

## Toewijzingsreglement voor de woningen van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn

### 1 Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur gesteld worden door het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn ("OCMW"), met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de Code.

Zijn bijgevolg onderworpen aan dit reglement: de woningen die deel uitmaken van het privébestand van het OCMW, in het bijzonder:

- 50 woningen in het kader van een intergenerationeel project (Ekla)
- 8 woningen in het kader van een intergenerationeel of solidair project (Campine)
- 2 kangoerewoningen in het kader van een ander intergenerationeel project die elke mogelijk maakt voor een "mamakangoeroe" met 4 residenten te wonen.

*Er wordt aangedrongen over het feit dat de woningen van een intergenerationeel of solidair project door specifieke toewijzingsregels beheerd worden (zie art. 3).*

### 1bis. Begrippen

In de zin van dit reglement dient te worden verstaan onder:

- 1° gemeentewoning: particuliere woning of appartement dat is ingericht als woning voor een gezin, met inbegrip van de eventuele aanhorigheden, en dat door de gemeente te huur wordt aangeboden;
- 2° aangepaste woning: woning die is ontworpen voor een bepaald type van gezin in overeenstemming met de in artikel 6 van dit reglement vastgelegde normen;
- 3° kandidaat-huurder: de persoon (of de personen) die een aanvraag indient (indienen) om een gemeentelijke woning te kunnen huren;
- 4° huurder: de persoon (of de personen) die een gezin vormt (vormen) of er deel van uitmaakt (uitmaken) en die een huurovereenkomst sluit (sluiten) met het OCMW;
- 5° gezin: de persoon die alleen woont of de personen die feitelijk samenwonen, ook al zijn ze niet op het betrokken adres in het bevolkingsregister ingeschreven;
- 6° register: het register waarin de kandidaat-huurders door het OCMW worden ingeschreven en dat digitaal kan worden beheerd;
- 7° gehandicapte: de persoon die als gehandicapte wordt beschouwd in overeenstemming met artikel 135, eerste lid van het Wetboek van de inkomstenbelastingen;
- 8° kind ten laste:
  - kind dat onder de aansprakelijkheid valt van één van de gezinsleden die tevens de rechthebbende van de kinderbijslag is;
  - een gehandicapt kind wordt geteld als twee kinderen ten laste;
- 9° inkomsten: de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het belastbaar nettobedrag van de beroepsinkomsten vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met de

onderhoudsuitkeringen die werden ontvangen of betaald en de aftrek voor kinderopvang zoals voorzien in het Wetboek van de inkomstenbelastingen. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen van het land waar ze worden belast. Studiebeurzen die worden uitgekeerd aan gezinsleden die geen kind ten laste zijn, worden ook als inkomsten beschouwd. De inkomsten hebben betrekking op het jaar dat voorafgaat aan het verkrijgen van de woning;

- 10° worden ook als inkomsten beschouwd: het bedrag van het leefloon of de equivalente bijstand, de kinderbijslag en de toelagen voor gehandicapten. De volgende toelagen worden als toelagen voor gehandicapten beschouwd: de inkomensvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987, het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming werd toegekend die vóór 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan;
- 11° gezinsinkomsten: de globale inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste; de inkomsten van gehandicapten en van kinderen jonger dan 21 jaar worden evenwel slechts voor de helft in rekening gebracht;
- 12° commissie voor de toewijzing van de woningen: het orgaan aan welk de toepassing van dit reglement toevertrouwd wordt behalve het artikel 12 betreffende de beroepen. Deze commissie wordt samengesteld uit:
  - een gemeentelijke ambtenaar,
  - een ambtenaar van het OCMW,
  - twee huisvestingsdeskundigen,
  - een vertegenwoordiger van de OVM's,
  - een lid van het verenigingsleven die op het gemeentelijk grondgebied actief zijn.

