

TOEWIJZINGSREGLEMENT GEMEENTELIJKE WONINGEN VAN DE GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE (versie 2019)
--

Artikel 1 – Toepassingsgebied

§1. Dit reglement is van toepassing op alle woningen die verhuurd worden door de Gemeente, in de zin van artikel 26 van de Brussels huisvestingscode (hierna « de Code »), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2,22° van de Code. Deze wooneenheden kunnen van sociale of van middelmatige aard zijn.

Woningen die deel uitmaken van het privédoel van de gemeente zijn dus onderworpen aan dit reglement, met uitzondering van woningen die onder het beheer staan van het Sociaal Vastgoedagentschap van Sint-Pieters-Woluwe en met uitzondering van de conciërgewoningen en verhuur in het kader van een vereniging of met commerciële doeleinden of die het voorwerp kunnen zijn van een specifieke regeling of overeenkomst die de gemeente in het kader van een bepaald project bindt.

§ 2. In de zin van dit reglement valt er te onderscheiden :

- 1° Gemeentelijke woning
Het gebouw of deel van een gebouw dat wordt gebruikt of toegewezen aan de huisvesting van een of meer huishoudens dat deel uitmaakt van het huurbestand van de gemeente.
- 2° Referentiejaar
Het referentiejaar is het voorlaatste jaar voorafgaand aan dat van de woningaanvraag.
- 3° Gezin
De persoon die alleen woont of meerdere personen die al dan niet familiebanden hebben, onder hetzelfde dak wonen en hoofdzakelijk samen hun huishoudelijke kwesties regelen
- 4° Gezinsinkomsten
De globale jaarlijkse inkomsten van alle gezinsleden met uitzondering van deze van de kinderen ten laste.
- 5° Kangoeroewoning
Een complex van 2 woningen, waaronder een studio en een grotere woning, ontworpen en ingericht om huurders van verschillende generaties tegelijk te huisvesten, elk met een eigen en gemeenschappelijke ruimte, waarbij de interactie tussen hen, met name de uitwisseling van diensten, wordt aangemoedigd en vergemakkelijkt.

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

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

1°. Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn.

(De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het O.C.M.W.).

2°. Geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed gelegen in België of in het buitenland, met een woonbestemming of voor beroepsdoeleinden.

3°. Het jaarlijks netto globaal ontvangen gezinsinkomen van de kandidaat-huurder gedurende het jaar voorafgaand aan de aanvraag mag de bedragen vermeld in de hierna bepaalde voorwaarden niet overschrijden:

- a) De kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 7, § 4, a), van dit reglement een huisvestingsaanvraag indient ("met sociale woning gelijkgestelde woning"), mag in het referentiejaar niet beschikken over een netto belastbaar inkomen dat meer bedraagt dan 20% van het geldende inkomensplafond voor sociale huisvesting.

Voor het jaar 2019 :

Alleenstaande	22.959,44 EUR + 20% = 27.551,33 EUR
Gezin met meer dan één persoon met één inkomen	25 510,50 EUR + 20% = 30 612,60 EUR
Gezin dat over twee inkomens of meer beschikt	29 154,90 EUR + 20% = 34 985,88 EUR
Verhoogd bedrag per kind ten laste	+ 2.186,61 + 20% = 2.623,93 EUR
Verhoogd bedrag per gehandicapte meerderjarige	+ 4.373,23 EUR*+ 20% = 5.247,88 EUR

*Een kind met een handicap ten laste = 2 kinderen ten laste

Bovengenoemde bedragen voor sociale woning worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgesteld en jaarlijks bijgewerkt.

Indien het gezinsinkomen minder is in verhouding met dat van het referentiejaar wordt er rekening gehouden met het huidig inkomen.

