid bieden, aangepast aan de handicap, dat geniet van een gezond binnenklimaat, met goede energieprestaties, aangesloten op collectieve faciliteiten en andere diensten van algemeen belang (waaronder scholen, crèches, culturele centra, winkels en vrijetijdsbesteding). Het is aan de overheid om onder meer, de nodige voorwaarden te scheppen voor de verwezenlijking van dit grondrecht;

3° Aangepaste woning: De huisvesting voorzien voor een bepaald gezin soort overeenkomstig de normen bepaald in artikel 6 van deze verordening;

4° Register: het register waarin de kandidaat-huurders ingeschreven zijn door de Gemeente; overeenkomstig de normen bepaald in artikel 5 van deze verordening;

5° Kandidaat-huurder: de persoon die alleen woont of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen; overeenkomstig de toelatingsvoorwaarden bepaald in artikelen 2,3 en 4 van deze verordening;

6° Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurovereenkomst sluiten met de Gemeente;

7° Gezin: de alleenstaande persoon of het geheel van al dan niet verwante personen, die in dezelfde woning samen wonen;

8° Gehandicapte persoon: de persoon die als dusdanig wordt erkend bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 die de verhuur organiseert van huisvestingen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en door de openbare vastgoedmaatschappijen;

9° *Kind ten laste: het kind dat als zodanig wordt erkend door het besluit van de Regering Regio Brussel-Hoofdstad van 26 september 1996, dat de verhuur organiseert van huisvestingen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en door de openbare vastgoedmaatschappijen;*

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, ontvoogd 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 ander gezinslid van de kandidaat-huurder mag het volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.*

3° *Het gezin van de kandidaat-huurder voor **sociale woningen** mag geen in komen hebben dat hoger is dan de toegelaten inkomensgrenzen die van kracht zijn bij de openbare vastgoedoperatoren. Mogen de volgende netto belastbare inkomensplafonds niet worden overschreden :*

<i>Voor een alleenstaande</i>	28.955,17 Euro *
<i>Voor een gezin (1 inkomen)</i>	32.172,44 Euro *
<i>Voor een gezin (2 inkomen en meer)</i>	36.768,55 Euro *
<i>Verhoogd per kind ten laste</i>	+ 2.757,44 Euro *
<i>Verhoogd voor gehandicapte personen</i>	+ 5.515,25 Euro **

* de meegedeelde bedragen gelden als de maximale inkomens voor een kandidaat-huurdersgezin in 2026. Ze worden jaarlijks bijgewerkt.

** Een gehandicapt kind ten laste = 2 kinderen ten laste.

Er wordt rekening gehouden met het inkomen van personen die dezelfde woning delen. Er wordt echter geen rekening gehouden met het inkomen van de kinderen ten laste.

Ten gevolge van het besluit van de Gemeenteraad van 23 mei 2023 worden inschrijvingen in het register van aanvragen voor sociale huisvesting tijdelijk op te schorten tot nieuwe orde, vervolgens om de inschrijvingen weer te openen, onder voorbehoud van de goedkeuring van de Gemeenteraad.

4° Het gezin van de kandidaat-huurder voor woningen van het **middelgrote type** mag niet beschikken over een inkomen onder het toegelaten inkomensplafond dat geldt in de openbare verhuurkantoren en hoger dan:

Alleenstaande of gezin zonder persoon ten laste	58.086,40 Euro*
Gezin met één persoon ten laste	65.347,36 Euro*
Gezin met 2 personen ten laste	72.608,34 Euro*
Gezin met 3 personen ten laste	79.869,30 Euro*
Gezin met 4 personen ten laste en meer	87.130,28 Euro*

* de meegedeelde bedragen gelden als de maximale inkomens voor een kandidaat-huurdersgezin in 2026. Ze worden jaarlijks bijgewerkt.

*Er wordt rekening gehouden met het inkomen van personen die dezelfde woning delen. Er wordt echter geen rekening gehouden met het inkomen van de kinderen ten laste. Voor de bepaling van het inkomen waarvan sprake hierboven wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende die het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen heeft. Deze regel wordt ook toegepast indien er meerdere samenwonenden zijn.*¹

Artikel 3 – Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het register van kandidaat-huurders

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden van artikel 2 moet de kandidaat-huurder die een woning wenst die speciaal is aangepast aan personen met beperkte mobiliteit, in zijn gezin tenminste een persoon met beperkte mobiliteit hebben.

