

# JUSTEL - Geconsolideerde wetgeving

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/bsluit/2014/06/27/2014031611/justel>

---

Dossiernummer : 2014-06-27/02

## Titel

27 JUNI 2014. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld

Nota: geannuleerd bij Arrest van de Raad van State nr. 234463 van 21-04-2016 : niet bekendgemaakt; uitwerking vanaf 27-06-2014

Bron: BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Publicatie: Belgisch Staatsblad van 30-07-2014 bladzijde : 56219

Inwerkingtreding: 01-07-2017

---

## Inhoudstafel

Art. 1-10

[BIJLAGEN.](#)

Art. N1-N7

---

## Tekst

Artikel [1](#). § 1. Met uitzondering van artikel 8 is dit besluit van toepassing op de volgende openbare vastgoedoperatoren (hierna "de openbare vastgoedoperatoren" genoemd), met inbegrip van die bedoeld in artikel 2, 4° van de Brusselse Huisvestingscode ingevoegd bij de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code" genoemd), wanneer ze woningen te huur stellen :

- 1° de gemeenten,
- 2° de OCMW's,
- 3° de autonome gemeentebedrijven,
- 4° de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
- 5° het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
- 6° de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij.

§ 2. De artikelen 3, 4, 5 en 6 van dit besluit zijn ook van toepassing op de sociale verhuurkantoren (hierna, " de SVK ").

[Art. 2](#). De verplichte jaarlijkse mededeling van de inventaris van de in artikel 25 van de Code bedoelde woningen aan het lid van de Regering bevoegd voor Huisvesting gebeurt in papieren vorm en in elektronische vorm op basis van het model bepaald in bijlage 1 van dit besluit. De gemeenten en OCMW's sturen deze ook door naar het lid van de Regering belast met het toezicht op de gemeenten en de OCMW's.

[Art. 3](#). Voor elke categorie van openbare vastgoedoperatoren en voor de SVK moet het toewijzingsreglement bedoeld in artikel 26 van de Code conform zijn met de modellen in bijlage 2 tot 7 van dit besluit. Het toewijzingsreglement is van toepassing op alle woningen te huur gesteld door de openbare vastgoedoperator of de SVK, in de zin van artikel 26 van de Code met uitzondering van de transitwoningen zoals

bepaald in artikel 2, 24° van de Code.

Na goedkeuring door het bevoegde orgaan binnen de vastgoedoperator of de SVK, wordt het toewijzingsreglement, niettegenstaande de vereiste officiële wijze van bekendmaking, op een toegankelijke manier bekendgemaakt op de internetsite van de openbare vastgoedoperator of de SVK. Indien hij niet beschikt over een internetsite, maakt hij aan elke persoon die het hem vraagt een kopie van zijn toewijzingsreglement over.

Na goedkeuring door het bevoegde orgaan binnen de openbare vastgoedoperator of het SVK, wordt het toewijzingsreglement, in papieren vorm en in elektronische vorm, medegedeeld aan het lid van de Regering bevoegd voor Huisvesting. De gemeenten en OCMW's sturen het ook door naar het lid van de Regering belast met het toezicht op de gemeenten.

De leden 3 en 4 van deze bepaling zijn ook van toepassing op elke wijziging van het reglement. De openbare vastgoedoperator of het SVK ziet erop toe dat, bij elke wijziging, een geconsolideerde versie van zijn toewijzingsreglement bekendgemaakt wordt op zijn internetsite en meegegeed wordt aan het lid van de Regering bevoegd voor Huisvesting. De gemeenten en OCMW's sturen het ook door naar het lid van de Regering belast met het toezicht op de gemeenten.

[Art. 4.](#) § 1 Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de openbare vastgoedoperator of het SVK een register bij met, in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Dit register bevat het nummer van de kandidatuur, de datum van de inschrijving, de gezinssamenstelling en het type woning dat aangevraagd wordt.

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

1° de verschillende kenmerken van zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt bij het toewijzen van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt om het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals bijvoorbeeld de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of het bestaan van een handicap, als om elementen die het de aanvrager toelaten één of ander wegingscriterium in overweging te laten nemen overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de woning die hem toegewezen werd;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de beslissing tot toewijzing;

5° in voorkomend geval, zijn aanspraak op de huurtoelage;

6° in voorkomend geval, het motief tot schrapping uit het register.

In geval van wijziging van de kenmerken van de situatie van de aanvrager wordt het register onverwijld aangepast.

Het register vermeldt geen identiteit van de aanvragers. Het verband tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de operator, de gemachtigd ambtenaar en de beroepsinstantie.

Het register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de betrokken gemeente en de leden van het Parlement en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

§ 2. Om het beheer van het patrimonium te vergemakkelijken kan de openbare vastgoedoperator of het SVK ook, met inachtneming van de eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel, bijkomende gedifferentieerde lijsten bijhouden in functie van de kenmerken van de woningen (aantal gevraagde kamers, woning aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische rangschikking.

§ 3. Uitzonderlijk kan de openbare vastgoedoperator of het SVK, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel, een van huidig besluit afwijkend regime vaststellen, gerechtvaardigd door specifieke maatregelen met het oog op het garanderen van een volledige gelijkheid in de praktijk, bestemd om de nadelen in verband met de volgende beschermde criteria te voorkomen of te compenseren : het geslacht, het zogenaamde ras, de huidskleur, de herkomst, de nationaliteit, de nationale of etnische afkomst, de seksuele geaardheid, de burgerlijke stand, de afstamming, het vermogen, de geloofsovertuiging of filosofische overtuiging, de politieke overtuiging, de taal, de huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, de sociale afkomst.