- b) Een kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 7, § 4, b) van dit reglement een huisvestingsaanvraag indient ("middelgrote woningen"), mag voor het referentiejaar, overeenkomstig artikel 11a) van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21.12.2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, geen inkomen hebben dat lager is dan de toegestane inkomensgrenzen die gelden voor sociale huisvesting (zie tabel in artikel 2, 3°, a) hierboven) en geen gezamenlijk belastbaar inkomen dat meer bedraagt dan :

Voor het jaar 2019 :

Alleenstaande	64.199,50 EUR
1 persoon ten laste	70.190,83 EUR
2 personen ten laste	73.187,18 EUR
Per bijkomende persoon	+ 2.996,35 EUR

Voor de bepaling van het hierboven vermeld inkomen zal er enkel rekening gehouden worden met de helft van het globaal belastbaar inkomen van de echtgenoot of samenwonende die het minst globaal belastbaar inkomen heeft. Dezelfde regel geldt indien er meerdere samenwonenden zijn.

De bedragen hierboven vermeld zijn de bedragen van een maximuminkomen voor een gezin kandidaat-huurder in 2019, op basis van de index van de consumptieprijzen van de maand december 2012. Ze worden elk jaar in januari op basis van het indexcijfer van de maand december die de aanpassing voorafgaat, aangepast.

Indien het gezinsinkomen minder is in verhouding met dat van het referentiejaar (voorlaatste jaar), wordt er rekening gehouden met het huidig inkomen.

- c) Een kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 7, § 4, c) van dit reglement een huisvestingsaanvraag indient ("woning gebouwd of gerenoveerd met eigen middelen"), mag in het referentiejaar niet beschikken over een netto belastbaar inkomen dat meer bedraagt dan wat de Gemeenteraad vastgelegd heeft.

De kandidaat-huurder dient zijn aanvraag in volgens de samenstelling van zijn gezin.

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

1°. De kandidaat-huurder mag geen schulden hebben (huurachterstallen, belastingen, respect voor de lokalen enz.) tegenover de Gemeente.

2°. De kandidaat-huurder die de inkomstenvoorwaarden en voorwaarden voor maximum huur, bepaald in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21.06.2012 tot instelling van een huurtoelage eerbiedigt, mag bij de Gemeente een aanvraag tot huurtoelage indienen voor de woningen die voldoen aan de voorwaarden bepaald in genoemd besluit.

3°. Kandidaat-huurders voor kangoeroehuisvesting moeten, naast de in dit reglement genoemde voorwaarden, voldoen de onderstaande specifieke toelatingsvoorwaarden.

Personen die kangoeroewoningen wensen te bewonen, namelijk de studio's en de daaraan verbonden grotere woningen, zoals gedefinieerd in artikel 1, §2 5° van dit reglement, moeten zich aansluiten bij een gemeenschappelijk levensproject, wat een dimensie van wederzijdse bijstand en samenwerking tussen de generaties die het bewonen impliceert. De betrokken personen komen van tevoren bijeen en ondertekenen een overeenkomst waarbij zij zich ertoe verbinden dit levensproject gezamenlijk op te zetten en te respecteren.

Artikel 4 – Aanvraag voor een woning

De indieningsprocedure van de huisvestingsaanvraag is vastgesteld volgens de hierna vastgestelde regels :

§1. De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van het formulier in bijlage 1 van dit reglement dat te vinden is op de internetsite van de Gemeente of dat op aanvraag bekomen kan worden bij de Gemeente – Dienst Huisvesting. Het formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder alsook door alle andere meerderjarige leden van het gezin. Alle gevraagde bijlagen worden bij de aanvraag gevoegd.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1. Een verklaring op erewoord dat bevestigt dat de gezinsleden geen eigenaar zijn, erfpachter of vruchtgebruiker van een onroerend goed gelegen in België of in het buitenland, bestemd om te bewonen of voor beroepsdoeleinden.
2. Een verklaring op erewoord dat de leden van het huishouden geen schuld hebben bij de gemeente.
3. Een recto-verso fotokopie van de identiteitskaart of het paspoort van de kandidaat-huurder, van zijn echtgeno(o)t(e) of samenwonende en elke meerderjarige die opgenomen is in de gezinssamenstelling.
4. Een gezinssamenstelling afgeleverd door de Gemeente gedateerd van minder dan drie maand.
5. In voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent in het gezin wonen.

6. Het aanslagbiljet betreffende het inkomen van het referentiejaar van elke meerderjarige persoon die voorkomt op de gezinssamenstelling of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen.
In geval van vermindering van het inkomen zoals voorzien in artikel 2, brengt de kandidaat-huurder het bewijs, met alle rechtsmiddelen, van het inkomen.
7. Het betalingsbewijs van de laatste 6 maanden huur, onder voorbehoud van een gemotiveerde rechtvaardiging.