De aanvraag wordt ondersteund door een algemeen attest erkenning van de handicap opgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, Directie Personen met een handicap.

Artikel 4 – Aanvraag voor een woning

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

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een formulier dat te vinden is op internetsite van de gemeente op dat op aanvraag bekomen kan worden bij het gemeentebestuur. Het formulier moet naar behoren ingevuld en getekend worden door de kandidaat-huurder en alle andere gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten:

¹ Deze berekeningsmethode is geïnspireerd op het besluit van 26.09.2013 van de Regering van het Brussels Gewest met betrekking tot het uitoefenen van de opdrachten van stadsrenovatie van de Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24.10.2013.

- 1° een **fotokopie recto/verso** van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden, desgevallend, een document met het bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister;*
- 2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur, desgevallend wanneer het gezin een kind verwacht, moet de aanvraag ondersteund worden door een zwangerschapsverklaring afkomstig van een arts waarin deze getuigt dat de derde maand van de zwangerschap reeds voorbij is of van alle andere documenten die van de nabije komst van een kind getuigen;*
- 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 lid van het gezin de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik heeft van een gebouw dat bestemd is voor huisvesting;*
- 5° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste heeft: laatste **aanslagbiljet** beschikbaar (**inkomsten van 2023 - aanslagjaar 2024 voor een inschrijving in 2026**) of bij ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen;
Alleen de staving stukken opgenomen in het Ministerieel Besluit van 7 december 2001 tot bepaling van de staving stukken inzake het inkomen voor het indienen van een aanvraag tot sociale huisvesting zijn ontvankelijk.*
- 6° elk document dat door het gemeentebestuur nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.*

Indien de kandidaat-huurder niet kan voldoen aan de voorwaarde beoogd in punt 1° kan hij zijn intentie om later een huisvestingsaanvraag in te dienen aangeven indien minstens één van de leden van het gezin die geen kind ten laste is voldoet aan de volgende voorwaarden:

- in het bezit zijn van een inschrijvingsattest;
- een bevel hebben ontvangen om het grondgebied te verlaten dat nog niet vervallen of uitgesteld is;
- in het bezit zijn van een bijlage 35, uitgereikt krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van buitenlanders;
- in het bezit zijn van een niet vervallen [verklaring van aankomst] zoals voorzien in bijlage 3 uitgereikt krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van buitenlanders;
- het bewijs kunnen leveren dat er voor de Raad van State een beroepsprocedure werd opgestart tegen een maatregel tot verwijdering van het grondgebied getroffen op basis van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van buitenlanders.

De administratieve situatie van de kandidaat-huurder moet geregulariseerd worden voordat hem een woning kan worden toegekend. In dat geval wordt de anciënniteit geannuleerd vanaf het moment waarop hij zijn intentie meedeelt om later een aanvraag in te dienen. De datum van het indienen van de genoemde documenten geldt als bewijs.

§2. De kandidatuur moet opgestuurd worden naar de gemeente per **aangetekende brief** of er afgegeven worden tegen een **ontvangstbewijs**. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als indieningsdatum van de kandidatuur.

Binnen de **vijftien werkdagen** na de indiening van de kandidatuur wijst het gemeentebestuur de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten ontbreken om zijn aanvraag te onderzoeken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van **vijftien werkdagen** om zijn dossier te vervolledigen.

§3. Het gemeentebestuur beschikt over een termijn van **vijftien werkdagen**, vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat, per **aangetekend schrijven**, kennis te geven van zijn met reden omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een inschrijvingsattest met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het kandidaatnummer en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

§4. De kandidaat-huurder meldt binnen een maximumtermijn van **een maand** per **aangetekende brief** 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 **spontaan** zijn kandidatuur **alle twee jaar** binnen de **30 dagen** die volgen op de verjaardag van zijn inschrijving. De bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot de gemeente of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.*

De kandidaat-huurder deelt aan het bestuur een gezinssamenstelling mee evenals de bewijzen van het inkomen van alle leden van het gezin die geen kinderen ten laste zijn: laatste waarschuwing uittreksel beschikbaar.