De overeenkomst of de eenzijdige rechtshandeling waarop dit afwijkend regime gebaseerd is, wordt meegegeed aan het lid van de Regering bevoegd voor Huisvesting, voor het nemen van enige individuele beslissing van toekenning van een woning.

§ 4. De gegevens opgenomen in de registers worden opgeslagen op een zodanige wijze dat ze in geen enkel geval gewijzigd kunnen worden en zodat ze kunnen worden geraadpleegd conform § 1.

[Art. 5.](#) § 1. Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 3, van huidig besluit, neemt de openbare vastgoedoperator of het SVK, wanneer hij overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van zijn woningen moet verhuren, contact op met de aanvragers wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning, die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29 van de Code.

Deze rangschikking wordt bepaald door de openbare vastgoedoperator of het SVK volgens de toewijzingsregels vastgesteld in het toewijzingsreglement die de chronologische volgorde van de aanvragen combineren met de weging ervan op basis van de criteria vermeld in het toewijzingsreglement.

§ 2. De brief aan de betrokken aanvragers preciseert, naast de in artikel 30 van de Code bedoelde vermeldingen, de rangschikking van de aanvrager.

§ 3. Als de woning niet kon worden toegewezen aan de aanvragers die gecontacteerd werden in toepassing van § 1 van dit artikel zal de openbare vastgoedoperator of het SVK contact opnemen met andere aanvragers, op de

wijze die werd vastgesteld in de vorige paragrafen.

[Art. 6.](#) § 1. Het beroep tot hervorming bedoeld in artikel 32, § 2 van de Code moet per aangetekende brief ingediend worden binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing.

Dit beroep is gericht aan :

1° het College van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente, wanneer de openbare vastgoedoperator een gemeente of autonome gemeentelijke regie is.

2° het Vast Bureau, wanneer de openbare vastgoedoperator een centrum voor maatschappelijk welzijn is.

3° de ambtenaar gemachtigd door de Regering wanneer het een andere vastgoedoperator of een SVK betreft. Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten voor deze betwisting.

§ 2. Het beroepsorgaan doet een uitspraak over het beroep binnen een termijn van één maand na de inleiding ervan.

De beroepsinstantie beslist om de betwiste beslissing te bevestigen of te hervormen.

De beslissing na beroep wordt meegedeeld aan de verzoekende partij en geeft de voorziene gewone beroepsmiddelen aan.

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

[Art. 7.](#) Het in artikel 33 van de Code bedoelde verbod tot vermindering van het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van het woningbestand van de openbare vastgoedoperator sluit geen interne compensaties uit in het woningbestand zolang de openbare vastgoedoperator de totale oppervlakte niet vermindert gedurende het jaar.

Het begrip bewoonbare vierkante meters wordt bepaald in overeenstemming met de voorschriften betreffende de woonoppervlakte voorzien in het besluit tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen van de woningen.

Het toezicht op de naleving van deze voorwaarde gebeurt op basis van de jaarlijkse inventaris bedoeld in artikel 2.

De verplichting die door dit artikel beoogd wordt, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid van het Huisvestingsfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om woningen bedoeld in artikel 112 van de Code te bestemmen voor handelingen ander dan de verhuur.

[Art. 8.](#) Met het oog op de toewijzing van woningen voor verhuur door een gemeente en door het OCMW werd een onafhankelijke commissie voor de toewijzing van woningen opgericht, overeenkomstig artikel 28bis van de Code. Geen enkel lid oefent een politiek mandaat uit.

[Art. 9.](#) Huidig besluit treedt in werking op 1 juli 2014.

[Art. 10.](#) De Minister die bevoegd is voor Huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

## [BIJLAGEN.](#)

[Art. N1.](#) Inventaris van het Patrimonium van de Openbare Vastgoedoperatoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

(Model niet opgenomen om technische redenen, zie B.St. van 30-07-2014, p. 56223)

[Art. N2.](#) Bijlage 2 - Modelreglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen

Dit modelreglement bevat dwingende bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook facultatieve bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

### Artikel 1 - Toepassingsgebied

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

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privé domein van de gemeente, in het bijzonder (1) :...

### Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (2) :

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn. (De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

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

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger <sup>(3)</sup> ligt dan...

#### Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (4) (5)

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

#### Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§ 1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels (6)

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een formulier dat te vinden is op de 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 door alle andere gezinsleden.

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen.

5° elk document dat door het gemeentebestuur nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij de gemeente 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.

Binnen de vijftien werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst het gemeentebestuur de kandidaat erop, in voorkomend geval, welke documenten, noodzakelijk om zijn aanvraag te onderzoeken, ontbreken. 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 redenen omklede beslissing. Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs 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 twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van de gemeente, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot de gemeente of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

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

#### Artikel 5 - Register

Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de gemeente een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling.

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

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, zijn aanspraak op de huurtoelage;

6° in voorkomend geval, het motief van schrapping van het register.

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

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

schepenen of de gemachtigd ambtenaar.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan de gemeente ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (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 gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

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

2° een bijkomende kamer per bijkomende alleenstaande meerderjarige, bijkomend kind of bijkomend gehuwd of echtelijk samenwonend koppel. Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

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

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

Er 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.

#### Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

§ 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 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 (7) :

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

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

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

§ 4. Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria (8)...

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

§ 5. Bij afwijking van paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten een absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen betrokken vóór de uitvoering van de werken.

§ 6. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria (9) ...

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

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen worden omkleedgemotiveerd worden.

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

§ 8. 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.

#### Artikel 8 - Toewijzingscommissie

§ 1. Voor de toewijzing van huurwoningen door een gemeente en door het OCMW wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad (10) overeenkomstig artikel 28bis van de Code. Geen enkel van de leden oefent een politiek mandaat uit. Ze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren, ambtenaren van het OCMW, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM's en leden van het verenigingsleven, die actief zijn op gemeentelijk vlak.

§ 2. 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 met een gewone meerderheid aangenomen en wordt overgemaakt aan het College van burgemeester en schepenen.

#### Artikel 9 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekend schrijven naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een gerechtvaardigd motief bewijst voor het feit niet te hebben geantwoord op het voorstel tot toewijzing van een woning.

#### Artikel 10 - Afwijkingen

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

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

#### 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.

§ 2. 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.

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

§ 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.

#### 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.

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

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

Het College van burgemeester en schepenen bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

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

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

#### Artikel 13 - Huurovereenkomst

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

In geval van een huurovereenkomst voor negen jaar of meer kan de Gemeente kan de huurprijs om de drie jaar herzien, in zoverre de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een

inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

#### Artikel 14 - Jaarlijks verslag an de Gemeenteraad

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

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

#### Nota's

(1) De gemeente wordt aangeraden om bij artikel 1 van haar reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die ze te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv. : woningen gerealiseerd met eigen middelen; woningen die gebouwd of gerenoveerd werden dankzij regionale subsidies voor "alleenstaande woningen"; woningen die gerenoveerd of gebouwd werden in het kader van de wijkcontracten (duurzaam); woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.

(2) Indien de gemeente voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal hij artikel 27, § 1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat " de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen "

(3) De gemeente kan in haar reglement de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die ze te huur stelt.

(4) De gemeente kan in haar reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, zoals de gesubsidieerde woningen, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.

(5) Indien de Gemeente in haar huurwoningenbestand woningen heeft die recht geven op een huurtoelage is ze verplicht, overeenkomstig artikel 29, lid 4, van de Code, om de voorwaarden te preciseren waaraan de kandidaten moeten voldoen om recht te hebben op een huurtoelage zoals bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

(6) Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

(7) Overeenkomstig artikel 30, § 1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van een het akkoord van de aanvrager dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

(8) De gemeente kan, zoals bepaald voorzien in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement de objectieve en meetbare criteria nader vaststellen die de chronologische volgorde voor toewijzing van de woningen zullen bepalen. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium staat dient bepaald te worden in het reglement. Bijvoorbeeld : het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ongezondheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, door een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestings-inspectie of ingevolge een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld (dit element moet bevestigd worden door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling); de kandidaat-huurder die ouder is dan 70 jaar en zijn woning moet verlaten; de kandidaat-huurder met een handicap of die een persoon met een handicap ten laste heeft in de zin van artikel 135, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, lid 3 van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden"

(9) De gemeente omschrijft stelt de objectieve criteria in haar reglement de objectieve criteria vast die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.

(10) De Gemeenteraad zal de werking en samenstelling van de commissie bepalen, die de twee afzonderlijke kandidatenlijsten zal onderzoeken. In functie van de woningbestanden van het OCMW en van de gemeente zouden bijvoorbeeld twee afzonderlijke kamers voorzien kunnen worden om de werking ervan te vergemakkelijken. Bij het bepalen van de werking van de commissie kan de Gemeenteraad waarborgen eisen opdat het beroepsgeheim van de leden van de Toewijzingscommissie gerespecteerd zou worden.

#### Art. N3. Bijlage 3 - Modelreglement voor de toewijzing van woningen van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

Dit modelreglement bevat dwingende bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook facultatieve bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

#### Artikel 1 - Toepassingsgebied

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

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privé domein van het OCMW, in het bijzonder (1) :...

#### Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (2)

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonend minderjarige zijn. (De begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger (3) ligt dan...

#### Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (4)(5)

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

#### Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§ 1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels (6) :

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

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen.

5° elk document dat door het OCMW nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij het OCMW 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.

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

§ 3. Het OCMW 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 redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs 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 twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen.

Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van het OCMW, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot het OCMW of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

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

#### Artikel 5 - Register

Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het OCMW een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling.

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

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de



gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

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

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

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

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de leden van de raad voor Maatschappelijk Welzijn van deze gemeente en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan het OCMW 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 gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

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

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

Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

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

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

Er 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.

#### Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

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

Deze brief aan de betrokken aanvragers bevat de volgende informatie (7) :

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

§ 2. Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst het vast bureau toe aan de kandidaat-huurder die ingeschreven staat op de lijst en het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

§ 4. Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria ...(8)

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

§ 5. Bij afwijking van paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten een absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen betrokken vóór de uitvoering van de werken.

§ 6. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria (9) :...

§ 7. Het vast Bureau doet uitspraak na eensluidend advies van de in artikel 8 van dit reglement bedoelde Commissie.

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel gemotiveerd worden.