In geval van valse aangifte vastgesteld door de Gemeente (valse verklaring over de samenstelling van het huishouden, valse inkomstenbelastingaangifte, niet-openbaarmaking van alle inkomsten of andere), zal de aanvraag tot woning nietig worden verklaard en, indien de woning reeds werd toegewezen, zal er een einde aan de overeenkomst worden gesteld in overeenstemming met de regels van de Code betreffende de woninghuurovereenkomsten. De aanvrager zal bovendien geschrapt worden uit het Register van kandidaat-huurders.

§ 2. De kandidatuur (het formulier alsook alle bijlagen noodzakelijk voor de inschrijving) wordt gericht aan de Gemeente – dienst Huisvesting – per aangetekend schrijven of wordt er afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs gelden als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

§ 3. Om in het Register te kunnen ingeschreven worden moet de kandidatuur volledig zijn (wat betreft het formulier en de bijlagen). Indien de kandidatuur onvolledig is, zal de Gemeente de aanvrager hiervan op de hoogte stellen en hem uitnodigen om zijn kandidatuur binnen 30 werkdagen na ontvangst van zijn aanvraag aan te vullen.

In geval van onvolledige kandidatuur beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van 15 werkdagen vanaf de schriftelijke aanvraag van de dienst Huisvesting om de documenten of ontbrekende inlichtingen in te dienen, nodig voor het onderzoek van de aanvraag.

Wanneer deze termijn verstreken is, zal de kandidaatstelling onontvankelijk verklaard worden.

§ 4. Het Gemeentebestuur beschikt over een termijn van 30 werkdagen vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de kandidatuur en om de kandidaat-huurder, per aangetekend schrijven, kennis te geven van zijn met redenen omklede beslissing.

Met hetzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur onvankelijk verklaard wordt, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum en het uur van inschrijving, het nummer van de kandidaatstelling en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier.

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

§6. De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks tussen de 1^{ste} en de 31^e januari per aangetekende brief of door elk ander middel dat het mogelijk maakt, het bewijs van ontvangst van de bevestigingsbrief van het behoud van zijn kandidatuur in het Register. De kandidaat-huurder zal bij de bevestiging alle documenten voegen die nodig zijn voor de wijziging van het dossier (samenstelling van het huishouden en bewijs van inkomen van alle leden van het huishouden die niet het statuut van kind ten laste hebben, enz.).

Elke kandidaat-huurder die het behoud van zijn kandidatuur in het Register niet jaarlijks bevestigt op verzoek van de Gemeente, wordt geschrapt. Het besluit tot schrapping van de lijst zal hem per aangetekende brief door de gemeente worden meegedeeld. Hij zal 12 maanden na de deadline van januari moeten wachten voordat hij een nieuwe huisvestingsaanvraag kan indienen.

§7. De kandidaat-huurder kan zich op elk ogenblik tot de dienst Huisvesting van de Gemeente wenden teneinde zijn plaats te kennen in het Register van de kandidaat-huurders.

Indien hij niet meer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het Register, door een, met redenen omklede beslissing, die hem per aangetekend schrijven wordt overgemaakt.

§8. Alle briefwisseling moet gericht worden aan de dienst Huisvesting van de Gemeente, Charles Thielemanslaan 93 te 1150 Brussel.

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 één van die woningen.

Het register bevat het nummer van de kandidatuur, de inschrijvingsdatum, de gezinssamenstelling en het type woning dat aangevraagd wordt.

Behalve genoemde inlichtingen vermeldt het Register voor elke aanvrager, waarvan de identiteit vastgesteld wordt via een volgnummer:

1. of hij voldoet aan de voorwaarden voor het toewijzen van een woning krachtens artikel 7, §4, a), b) of c) van dit reglement ;
Deze vermelding mag gewijzigd worden in functie van de evolutie van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder of zijn inkomen. Deze wijziging heeft geen gevolg op de datum van inschrijving die in aanmerking komt.