*Bij gebrek, 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 **geschrap**t zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de **maand** die volgt op de ontvangst van deze brief.*

*De aldus geschrapte kandidaat-huurder of de kandidaat-huurder die een valse verklaring aflegt kan zich niet opnieuw inschrijven bij de dienst van het Grondbedrijf van Watermaal-Bosvoorde gedurende een termijn van **vierentwintig** maanden vanaf het verstrijken van **één maand** na de ontvangst van de kennisgeving van schrapping uit het register.*

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 en uur van inschrijving, de gezinssamenstelling en het huisvestingssoort.

Dit register bevat voor elke aanvrager, van wie de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer :

- 1° de hem toegewezen woning;
- 2° het adres van deze woning;
- 3° de datum van de toewijzingsbeslissing ;
- 4° het motief van schrapping van het register.
- 5° eventueel zijn ontvankelijkheid voor de huur-uitkering.

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

Het register vermeldt niet de identiteit van de aanvragers. De briefwisseling tussen elk nummer van het register en de identiteit van de aanvrager is slechts toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of voor de afgevaardigde ambtenaar.

§2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden en OCMW adviseurs van de 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 aantal kamers, doorstromingslijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.)*

steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

§1. De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de gezingsgrote met inachtneming van de bezettingsnormen die werden vastgesteld door het ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

Is aangepast aan de gezingsgrote, 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 een enkele kamer betrekken :

- **twee kinderen jonger dan twaalf jaar van verschillend geslacht of twee personen van hetzelfde geslacht ;**

- **drie kinderen jonger dan twaalf jaar.**

3° in afwijking van 1°, indien de woning bewoond wordt door een alleenstaande meerderjarige en een 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 dient rekening te worden gehouden met de in een gerechtelijke beslissing *of een overeenkomst* geacteerde modaliteiten voor de huisvesting van de kinderen bij het ene of het andere gezinslid.

In functie van de hierboven opgenoemde criteria kan een kandidaat-huurder op meerdere lijsten voor types woningen ingeschreven staan die overeenstemmen met de grootte van zijn gezin.

§2. *Wanneer een kandidaat-huurder in zijn gezin in verwachting is van een kind, moet de kandidatuur ondersteund worden door een zwangerschapsverklaring afkomstig van een arts die getuigt dat de derde maand van de zwangerschap al voorbij is of van elk andere documenten die van de nabije komst van een kind getuigen.*

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de huisvesting

§1. Telkens als 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 middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, met inbegrip van elektronische post met leesbevestiging voor zover de betrokken aanvrager uitdrukkelijk en schriftelijk beroep heeft gedaan op deze manier van communicatie en dat hij dit intussen niet heeft opgegeven. Deze manier van communicatie

kan hem niet opgelegd worden, contact 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 woning in kwestie;
- *het adres van de betrokken woning;*
- De verdieping van de woning;
- 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 plaats van de afspraak;
- de regels, met inbegrip van de termijn, volgens dewelke de aanvragers kun akkoord kunnen overmaken voor het huren van de woning;
- *de rangschikking van de aanvrager;*
- *desgevallend het recht op het voordeel van een huurtoelage en het detail ervan;*
- 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 afwijkingen bedoeld onder artikel 10 van dit reglement wijst het College van de burgemeester en schepenen de woning, op conform advies van het Toewijzingscomité, toe aan de kandidaat-huurder die voldoet aan alle voorwaarden van artikel 30 § 2 van de Code.