In haar toewijzingsbeslissing biedt het OCMW systematisch een huurtoelage aan aan de kandidaat-huurders die voldoen aan de toekenningsvoorwaarden voor deze steun en die een woning betrekken met geplafonneerde huurprijs, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

§ 8. Het OCMW 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.

#### Artikel 8 - Toewijzingscommissie

§ 1. Voor de toewijzing van huurwoningen door een gemeente en door het OCMW wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de Gemeenteraad (10) overeenkomstig artikel 28bis van de Code. Geen enkel van de leden oefent een politiek mandaat uit. Ze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren, ambtenaren van het OCMW, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM's en leden van het verenigingsleven, die actief zijn op gemeentelijk vlak.

§ 2. 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 met een gewone meerderheid aangenomen en wordt overgemaakt aan het vast Bureau.

#### Artikel 9 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief schrijven naar de Commissie gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een gerechtvaardigd motief bewijst voor het feit niet te hebben geantwoord op het voorstel tot toewijzing van een woning.

#### Artikel 10 - Afwijkingen

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

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

#### 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 bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

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

§ 3. Aan elk huurgezin dat een bovenmatige onderbewoonde woning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grotere woning aangeboden worden.

§ 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.

#### Artikel 12 - Beroep

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

Het beroep moet worden per aangetekende brief schrijven gericht zijn aan het vast Bureau.

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

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient het vast Bureau een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Het vast Bureau bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

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

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

#### Artikel 13 - Huurovereenkomst

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

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

#### Artikel 14 - Jaarlijks verslag aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Overeenkomstig artikel 32, § 3 van de Code brengt het vast Bureau de Raad voor Maatschappelijk Welzijn jaarlijks verslag uit van zijn toewijzingsbeslissingen aan de de Raad voor Maatschappelijk Welzijn Gemeenteraad.

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

#### Nota's

(1) Het OCMW wordt aangeraden om bij artikel 1 van zijn reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die hij te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv. : woningen gerealiseerd met eigen middelen; woningen die gebouwd of gerenoveerd werden dankzij regionale subsidies voor "alleenstaande woningen"; woningen die gerenoveerd of gebouwd werden in het kader van de wijkcontracten (duurzaam); woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationale woningen, enz.

(2) Indien het OCMW voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal hij artikel 27, § 1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat " de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen "

(3) Het OCMW kan in zijn reglement de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die hij te huur stelt.

(4) Het OCMW kan in zijn reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, zoals de gesubsidieerde woningen, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationale woningen.

(5) Indien het O.C.M.W. in haar huurwoningenbestand woningen heeft die recht geven op een huurtoelage is ze verplicht, overeenkomstig artikel 29, lid 4, van de Code, om de voorwaarden te preciseren waaraan de kandidaten moeten voldoen om recht te hebben op een huurtoelage zoals bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

(6) Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

(7) Overeenkomstig artikel 30, § 1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van heten akkoord van de aanvrager dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

(8) Het OCMW kan, zoals bepaald voorzien in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement de objectieve en meetbare criteria nader vaststellen die de chronologische volgorde voor toewijzing van de woningen zullen bepalen. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium staat dient bepaald te worden in het reglement. Bijvoorbeeld : het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ongezondheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, door een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie of ingevolge een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld (dit element moet bevestigd worden door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling); de kandidaat-huurder die ouder is dan 70 jaar en zijn woning moet verlaten; de kandidaat-huurder met een handicap of die een persoon met een handicap ten laste heeft in de zin van artikel 135, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen. Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, lid 3, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden"

(9) Het OCMW omschrijft stelt de objectieve criteria in haar reglement de objectieve criteria vast die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.

(10) De Gemeenteraad zal de werking en samenstelling van de commissie bepalen, die de twee afzonderlijke

kandidatenlijsten zal onderzoeken. In functie van het woningbestanden van het OCMW en van de gemeente zouden bijvoorbeeld twee afzonderlijke kamers voorzien kunnen worden om de werking ervan te vergemakkelijken. Bij het bepalen van de werking van de commissie kan de Gemeenteraad waarborgen eisen opdat het beroepsgeheim van de leden van de Toewijzingscommissie gerespecteerd zou worden.

**Art. N4.** Bijlage 4 - Modelreglement voor de toewijzing van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dit modelreglement bevat dwingende bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook facultatieve bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

**Artikel 1 - Toepassingsgebied**

Dit reglement is van toepassing op alle woningen van het privédoel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die te huur gesteld worden door de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest "de Grondregie", in de zin van artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code") met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 24° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privédoel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het bijzonder (1) :

**Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (2) :**

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn (de begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger (3) ligt dan...

**Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (4)**

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

**Artikel 4 - Aanvraag voor een woning**

§ 1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels (5) :

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

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen;

5° elk document dat door de Grondregie nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij de Grondregie 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.

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

§ 3. de Grondregie 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 redenen omklede beslissing.

Met dit zelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs 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 twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van de Grondregie, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot de Grondregie of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

Als hij dit nalaat stuurt de Grondregie aan de kandidaat-huurder een brief, aangetekend of op elke andere manier die het mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst van de brief, waarbij hij op de hoogte

gesteld wordt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand die volgt op de ontvangst van deze brief.

#### Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1, van de Code houdt de Grondregie een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling.

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

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, het motief van schrapping uit het register.

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

5° in voorkomend geval, het motief van schrapping uit het register.

Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de Grondregie en voor de gemachtigde ambtenaar van de Regering.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers 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 Grondregie 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 gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

1° een kamer voor een alleenstaande meerderjarige of een gehuwd of echtelijk

samenwonend koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden aan alleenstaande of samenlevende kandidaten;

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

Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

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

- drie kinderen jonger dan twaalf jaar;

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

Er 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.

#### Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens als de Grondregie, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per 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 (6) :

- de beschikbaarheid en het type van de woning in kwestie;

- het adres van de woning in kwestie;

- de huurprijs die gevraagd zal worden;

- het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;

- de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;

- de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning;

- de rangschikking van de aanvrager;

- de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het Toewijzingsreglement.

§ 2. Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst de Grondregie de woning toe aan de kandidaat-huurder die ingeschreven staat op de lijst en het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

§ 4. Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria (7) :...

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

§ 5. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria (8) :...

§ 6. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

§ 7. De Grondregie 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 het mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

#### Artikel 8 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief schrijven aan de Grondregie worden overgemaakt of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een gerechtvaardigd motief bewijst voor het feit niet te hebben geantwoord op het voorstel tot toewijzing van een woning.

#### Artikel 9 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan de Grondregie enkel van het Toewijzingsreglement afwijken na eensluidend advies van de Grondregie en enkel tenzij wanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen gemotiveerd worden omkleed en vermeld worden op de kant van het Register.

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

#### Artikel 10 - Doorstromingen

§ 1. De kandidaat die een woning betreft die niet meer aangepast is kan zich een vacante aangepaste woning laten voorstellen. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld door de Commissie in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

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

§ 3. Aan elk huurgezin dat een bovenmatige onderbewoonde huurwoning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een grotere of minder grote woning gedaan worden.

§ 4. Een percentage (dat bepaald wordt in het reglement) 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.

#### Artikel 11 - Beroep

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

Dit beroep moet worden per aangetekende brief schrijven gericht zijn aan de door de Regering gemachtigde ambtenaar.

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

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de door de Regering gemachtigde ambtenaar een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Hij bevestigt of herzielt de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

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

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

#### Artikel 12 - Huurovereenkomst

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

In geval van een huurovereenkomst voor negen jaar of meer kan de De Grondregie kan de huurprijs om de drie jaar herzien, in zoverre de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

#### Nota's

(1) De Grondregie wordt aangeraden om bij artikel 1 van haar reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die ze te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv. : woningen gerealiseerd met eigen middelen; woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.

(2) Indien de Grondregie voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal hij artikel 27, § 1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat " de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen "

(3) De Grondregie kan in haar reglement de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die ze te huur stelt.

(4) De Grondregie kan in haar reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, zoals gesubsidieerde woningen, woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.

(5) Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

(6) Overeenkomstig artikel 30, § 1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

(7) De Grondregie kan, zoals bepaald voorzien in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement de objectieve en meetbare criteria nader vaststellen die de chronologische volgorde voor toewijzing van de woningen zullen bepalen. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium staat dient bepaald te worden in het reglement. Bijvoorbeeld : het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ongezondheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, door een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie of ingevolge een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld (dit element moet bevestigd worden door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling); de kandidaat-huurder die ouder is dan 70 jaar en zijn woning moet verlaten; de kandidaat-huurder met een handicap of die een persoon met een handicap ten laste heeft in de zin van artikel 135, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen. Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, lid 3, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden"

(8) De Grondregie omschrijft stelt in haar reglement de objectieve criteria in haar reglement vast die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.

#### [Art. N5.](#) Bijlage 5 - Modelreglement voor de toewijzing van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dit modelreglement bevat dwingende bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook facultatieve bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

#### Artikel 1 - Toepassingsgebied

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

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privé domein van het Woningfonds, in het bijzonder(1) :...

#### Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders(2) :

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn (de begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger(3) ligt dan...

### Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders(4)

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

### Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§ 1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels(5) :

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

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen;

5° elk document dat door het Woningfonds nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij het Woningfonds 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.

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

§ 3. Het Woningfonds 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 redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs 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 twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van het Woningfonds, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot het Woningfonds of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

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

### Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het Woningfonds een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling.

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

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, het motief van schrapping van 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 geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het Woningfonds en aan de gemachtigde ambtenaar van de Regering.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan het Woningfonds 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 gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

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

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

Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

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

- drie kinderen jonger dan twaalf jaar;

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

Er 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.

## Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens als het Woningfonds, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per 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(6) :

- de beschikbaarheid en het type van de betreffende woning;

- het adres van de betreffende woning;

- de huurprijs die gevraagd zal worden;

- het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;

- de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;

- de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning;

- de rangschikking van de aanvrager;

- de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het Toewijzingsreglement.

§ 2. Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst het Woningfonds de woning toe aan de kandidaat-huurder die ingeschreven staat op de lijst en het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

§ 4. Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria(7) :...

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

§ 5. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria(8) :...

§ 6. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning wordt formeel met redenen worden omkleedgemotiveerd.

§ 7. het Woningfonds 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 het mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

## Artikel 8 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleedformeel gemotiveerd zijn en per aangetekende brief schrijven aan het Woningfonds worden overgemaakt of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een gerechtvaardigd motief bewijst voor het feit niet te hebben geantwoord op het voorstel tot toewijzing van een woning.