2. de interesse voor een kangoeroewoning ;
3. de interesse voor een PBM-woning ;
4. in voorkomend geval, de hem toegewezen woning ;
5. in voorkomend geval, het adres van deze woning ;
6. in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing ;
7. in voorkomend geval, zijn verkiesbaarheid voor de huurtoelage ;
8. in voorkomend geval, de reden van de schrapping uit het Register.

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

Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet. De overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of de gedelegeerd ambtenaar.

§ 2. Dit register is toegankelijk voor raadpleging minstens voor de aanvragers, voor de gemeenteraadsleden, voor de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de huidige gemeente en voor de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium te vergemakkelijken kan de Gemeente ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (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

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

Is aangepast aan de grootte van het huishouden, de huisvesting die voldoet aan de voorwaarden van het ministerieel besluit ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen van 23.01.2014 en de eventuele wijzigingen ervan.

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

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§1. Telkens als de Gemeente, overeenkomstig artikel 30 van de Code, één van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de dienst Huisvesting van de Gemeente, bij wege van aangetekend schrijven of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het register wier kandidatuur overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens dit artikel.

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type van de betrokken woning, waarbij wordt aangegeven of het kangoeroe- of PBM-woning betreft ;
- het adres van de woning in kwestie ;
- de huurprijs die ervoor zal gevraagd worden ;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten ;
- de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van afspraak ;
- de regels, met inbegrip van de termijn, volgens dewelke de aanvragers hun akkoord kunnen overmaken voor het huren van de woning ;
- in voorkomend geval, zijn recht op het genot van een huurtoelage en de gedetailleerde weergave hiervan ;
- de regels en 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 in artikel 10 van huidig reglement, wijst het College van Burgemeester en Schepenen de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het Register en het best geklasseerd tussen de verschillende kandidaat-huurders die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaat-huurders 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. Soort gemeentelijke woningen waarop dit reglement van toepassing is :

- a) De gemeentelijke woningen die werden aangekocht of gerestaureerd door middel van subsidies ingevolge overeenkomsten tussen de Gemeente en de subsidierende autoriteiten ("sociale of hiermee gelijkgestelde woningen") zijn bestemd voor personen die beantwoorden aan de inkomstenvoorwaarden bepaald in artikel 2, 3° a) van dit Reglement.

- b) Andere dan de onder a) van dit artikel bedoelde gemeentelijke woningen dan die welke na 01.02.2017 door middel van een regionale subsidie ("middelgrote woningen") worden geproduceerd of gerenoveerd, worden toegewezen aan kandidaat-huurders die voldoen aan de in artikel 2, 3° b), van dit reglement vastgestelde inkomensvoorwaarden, met inbegrip van kangoerewoningen.
- c) Woningen gebouwd of gerenoveerd met eigen vermogen, vermeld in artikel 2, 3° c) van dit reglement, zijn bestemd voor kandidaat-huurders die voldoen aan de door de Gemeenteraad vastgestelde inkomensvoorwaarden.

§ 5. 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 met redenen worden omkleed gemotiveerd worden.

§6. Het College van Burgemeester en Schepenen meldt aan de niet-geselecteerde kandidaat-huurders bedoeld onder alinea 1 de redenen waarom de woning niet aan hen toegewezen werd en wijst hen, per aangetekend schrijven of 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.

Artikel 8 — Toewijzingscommissie

§1. Voor de toewijzing van de te huren wooneenheden wordt voor de gemeente en het O.C.M.W. een unieke toewijzingscommissie in het leven geroepen.

§ 2. De samenstelling van de commissie wordt als volgt door de Gemeenteraad en de Raad voor Maatschappelijke Welzijn bepaald :

- een ambtenaar van de bevoegde dienst van de gemeente ;
- een ambtenaar van de bevoegde administratieve dienst van het O.C.M.W. ;
- een vertegenwoordiger van het Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Pieters-Woluwe.

De voorzitter van de Commissie wordt intern aangesteld door de leden van de Commissie.

§ 3. De Commissie vergadert op uitnodiging van de voorzitter van de Commissie in het gemeentehuis zodra een leegstaande woning wordt verhuurd.

De leden worden ten minste 8 dagen vóór de vergadering per post of elektronisch uitgenodigd, behalve bij gemotiveerde hoogdringendheid.