§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.	<i>De persoon van wie de huurovereenkomst vroegtijdig werd opgezegd door de verhuurder zonder dat deze vroegtijdige verbreking voortvloeide uit een fout van de huurder. Dit voorkeurrecht wordt pas toegekend als de opzegging conform is aan de wetsvoorschriften of, bij ontstentenis, indien de kandidaat bewijst dat hij stappen ondernomen heeft om ze met de wetsvoorschriften in overeenstemming te brengen. Deze twee prioritaire punten blijven geldig tijdens de duur van de vooropzeg en de eventuele verlenging ervan, vermeerderd met drie maanden</i>	2 punten
2.	<i>De alleenstaande persoon die minstens één kind ten laste heeft.</i>	2 punten
3.	<i>De gehandicapte persoon of de persoon die een of meerdere gehandicapte ten laste heeft (het statuut moet bevestigd worden door een algemeen handicapattest opgemaakt door de FOD Sociale Zekerheid, Algemene Directie Mindervaliden).</i>	2 punten
4.	<i>De persoon die een ongezonde woning verlaat die hij al sedert meer dan</i>	2 punten

	<i>twee jaar bewoont.</i>	
5.	<i>De huurder die een onaangepaste woning sinds minstens twee jaar betreft van een maatschappij voor zover deze maatschappij niet aan zijn vraag kon voldoen binnen een termijn van twaalf maanden die ingaat op de datum van de aanvraag om mutatie of voor zover zijn patrimonium over geen aangepaste woning te dien einde beschikt.</i>	2 punten
6.	<i>De persoon die ouder is dan zestig jaar.</i>	2 punten
7.	<i>De krijgsgevangene, de oorlogsinvalide of de weduwe of de weduwnaar van deze persoon. Het slachtoffer van terreurdaden.</i>	2 punten
8.	<i>Het gezin dat minstens één persoon jonger dan vijftig jaar telt met ten minste twee kinderen ten laste.</i>	2 punten
9.	<i>De persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving ter zake en van wie het recht hierop binnenkort zal vervallen.</i>	2 punten
10.	<i>De kandidaat huurder die wil dichterbij zijn ouders of zijn kinderen wonen en wonende in Watermaal-Bosvoorde.</i>	1 punt
11.	<i>Elk gezin kandidaat-huurder geniet van een voorkeurrecht per anciënniteitsjaar van zijn kandidatuur.</i>	1 punt

De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

§5. *De kandidaat-huurders beschikken over een maximale termijn van vijf werkdagen na het bezoek om hun al dan niet gunstig antwoord te geven via een **aangetekende brief met ontvangstbewijs**. Het uitblijven van een reactie of een laattijdige reactie wordt gelijkgeschakeld met een weigering.*

*De kandidaat-huurder die zich niet op de vastgestelde termijn aanbiedt, moet binnen de **tien werkdagen** na deze afspraak zich aanmelden en moet zijn afwezigheid rechtvaardigen met een geldige reden. Anders wordt dit gelijkgeschakeld met een weigering.*

§6. 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 en beantwoorden aan de voorschriften van de wet van 29 juli 1991 op de formele motivatie van de administratieve handelingen.

§7. Het College van burgemeester en schepenen meldt aan de in §1 bedoelde 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.

§8. De huur wordt van kracht ten laatste de 1^{ste} dag van de derde maand na kennisgeving van de toewijzing aan de kandidaat-huurder.

Artikel 8 – Toewijzingscommissie

§1. Voor de toewijzing van huurwoningen door een gemeente wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad.

Geen enkel van de leden oefent een politiek mandaat uit.

§2. Ze bestaat uit 5 personen aangeduid door de Gemeenteraad. De leden zijn gemeente-ambtenaren. Ze zijn als volgt verdeeld:

- 2 personen van de Dienst Grondbedrijf;
- 1 persoon van de Dienst Inkomsten;
- 1 persoon van de Juridische Dienst;
- 1 persoon van de Dienst voor het Sociaal leven.

Een aanwezigheid van minimum 3 leden is vereist om een advies te kunnen uitbrengen. Elke betrokken dienst duidt een hoofdvertegenwoordiger en een vervanger aan.

§3. In toepassing van dit reglement komt de Commissie bijeen van zodra een vacante woning te huur gesteld wordt en geeft ze advies waarbij ze de kandidaat aanduidt aan wie de vacante woning moet toegewezen worden. Dit advies wordt goedgekeurd bij eenvoudige meerderheid en wordt doorgegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen dat er niet van kan afwijken.