## Artikel 9 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode kan het Woningfonds enkel van het Toewijzingsreglement afwijken enkel tenzijwanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleedgemotiveerd worden en vermeld worden op de kant van het Register.

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop

van het voorgaande kalenderjaar.

#### Artikel 10 - 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 bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

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

§ 3. Aan elk huurgezin dat een bovenmatige onderbewoonde huurwoning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een minder grote grotere woning aangeboden gedaan worden.

§ 4. Een percentage (dat bepaald wordt in het reglement) 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.

#### Artikel 11 - Beroep

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

Het Dit beroep moet per wordt per aangetekende brief schrijven gericht zijn aan de door de Regering gemachtigde ambtenaar.

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

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de door de Regering gemachtigde ambtenaar een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Hij bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

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

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

#### Artikel 12 - Huurovereenkomst

De woning wordt verhuurd mits naleving van de geldende burgerrechtelijke bepalingen inzake de huur van een woning als hoofdverblijfplaatsshuur.

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

#### Nota's

(1) Het Woningfonds wordt aangeraden om bij artikel 1 van zijn reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die ze te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv. woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.).

(2) Indien het Woningfonds voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal hij artikel 27, § 1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat " de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen "

(3) Het Woningfonds kan in haar reglement de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die ze te huur stelt.

(4) Het Woningfonds kan in haar reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, zoals de gesubsidieerde woningen, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.

(5) Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

(6) Overeenkomstig artikel 30, § 1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

(7) Het Woningfonds kan, zoals bepaald voorzien in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement de objectieve en meetbare criteria nader vaststellen die de chronologische volgorde voor toewijzing van de woningen zullen bepalen. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium staat dient bepaald te worden in het reglement.

Bijvoorbeeld : het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ongezonderheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, door een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie of ingevolge een onteigeningsbesluit; het gezin

dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld (dit element moet bevestigd worden door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling); de kandidaat-huurder die ouder is dan 70 jaar en zijn woning moet verlaten; de kandidaat-huurder met een handicap of die een persoon met een handicap ten laste heeft in de zin van artikel 135, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, lid 3, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden"

(8) Het Woningfonds omschrijft stelt in haar reglement de objectieve criteria in haar reglementvast die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.

**Art. N6.** Bijlage 6 - Modelreglement voor de toewijzing van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Dit modelreglement bevat dwingende bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook facultatieve bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

#### Artikel 1 - Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur gesteld worden door de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest " G.O.M.B. ", in de zin van artikel 26 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna " de Code ") met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 24° van de Code.

Vallen bijgevolg onder dit reglement de woningen die deel uitmaken van het privédom van de G.O.M.B., in het bijzonder (1) :...

#### Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (2) :

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn (de begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger (3) ligt dan...

#### Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (4)

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

#### Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§ 1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels (5) :

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

Het formulier moet verplicht vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen;

5° elk document dat door de G.O.M.B. nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij de G.O.M.B. 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.

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

§ 3. De G.O.M.B. 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 redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs 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 twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van de G.O.M.B., zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot de G.O.M.B. of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

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

#### Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt de G.O.M.B. een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling.

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

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° In voorkomend geval, het motief 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 geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de G.O.M.B. en voor de door de Regering gemachtigde ambtenaar.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers 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 G.O.M.B. 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 gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

1° een kamer voor een alleenstaande meerderjarige of een gehuwd of echtelijk

samenwonend koppel. De flats en studio's zijn voorbehouden aan alleenstaande of samenlevende kandidaten;

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

Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

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

- drie kinderen jonger dan twaalf jaar;

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

Er 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.

#### Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens als de G.O.M.B., overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per 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 (6) :

- de beschikbaarheid en het type van de woning in kwestie;

- het adres van de woning in kwestie;

- de huurprijs die gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurkosten;
- de regels voor het bezoek aan het goed, met name de datum, het uur en de plaats van de afspraak;
- de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning;
- de rangschikking van de aanvrager;
- de regels en de criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het Toewijzingsreglement.

§ 2. Met uitzondering van de in artikel 10 van dit reglement bedoelde afwijkingen wijst de G.O.M.B. de woning toe aan de kandidaat-huurder die ingeschreven staat op de lijst en het best gerangschikt is van alle kandidaten die, met inachtneming van de voorziene vormen en termijnen, een positief antwoord gegeven hebben aan de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de aanvragen tot inschrijving in het register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt of met het type woning.

§ 4. Deze chronologische volgorde wordt bepaald door de volgende cumulatieve criteria (7) :...

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

§ 5. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria (8) :...

§ 6. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen worden omkleed wordt formeel gemotiveerd.

§ 76. De G.O.M.B. 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 het mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

#### Artikel 8 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende schrijven brief naar aan de G.O.M.B. worden overgemaakt of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een gerechtvaardigd motief bewijst voor het feit niet te hebben geantwoord op het voorstel tot toewijzing van een woning.

#### Artikel 9 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode Code kan de G.O.M.B. enkel van het Toewijzingsreglement afwijken enkel tenzijwanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleedgemoitveerd worden en vermeld worden op de kant van het Register.

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.

#### Artikel 10 - Doorstromingen

§ 1. De kandidaat die een woning betreft die niet meer aangepast is kan zich een vacante aangepaste woning laten voorstellen. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

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

§ 3. Aan elk huurgezin dat een bovenmatige onderbewoonde huurwoning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een grotere minder grote woning aangeboden gedaan worden.