## **2 Algemene toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurders<sup>1</sup>**

*Het Register van de kandidaat-huurders bevat, in de chronologische volgorde van het indienen van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toekenning van één van de woningen.*

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

- 1° Moet de kandidaat-huurder meerderjarig, ontvoogde minderjarige 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 de kandidaat-huurder mag in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar zijn van een gebouw bestemd voor huisvesting.
- 3° Het gezin van de kandidaat-huurder mag niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan de inkomsten die in rekening worden genomen in het kader van de reglementering betreffende de sociale woningen (zie bijlage 1).

Alle valse verklaringen met als doel het verhullen van het niet-respecteren van de toelatingsvoorwaarden of van de voorrangstitel, zal bestraft worden ofwel door de doorhaling van de aanvraag met een moratorium van 6 maanden vooraleer een nieuwe inschrijving te mogen aanvragen, ofwel door de huurovereenkomst op te zeggen indien een valse verklaring werd vastgesteld na de toekenning van de woning.

### **3 Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het Register van de kandidaat-huurder**

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 :

#### Ekla-huisvesting

##### Beschrijving van het Ekla-project

*Het project Ekla is een intergenerationeel immobiënpject teneinde de woonwijk terug een dynamiek te geven.*

*Er wordt een diversiteit van woningen aangeboden waarvan 50 studio's worden beheerd door het O.C.M.W. en de M.A.I.S. Het O.C.M.W. is met name belast met de toewijzing van de woningen aan de bedoelde doelgroep en de sociale begeleiding van deze. Deze diversiteit legt op de bewoners op om deel te nemen aan het intergenerationeel project opgesteld door de verschillende actoren.*

De Ekla woningen zijn gereserveerd voor de volgende personen:

##### *Omschrijving van het publiek*

Het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek is belast met de toewijzing van de woningen in functie van de modaliteiten die onafhankelijk werden vastgesteld. Er wordt tussen de partijen overeengekomen dat de woningen bestemd zijn voor een publiek van jonge personen van minder dan 35 jaar ingeschreven in het socioprofessionele inschakelingstraject, waaronder de studenten met voltijds onderwijs. De jongeren moeten gebruikers zijn van het OCMW, hetzij door het genieten van een leefloon of van een financiële sociale hulp gelijkgesteld aan het leefloon of van éénder andere hulp van het OCMW.

Om toegang te hebben tot het huren van studio's, moeten de jongeren zich inschrijven in het socioprofessionele inschakelingstraject, onder andere door een studiecursus in het onderwijs met volledig leerplan te volgen.

De studio's zijn bestemd om alleen één persoon op te vangen. Uitzonderlijk, de personen die ongehuwd samenleven zullen in de woningen met een grotere oppervlakte kunnen toegelaten worden. Dit betreft exclusief de woningen waarvan de oppervlakte minimum 30 m<sup>2</sup> is. Alleen 17 woningen kunnen dus deel uitmaken voor een toekenning aan ongehuwde samenlevende koppels.

In een beperkt aantal gevallen, mogen de woningen toegekend worden aan alleenstaande personen van minder dan 35 jaar die het voorwerp uitmaken van een tewerkstelling in toepassing van het artikel 60 § 7 van de organieke wet betreffende de OCMW. Het OCMW zal er echter voor zorgen om de studio's niet toe te wijzen aan de personen die ter beschikking zijn gesteld aan de MAIS in het kader van een overeenkomst « artikel 60 ».

Gezien hun typologie (studio), mogen de woningen van het blok A2 van EKLA niet voorgesteld worden aan gezinnen met kind(eren).

De huurders van blok A2 zullen eveneens geïnformeerd worden over het intergenerationeel aspect van het project EKLA die zich ontwikkelt met de huurders van het blok A1 en A3, alsook de activiteiten gelinkt aan de gemeenschappelijke moestuin die zich zal bevinden in het gemeentelijk park grenzend aan het gebouw.

Op vrijwillige basis, zullen de jongere huurders van het blok A2 deelnemen aan de activiteiten en aan de ontwikkeling van het intergenerationeel project. Deze deelname aan het intergenerationele dynamiek is geen voorwaarde om van een woning van het blok A2 te genieten.