Artikel 9 – Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder kan zonder bestraft te worden, een huisvesting weigeren die een van de volgende kenmerken vertoont:

1° een huisvesting waarvoor de invorderbare huur met inbegrip van de lasten, de financiële mogelijkheden van het huishouden overschrijdt;

2° een huisvesting die klaarblijkelijk aan de handicap van de kandidaat huurder niet is aangepast.

De kandidaat-huurder is verplicht om de elementen te leveren die de openbare vastgoed operator toelaten om de gegrondheid van de aangevoerde reden te beoordelen.

Anders verliest de kandidaat-huurder de verworven prioriteitspunten van zijn anciënniteit.

De kandidaat-huurder die zonder geldige reden twee keer een voorstel van een geschikte woning weigert, wordt geschrapt uit het register en kan zich pas na een termijn van **vierentwintig maanden** na ontvangst van de kennisgeving van schrapping uit het register opnieuw inschrijven bij het Grondbedrijf van Watermaal-Bosvoorde

In elk geval beslist het College van Burgemeester en Schepenen op basis van conform advies van de Commissie en stuurt zijn beslissing per aangetekende brief aan de kandidaat-huurder.

Artikel 10 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 7 § 1 van het besluit van de Regering van de Regio Brussel-Hoofdstad van 21 december 2017, kan het College van burgemeester en schepenen niet van het Toewijzingsreglement afwijken met uitzondering van : 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.

Worden beschouwd als extreme noodsituaties:

- als hij het nodig is om de afwijkende regeling toe te passen bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit van de Regering van de Regio Brussel-Hoofdstad van 21 december 2017;
- wanneer de aanvrager zich in uiterste noodsituatie bevindt namelijk :
 - *De persoon of het gezin die zijn woning moet verlaten omwille van fysiek geweld .Dit element moet worden aangetoond door middel van een medisch attest, een proces-verbaal van een verhoor bij de politie evenals staving stukken opgenomen in minimum twee maatschappelijke rapporten;*
 - *De persoon die het slachtoffer is van het verlies van genot omwille van de technische karakteristieken van de woning, die de woning onbewoonbaar maken (brand, overstroming, aardbeving en natuurrampen). Deze ongeschiktheid moet aangetoond worden door een attest van de brandweer of de politie.*
- wanneer de toewijzing gaat over het verhuren van woningen die worden aangepast aan het gebruik van erkende gehandicapte personen;
- wanneer huisvestingen worden ontworpen voor vijftenzestigplussers en dat deze van specifieke diensten genieten;
- wanneer de toewijzing in verband met een doorstroming gebeurt;
- wanneer de toewijzing in verband met een plan van herhuisvesting van huurders van woningen gebeurt die door de openbare vastgoed operator worden beheerd, bestemd voor rehabilitatie;
- wanneer een huisvesting noodzakelijk voor de behoeften van conciërgerie is.

Artikel 11 - Doorstromingen

§1. *De kandidaat die een woning betreft die niet meer aangepast is kan zich op zijn vraag een vacante aangepaste woning laten voorstellen. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld door de Commissie in functie van criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen. De overplaatsing-kandidaat zal in orde zijn met zijn huurbetaling en zijn lasten of een afbetalingsplan naleven en zich niet in een situatie bevinden die een risico van schuldophoping veroorzaakt.*

§2. *Aan elk huurgezin dat een onder bewoonde woning betreft kan een voorstel tot*

doorstroming naar een minder grote woning aangeboden worden.

De verhuizing wordt verplicht voor elk huurgezin dat een woning bewoont waar minstens twee overvoldige slaapkamers zijn. Het gezin moet dan akkoord gaan te verhuizen naar een woning van gelijkaardig comfort, gelegen binnen een straal van 2 kilometer, die aangepast is aan de nieuwe gezinssituatie.