§ 4. Een percentage (dat bepaald wordt in het reglement) 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.

#### Artikel 11 - Beroep

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

Het Dit beroep wordtmoet per aangetekende brief schrijven gericht zijn aan de door de Regering gemachtigde ambtenaar.

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

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de door de Regering gemachtigde ambtenaar een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

Hij bevestigt of herziet de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

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

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

#### Artikel 12 - Huurovereenkomst

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

In geval van een huurovereenkomst voor negen jaar of meer kan de De G.O.M.B. kan de huurprijs om de drie jaar herzien, in zoverre de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

#### Nota's

(1) De G.O.M.B. wordt aangeraden om bij artikel 1 van haar reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die ze te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv.); woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.

(2) Indien de G.O.M.B. voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal hij artikel 27, § 1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat " de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen "

(3) De G.O.M.B. kan in haar reglement de toepassing van verschillende inkomensplafonds voorzien in functie van de verschillende categorieën van woningen die ze te huur stelt.

(4) De G.O.M.B. kan in haar reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, zoals de gesubsidieerde woningen, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.

(5) Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

(6) Overeenkomstig artikel 30, § 1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van het akkoord dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

(7) De G.O.M.B. kan, zoals bepaald voorzien in artikel 29 van de Code, in haar toewijzingsreglement de objectieve en meetbare criteria nader omschrijven vaststellen die de chronologische volgorde voor toewijzing van de woningen zullen bepalen. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium staat beschreven bepaald te worden in het reglement. Bijvoorbeeld : het eenoudergezin; de kandidaat-huurder die verplicht wordt zijn woning te verlaten bij ongezondheidsbesluit genomen door de Burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, door een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie of ingevolge een onteigeningsbesluit; het gezin dat een persoon telt die zijn woning moet verlaten wegens echtelijk geweld. (Dit element moet bevestigd worden door een OCMW of door een in kracht van gewijsde gegane veroordeling); de kandidaat-huurder die ouder is dan 70 jaar en zijn woning moet verlaten; de kandidaat-huurder met een handicap of die een persoon met een handicap ten laste heeft in de zin van artikel 135, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen. Jaarlijks op de verjaardag van inschrijving in het register van de kandidaat-huurder. De inschrijving in het register van de kandidaat-huurders sinds twee jaar op het ogenblik van het inwerkingtreden van de artikelen 24 tot 33 van de Huisvestingscode, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 11 juli 2013. Er wordt aan herinnerd dat, in overeenstemming met artikel 29, lid 3, van de Code, de criteria die gekozen zullen worden "objectief en meetbaar moeten zijn en geen betrekking mogen hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden"

(8) De G.O.M.B. omschrijft stelt in haar reglement de objectieve criteria in haar reglement vast die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.

#### [Art. N7. Bijlage 7 - Modelreglement voor de toewijzing van het sociale verhuurkantoor](#)

Dit modelreglement bevat dwingende bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de bepalingen van de Huisvestingscode. Het bevat ook facultatieve bepalingen, die gesuggereerd worden aan de operator, deze worden in het cursief aangeduid in de tekst.

#### Artikel 1 - Toepassingsgebied

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

Vallen bijgevolg onder dit reglement de volgende woningen : (1) ...

#### Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (2) :

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

1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoegd minderjarige zijn of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn (de begeleid zelfstandig wonende minderjarige is de persoon die jonger dan achttien jaar is en die een maatregel voor begeleid zelfstandig wonen geniet die werd vastgesteld door de bevoegde diensten van jeugdbijstand, de Jeugdrechtbank of het OCMW).

2° Geen enkel gezinslid van het gezin van de kandidaat-huurder mag de volle eigendom, het vruchtgebruik of opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming.

3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan...

#### Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van kandidaat-huurders (3)

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

#### Artikel 4 - Aanvraag voor een woning

§ 1. De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels (4)

:

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

Het formulier moet vergezeld gaan van de volgende documenten :

1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een gezinssamenstelling afgeleverd door het gemeentebestuur;

3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de voorwaarden bepaalt van de kinderopvang van de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen;

4° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is : het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen van de gezinsleden vast te stellen;

5) elk document dat door het SVK nuttig geacht wordt om het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.

§ 2. De kandidatuur wordt ingediend per aangetekend schrijven bij het SVK 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.

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

§ 3. Het SVK 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 redenen omklede beslissing.

Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs 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 twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen. Als hij dit nalaat kan zijn aanvraag geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt jaarlijks, op vraag van het SVK, zijn kandidatuur binnen de 30 dagen na de verjaardag van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot het SVK of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven.

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

#### Artikel 5 - Register

§ 1. Overeenkomstig artikel 27, § 1 van de Code houdt het SVK een register bij met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

Het register vermeldt het nummer van de kandidatuur, de datum van inschrijving en de gezinssamenstelling en het gewenste type woning.

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

1° De verschillende kenmerken van de situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toewijzing van de woning, met uitzondering van zijn identiteit. Het gaat zowel om informatie die het mogelijk maakt het aangepaste karakter van een beschikbare woning te bepalen, zoals (niet exhaustief) de gezinssamenstelling, de gezondheidstoestand of de aanwezigheid van een handicap, als om de elementen die de aanvrager in de mogelijkheid stellen om één of ander wegingscriterium te doen gelden overeenkomstig artikel 29, lid 2 van de Code;

2° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;

3° in voorkomend geval, het adres van deze woning;

4° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;

5° in voorkomend geval, het motief 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 geen identiteitsgegevens van de aanvragers. De link tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het SVK. en voor de door de Regering gemachtigde ambtenaar.