In de mate van het mogelijke, respecteert het OCMW een gendergelijkheid zonder dat deze primeert op de sociale situatie van de personen die de mogelijkheid zouden hebben om van een studio te genieten.

### Algemene toegangsvoorwaarden

Overeenkomstig het toewijzingsreglement van de M.A.I.S., moeten de kandidaten-huurders voorgesteld door het OCMW de volgende voorwaarden vervullen (zie ook Artikel 2 bevattende de algemene toeladingsvoorwaarden):

1. In het bezit zijn van een geldige verblijfsvergunning;
2. De inkomens mogen niet het toelatingsinkomen van de sociale woning overschrijden;
3. Niet eigenaar zijn van een goed;
4. Geen huurachterstalligen verschuldigd zijn ten opzichte van de M.A.I.S. (in het geval dat de kandidaat een huurder is geweest van de M.A.I.S.).

Op het niveau van het O.C.M.W. , moet er nota genomen worden dat een inschrijvingsaanvraag in het project niet in acht kan genomen worden tenzij de volgende cumulatieve voorwaarden eveneens vervuld zijn :

- de kandidaat-huurder heeft deelgenomen aan een informatiezitting tijdens dewelke het concept « Ekla » wordt uitgelegd,
- een volledig dossier is afgegeven. De datum van de inachtneming zal deze zijn wanneer de kandidaat-huurder telefoneert aan de cel Woning van het OCMW of een mail opstuurt naar het volgende adres : [cellule.logementcp@publilink.be](mailto:cellule.logementcp@publilink.be), ten einde een afspraak te vragen om het volledig dossier af te geven voor zover het dossier effectief compleet is op deze afspraak.

### **Woningen « Campine »**

#### **Beschrijving van het project Campine**

Het project Campine is een intergenerationeel en solidair project ten einde samen te wonen in éénzelfde woning met 6 bejaarde personen en 2 personen die een schooltraject volgen. Elke bewoner bezit over een privé kamer. Al de inwonenden delen de gemeenschappelijke ruimtes (keuken, woonkamer, ...). Gemeenschappelijke activiteiten worden eveneens tot stand gebracht.

De woningen Campine zijn gereserveerd voor de volgende personen :

#### Definitie van het publiek

Het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek is belast met de toewijzing van woningen in functie van de modaliteiten die onafhankelijk werden vastgesteld. Er wordt tussen de partijen overeengekomen dat de woningen bestemd zijn voor een publiek van twee types:

#### Jongeren tussen 18 et 30 jaar:

De jongeren moeten beantwoorden aan de volgende voorwaarden :

De jongeren moeten gebruikers zijn van het OCMW, ofwel door het genieten van een leefloon of van een financiële sociale hulp gelijkgestelde aan het leefloon of van éénder andere hulp afkomstig van het OCMW.

De woningen zijn bestemd voor een jong publiek van minder dan 30 jaar ingeschreven in het socioprofessionele inschakelingstraject, waaronder de studenten met een volledig leerplan.

Ze zullen een belang moeten aantonen voor het project « Solidaire en intergenerationele woning Campine ».

#### Personen met een leeftijd van meer dan 60 jaar:

De bejaarden moeten loontrekkend zijn of (potentieel) genieten van de diensten van het OCMW (Adviesraad voor Senioren, dienst Gezinshulp, maaltijden, ...).

De bejaarden moeten minimum 60 jaar hebben en moeten onder hen minimum een huurder hebben van meer dan 65 jaar.

Wegens billijkheidsredenen, zal er bevoorrecht worden, bij vergelijkend profiel, de kandidaten die de meest laagste inkomen hebben.

Over een voldoende autonomie beschikken om aan het project « Solidaire en intergenerationele woning Campine » en er actief en positief aan deelnemen, zijn essentiële elementen voor de goede verwezenlijking van het project.

Dientegevolge, zal de kandidaat-huurder die deze voorwaarden niet verzamelt het project niet mogen integreren.