§ 4. De Commissie geeft advies waarbij ze de kandidaat-huurder aanduidt aan wie de vacante woning moet toegewezen worden. Dit advies wordt met een gewone meerderheid aangenomen en wordt overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen dat er niet van mag afwijken.

§ 5. De Commissie geeft eveneens advies over de afwijkingen overeenkomstig artikel 10 op basis van de voorstellen van de dienst Huisvesting van de Gemeente.

§ 6. De adviezen worden opgenomen in het register van de notulen van de vergaderingen en ondertekend door de Voorzitter.

§7. Elk besluit om woningen toe te wijzen is formeel gerechtvaardigd en voldoet aan de bepalingen van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Artikel 9 — Weigering van een woning

§1. Tijdens het bezoek van een woning ontvangt de kandidaat-huurder een document waarin hij wordt opgedragen de woning te aanvaarden of te weigeren. Binnen de 5 werkdagen na het bezoek moet deze de gemeente per aangetekende brief of op een andere wijze die het mogelijk maakt om het bewijs van ontvangst van de brief door de gemeente te bewijzen, op de hoogte brengen indien hij de bezochte woning aanvaardt of weigert.

Een gebrek aan reactie of een late reactie wordt beschouwd als een weigering.

Indien een kandidaat-huurder zonder geldige reden de afspraak voor het bezoek niet bijwoont, wordt zijn afwezigheid als een weigering beschouwd.

§ 2. Indien een kandidaat een aangepaste huisvesting weigert, moet deze weigering met redenen worden omkleed en per aangetekende brief naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs. De Commissie bekijkt de ontvankelijkheid van de weigering.

§ 3. De kandidaat-huurder kan zonder te worden gesanctioneerd een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont :

1° een woning waarvan de vereiste huurprijs met inbegrip van de lasten de financiële mogelijkheden van het gezin overschrijden ;

2° een woning die duidelijk niet aan de handicap van de kandidaat-huurder aangepast is.

De kandidaat-huurder moet de elementen bezorgen aan de hand waarvan de openbare vastgoedoperator kan beoordelen of het ingeroepen argument gegrond is.

§ 4. Indien deze weigering aanvaardbaar is, verliest de kandidaat-huurder zijn chronologisch bepaalde plaats in het register niet.

Afgezien van de in § 3 genoemde veronderstellingen, leidt deze weigering van rechtswege tot de terugname van de kandidaat-huurder in het register overeenkomstig artikel 5 van dit reglement in de dagorde van de datum van zijn weigering (verlies van de anciënniteit).

§ 5. In geval van een tweede weigering buiten de veronderstellingen bedoeld in § 3 hierboven, zal het dossier van de kandidaat-huurder uit het register van kandidaat-huurders geschrapt worden. Hij zal een periode van 12 maanden moeten wachten alvorens een nieuw dossier te mogen indienen.

In elk geval maakt het College van Burgemeester en Schepenen zijn beslissing in een aangetekende brief bekend aan de kandidaat-huurder.

Artikel 10 – Afwijkingen

Het College van Burgemeester en Schepenen mag niet van het toewijzingsreglement afwijken tenzij op eensluidend advies van de commissie en enkel :

1° indien het afwijkingsmechanisme, bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit van 21.12.2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door bepaalde openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld, toegepast moet worden ;

2° wanneer de aanvrager zich in uiterste nood bevindt ;

3° wanneer de toekenning het verhuren van woningen geschikt voor erkende gehandicapten betreft ;

4° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten ;

5° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie ;

6° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een herhuisvestingsplan van huurders van woningen die door de openbare vastgoedbeheerder beheerd worden en die gerenoveerd zullen worden.

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

Artikel 11 – Doorstromingen – Schuifoperaties – Overdrachten

§1. De doorstromingen, schuifoperaties of overdrachten vormen een prioriteit in verhouding met de nieuwe kandidaturen.

De doorstromingen beogen de huurders in een woning die niet meer aangepast is aan hun noden.

De schuifoperaties beogen de huurders die hun woning moeten verlaten voor « administratieve » redenen en/of belangrijke werken.