§ 2. Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken kan het SVK 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 gezinsgrootte, de woning die, in functie van de samenstelling van het gezin, het volgende aantal kamers bevat :

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

2° een bijkomende kamer per bijkomende alleenstaande meerderjarige, bijkomend kind of bijkomend gehuwd of echtelijk samenwonend koppel. Kunnen evenwel één enkele kamer betrekken :

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

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

Er 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.

#### Artikel 7 - Toewijzingsprocedure

§ 1. Telkens als het SVK, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de bevoegde administratieve dienst, per 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 (5)

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

§ 2. Bij afwijking van paragraaf 1 wordt voor de toewijzing van gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten een absolute prioriteit gegeven aan personen die de woningen betrokken vóór de uitvoering van de werken.

§ 3. Voor de toewijzing van woningen waarvoor een specifieke regeling geldt (de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen), wordt de chronologische volgorde bepaald door de volgende specifieke criteria (6)

§ 4. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen wordt formeel gemotiveerd

In haar toewijzingsbeslissing biedt het S.V.K. systematisch een huurtoelage aan aan de kandidaat-huurders aan die voldoen aan de toekenningsvoorwaarden voor deze steun en die een woning betrekken met geplafonnerde huurprijs, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 ter instelling van een huurtoelage.

§ 5. Het S.V.K. 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 het mogelijk maakt om het bewijs te leveren van de ontvangst en datum van ontvangst van de brief, op de beroepsmogelijkheden en -termijnen.

#### Artikel 8 - Weigering van een woning

Elke kandidaat-huurder heeft de mogelijkheid om een aangepaste woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief naar de S.V.K. gestuurd worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

Lid 1 is van toepassing op de situatie van de kandidaat-huurder die een gerechtvaardigd motief bewijst voor het feit niet te hebben geantwoord op het voorstel tot toewijzing van een woning.

#### Artikel 9 - Afwijkingen

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode Code kan het S.V.K. enkel van het Toewijzingsreglement afwijken enkel tenzij wanneer een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenengemotiveerd worden omkleed en vermeld op de kant van het Register.

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag in geen geval hoger zijn dan 40% van het totaal van toewijzingen in de loop van het voorgaande kalenderjaar.



## Artikel 10 - Doorstromingen

§ 1. De kandidaat die een woning betreft die niet meer aangepast is kan zich een vacante aangepaste woning laten voorstellen. Het aangepaste karakter van de woning wordt beoordeeld in functie van bepaalde criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het inkomen.

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

§ 3. Aan elk huurgezin dat een bovenmatige onderbewoonde huurwoning betreft kan een voorstel tot doorstroming naar een grotere minder grote woning aangeboden worden.

§ 4. Een percentage 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.

## Artikel 11 - Beroep

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

Het Dit beroep moet worden per aangetekende brief schrijven gericht zijn aan de door de Regering gemachtigde ambtenaar.

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

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorgaande paragraaf bedoelde beroep dient de Regering gemachtigde ambtenaar een uitspraak te doen over het beroep binnen een termijn van één maand.

De door de Regering gemachtigde ambtenaar- bevestigt of herzielt de betwiste beslissing. In het laatste geval heeft zijn beslissing dezelfde uitwerking als een toewijzingsbeslissing krachtens artikel 7.

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

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

## Artikel 12 - Huurovereenkomst

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

In geval van een huurovereenkomst voor negen jaar of meer kan het S.V.K. kan de huurprijs om de drie jaar herzien, in zoverre de gevraagde huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder over een inkomen beschikt dat hoger is dan het inkomen dat hem recht gaf op de woning.

## Nota's

(1) Het SVK wordt aangeraden om bij artikel 1 van haar reglement een lijst toe te voegen van alle types woningen die ze te huur stelt zodat de kandidaat-huurder een overzicht heeft van de woningen die te huur worden gesteld (bv. : woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking; gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen, enz.)

(2) Indien het S.V.K voorziet in inschrijvingsvoorwaarden (of toelatingsvoorwaarden) voor het register, zal ze artikel 27, § 1, laatste lid van de Code moeten naleven dat bepaalt dat " de aanvraag tot inschrijving in het register niet geweigerd kan worden om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen ".

(3) Het S.V.K kan in zijn reglement specifieke toelatingsvoorwaarden voor het register van kandidaat-huurders voorzien voor de woningen waarvoor een specifieke regeling geldt, de woningen die aangepast zijn aan personen met een mobiliteitsbeperking of ook de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationele woningen.

(4) Artikel 26 van de Code voorziet dat het toewijzingsreglement de criteria en de procedure voor toewijzing van de woningen moet bepalen.

(5) Overeenkomstig artikel 30, § 1, lid 3, moeten de regels voor het bezoek en de mededeling van het akkoord dezelfde zijn voor alle aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

(6) Het S.V.K. omschrijft stelt in haar reglement de objectieve criteria in haar reglement vast die de chronologische volgorde zullen bepalen voor de toewijzing van de woningen waarvoor een specifieke toewijzingsregeling geldt. Het aantal punten dat toegekend wordt aan elk criterium moet vastgelegd worden in het reglement.