*Deze maatregel geldt niet voor een huurder die ouder is **70 jaar** en meer.*

§3. *De aanvragen tot doorstroming krijgen **absolute voorrang** ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer de woning onderbewoond is, dat betekent dat ze minstens een kamer te veel hebben.*

§4. *Een percentage (dat bepaald wordt door de toewijzingscommissie) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken. Deze aanvragen tot doorstroming worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het doorstromingsregister, en worden er chronologisch gerangschikt.*

§5. *Wanneer het gezin van een huurder een zwangere vrouw telt, moet de mutatie-aanvraag ondersteund worden door een zwangerschapsverklaring afkomstig van een arts die getuigt dat de derde maand van de zwangerschap al voorbij is.*

§6. *Wanneer een woning van het huurpark van het Grondbedrijf zware renovaties moet ondergaan omwille van ouderdom of een onhygiënische toestand, wordt een aangepaste woning (of anders tijdelijk een niet-aangepaste woning) voorgesteld aan de huurder die in de betrokken woning leeft.*

*De huurder die zich vrijwillig in het mutatieregister heeft ingeschreven, moet de eerste door de gemeente voorgestelde geschikte woning aanvaarden, op straffe van schrapping uit dat register, en dit voor **een termijn van 3 jaar** vanaf de datum van die weigering.*

De huurder die zich verplicht inschreef in het verhuizingsregister, moet de eerste aangepaste woning die de Gemeente voorstelt ook aanvaarden, anders zal zijn huurovereenkomst niet verlengd worden.

§7. *De huurder die van een overplaatsing geniet, zal geen nieuwe aanvraag kunnen indienen binnen de **3 jaar** van de afsluiting van de nieuwe huurovereenkomst behalve derogatie door de Commissie beoordeeld.*

Artikel 12 – Beroep

§ 1. Het in artikel 32, §2, bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Code moet ingediend worden binnen een 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.

Dit beroep wordt per aangetekend schrijven gericht aan het College van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift vermeldt de betwiste beslissing en de redenen voor deze

betwisting.

Het gebruik van deze weg van beroep verhindert de indiening van een beroep niet volgens de gewone wegen.

§ 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 een maand.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt of herziet de betwiste beslissing. Wanneer de kandidaat-huurder wint, verkrijgt hij een absoluut recht op de toekenning van de eerste aangepaste woning die vrij komt.

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

Artikel 13 – Huurovereenkomst

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

§ 1. In het kader van de **sociale huisvesting** wordt het goed verhuurd voor een bepaalde duur van **9 jaar** en het bedrag van de jaarlijkse huurprijs wordt berekend volgens de methode die van kracht is in de openbare vastgoedmaatschappijen.

*Het contract wordt toegekend voor een bepaalde duur van **9 jaar** en eindigt na negen jaar.*

*Na het einde van de huurovereenkomst kan deze verlengd worden voor een periode van **9 jaar** indien, na controle door de dienst van de Grondregie, de huurder nog steeds voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2 over de toelatingsvoorwaarden voor gemeentewoningen.*

*Indien de huurder niet aan deze voorwaarden voldoet, zal de Commissie van toewijzing de historiek van de inkomsten analyseren teneinde de grootte van de overschrijding van de inkomensgrens te onderzoeken en zal zich uitspreken. Als de conclusie tot een tijdelijke overschrijding of miniem belang uitkomt, dan zal de huurovereenkomst verlengd worden voor een periode van **9 jaar**, indien anders loopt het huurcontract ten einde mits een vooropzeg van **6 maanden** aangegeven in een **aangetekende brief**.*

*Deze maatregel geldt niet voor een huurder die ouder is **70 jaar** en meer.*

Het bedrag van de huur:

- *Mag nooit lager zijn dan 106,26 euro/maand (voor het jaar 2023);*
- *Mag niet lager zijn dan de helft van de basishuur;*
- *Mag niet hoger zijn dan het dubbel van de basishuur;*
- *Mag niet meer dan 20% hoger zijn dan de huur van de maand augustus van het vorige jaar.*

Tijdens het jaar kan de huur in principe niet aangepast worden behalve indien het gezinsinkomen met minstens 20% wordt verlaagd in vergelijking met het bedrag waarmee werd rekening gehouden voor het vastleggen van de reële huurprijs.