De overdrachten beogen de huurders die opnieuw moeten gehuisvest worden om medische redenen.

§ 2. 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, het inkomen of zijn medische toestand.

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

§ 4. Aan elk huurgezin dat een onderbewoonde woning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grote woning aangeboden worden.

§ 5. De aanvragen tot doorstroming, overdracht en schuifoperatie worden ingeschreven in een gedifferentieerde lijst, het Register van doorstromingen – schuifoperaties – overdrachten en worden er chronologisch in gerangschikt.

§6. De aanvragen tot doorstroming en overdracht moeten worden ingediend bij de dienst Huisvesting van de Gemeente en zullen ontvankelijk zijn op voorwaarde dat al de verplichtingen tegenover de Gemeente zijn nagekomen: geen schuld tegenover de gemeente (betaling van de huur en lasten), het in goede staat houden van de woning, eerbiedigen van het intern reglement van het gebouw waarin de woning zich bevindt, enz.

Artikel 12 – Beroep

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

Dit beroep wordt per aangetekend schrijven gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Dit beroep, alsook de termijn van indiening, schorsen de tenuitvoerlegging van de betwiste beslissing.

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

§2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorafgaande paragraaf bedoelde beroep dient het College van Burgemeester en Schepenen een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn van één maand wordt het beroep als gegrond beschouwd.

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

§ 4. Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

Artikel 13 – Huurovereenkomst

De huurovereenkomst begint na het verstrijken van de termijn van het beroep genoemd in artikel 12 van dit reglement.

De woning wordt verhuurd mits naleving van de geldende bepalingen inzake de huur van de woning als hoofdverblijfplaats.

De huurder moet zelf, uitsluitend als hoofdverblijfplaats, de woning bewonen en zich er binnen de 30 dagen, volgend op de ondertekening van de huurovereenkomst, laten inschrijven.

De woning wordt verhuurd in het kader van een huurovereenkomst met bepaalde duur van 3 jaar, in toepassing van artikel 238 van de Code. Indien, op de vervaldag, de huurder nog steeds aan de toelatingsvoorwaarden voldoet en de gemeente geen verlof heeft aangemeld binnen de voorgeschreven termijnen of indien tussen dezelfde partijen een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar vanaf de datum waarop de eerste driejarige huurovereenkomst in werking is getreden.

Indien de huurder niet aan de toelatingsvoorwaarden vermeld onder artikel 2 van dit reglement voldoet, loopt het huurcontract ten einde mits een vooropzeg van 3 maanden aangegeven in een aangetekende brief.

In geval van een huurverlenging kan de Gemeente het bedrag van de huur om de drie jaar herzien.

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst moet de huurder kennisnemen van het eventueel intern reglement, van toepassing op de toegewezen woning.

Artikel 14 – Berekening van de huur

§1. Voor de woningen bedoeld in artikel 7, §4, a), wordt de basishuurprijs bepaald door de Gemeenteraad per woning vastgesteld overeenkomstig artikel 21, onder b), van het Decreet van 19.01.2017 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake stedenbeleid.

De maandelijkse reële huurprijs te betalen door de huurder wordt volgens de volgende formule berekend :

Reële huur =
$$\frac{\text{basishuur} \times \text{inkomsten van de huurder}}{\text{toegelaten referentie inkomsten of maximum inkomsten voor dit gezin}}$$

§ 2. Voor de woningen bedoeld in artikel 7, §4, b), wordt de werkelijke huurprijs voor elke wooneenheid vastgesteld door de Gemeenteraad, overeenkomstig artikel 11, onder b), van het decreet van 21.12.2017 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de regels die van toepassing zijn op de huur van woningen die door bepaalde openbare vastgoedoperatoren en door sociale vastgoedmakelaars worden gehuurd.

§ 3. Voor woningen waarvan sprake in artikel 7, §4, c), wordt de reële huur voor elke woning bepaald door de Gemeenteraad.

Artikel 15 – Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad

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

Dit verslag vermeldt voor iedere toegewezen woning de namen van de weerhouden aanvragers, de berekening op basis waarvan er gekozen werd of, in voorkomend geval, de motiveringen die aan de basis liggen van het gebruik van de afwijkingmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van diens gezin en van de woning.