Bij de jaarlijkse herziening kan de reële huurprijs gewijzigd worden in functie van de volgende elementen:

- De **basishuur** wordt jaarlijks vastgelegd op basis van de indexering van de kostprijs van de woning, in verband met de gezondheidsindex van de maand augustus;
- Het **referentie-inkomen** wordt jaarlijks aangepast op basis van de gezondheidsindex van de maand augustus;
- De **reële huur** wordt jaarlijks aangepast in functie van de stijging of de daling van het geïndexeerde gezinsinkomen;
- De veranderingen in de gezinssituatie kunnen gevolgen hebben voor de te betalen huur.

§2. *In het kader van de **gemiddelde woning** wordt het goed verhuurd voor een bepaalde duur van **3 jaar**. Voor het vervallen van het huurcontract wordt het inkomen van de huurder opgevraagd om na te gaan of dit nog steeds overeenstemt met de voorwaarden om toegang te krijgen tot dit type woning.*

*Het contract wordt toegekend voor een bepaalde duur van **3 jaar**.*

*Het kan verlengd worden voor een periode van **6 jaar** nadat het Grondbedrijf controleerde of de huurder voldoet aan de voorwaarden voor deze verlenging conform de bepalingen van artikel 2 van het op dat moment van kracht zijnde reglement.*

*Indien de huurder niet aan deze voorwaarden voldoet, zal de Commissie van toewijzing de historiek van de inkomsten analyseren teneinde de grootte van de overschrijding van de inkomensgrens te onderzoeken en zal zich uitspreken. Als de conclusie tot een tijdelijke overschrijding of miniem belang uitkomt, dan zal de huurovereenkomst verlengd worden voor een periode van **9 jaar**, anders zal het huurcontract eindigen mits een vooropzeg van **6 maanden** aangegeven in een **aangetekende brief**.*

*Deze maatregel geldt niet voor een huurder die ouder is **70 jaar** en meer.*

De indicatieve huurprijzen voor de gemiddelde huisvestingen worden bepaald op basis van het volgende rooster :

INDICATIEF ROOSTER - 2026 GEMIDDELDE HUISVESTING					
Typologie van de huisvesting	Huisvesting kleine oppervlakte	Huisvesting gemiddelde oppervlakte	Huisvesting grote oppervlakte		Supplement voor tuin
	- de 58 m ²	58 m ²	+ de 58 m ²		
1K	€ 710	€ 745	€ 778	+	€ 64
	- de 82 m ²	82 à 85 m ²	+ de 85 m ²		
2K	€ 907	€ 938	€ 971	+	€ 64
	- de 100 m ²	100 à 125 m ²	+ de 125 m ²		
3K	€ 1.035	€ 1.067	€ 1.122	+	€ 64
	- de 120 m ²	120 à 160 m ²	+ de 160 m ²		
4K	€ 1.164	€ 1.197	€ 1.231	+	€ 64
	- de 150 m ²	150 à 180 m ²	+ de 180 m ²		
5K	€ 1.232	€ 1.259	€ 1.293	+	€ 64

*rooster volgens de gezondheidsindex van december 2019.

Artikel 14 – Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad

Overeenkomstig artikel 32, §3 van de Code: De openbare vastgoed operator brengt jaarlijks verslag van zijn toewijzingsbeslissingen uit, aan het orgaan dat de toewijzingsregeling heeft bepaald voorzien in artikel 27.

Dit verslag bevat de namen van de weerhouden aanvragers krachtens artikel 30§1 voor elke toegekende huisvesting, de berekening die het mogelijk heeft gemaakt om tussen de aanvragers of, eventueel de motivatie te beslissen die het beroep op artikel 31 heeft gerechtvaardigd, de tenslotte weerhouden aanvrager en de kenmerken van zijn huishouden en huisvesting.

Artikel 15 - Toegang tot informatie

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

De kandidaat-huurders worden geïnformeerd over de overdracht van hun gegevens en de mogelijkheid om deze te laten rechtzetten of schrappen.

Wanneer ze geraadpleegd worden door personen van buiten de Gemeente, omvatten het

register, de toewijzingsbeslissing, het jaarrapport en de inventaris beoogd in artikel 23ter van de Brusselse huisvestingscode gedepersonaliseerde gegevens aan de hand waarvan de kandidaat-huurders niet geïdentificeerd kunnen worden.