#### Algemene toegangsvoorwaarden

1. In het bezit zijn van een geldige verblijfsvergunning;
2. De inkomens mogen niet het toelatingsinkomen van de sociale woning overschrijden;
3. Niet eigenaar zijn van een goed;
4. Geen geschil, alsook geen huurachterstalligen verschuldigd zijn en niet ontlopen zijn aan de verplichtingen ten opzichte van de vzw « LA MAIS ».

Voor de « jongeren » op het niveau van het OCMW, moet er nota genomen worden dat een inschrijvingsaanvraag in het project niet in acht kan genomen worden tenzij de volgende cumulatieve voorwaarden eveneens vervuld zijn:

- de kandidaat-huurder heeft deelgenomen aan een informatiezitting tijdens dewelke het concept « Campine » wordt uitgelegd,

- een volledig dossier is afgegeven. De datum van de inachtneming zal deze zijn wanneer de kandidaat-huurder telefoneert aan de cel Woning van het OCMW of een mail opstuurt naar het volgende adres: [cellule.logementcp@publilink.be](mailto:cellule.logementcp@publilink.be), ten einde een afspraak te vragen om het volledig dossier af te geven voor zover het dossier effectief compleet is op deze afspraak.

Voor de bejaarden,

- een ontmoeting is eveneens voorzien met de « Residentenraad » (samengesteld door de bewoners van het gebouw « Campine »). Deze moet ook de kandidaat-huurder aanvaarden. Het onderhoud tussen de kandidaat-huurder en de Residentenraad is omkaderd.

## **Kangoeroe-woningen**

### Beschrijving van het project

Het project, dat gebaseerd is op de principes van solidariteit en onderlinge hulp, biedt acht ouderen een plaats aan in een alternatieve structuur voor het rusthuis, waarmee beantwoord wordt aan de objectieven van Protocol 3 van het RIZIV. Dit alternatieve wooninitiatief biedt eveneens onderdak aan twee eenoudergezinnen in een aangename woning met lagere kosten. Deze families geven een veiligheidsgevoel aan de oudere bewoners.

Een maatschappelijk werker coördineert het project en zorgt voor regelmatige sociale begeleiding van de bewoners. Indien nodig kan hij thuiszorgdiensten organiseren voor de ouderen.

De specifieke basistoegangsvoorwaarden tot een kangoeroewoning zijn cumulatief :

Wat betreft een “mama kangoeroe” betreft (mag ook een “papa kangoeroe zijn”):

- Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingsregister,
- Minimum een leeftijd van 55 jaar hebben,
- Maximum 2 kinderen hebben.

Overigens, een kangoeroewoning integreren is gereserveerd aan een mama-kangoeroe (papa-kangoeroe) :

- dat onder de gebruikers van het OCMW valt,
- dat gevoelig is voor de derde leeftijd,
- dat wenst nuttig en tot dienst van het sociaal project te zijn.

De specifieke basistoegangsvoorwaarden tot een kangoeroe-woning zijn cumulatief :

- Minimum een leeftijd van 60 jaar hebben,
- Op het niveau 6 zijn van de schaal Edmonton,
- Ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingsregister.

Overigens, een kangoeroe-woning integreren is gereserveerd aan een bejaarde (zie de criteria hierboven) die:

- aan eenzaamheid of afzondering lijdt,
- maar moet mobiel zijn (trappen in het huis).

Bovendien, moeten deze 2 doelgroepen verlangen om in « gemeenschap » te leven en te evolueren.

### Artikel 3bis – Huurtoelage

#### 1. Huurtoelage voor huurders van woningen van OCMW's

Deze huurtoelage dekt het verschil tussen de gevraagde huur en een derde van het maandelijks gezinsinkomen vermeerderd, in voorkomend geval, met een derde van de kinderbijslag. Evenwel

mag deze niet hoger zijn dan 220 euros per maand. En deze is niet verschuldigd indien het bedrag minder is dan 15 euros.

Is toepasbaar overeenkomstig het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage dat de toepassingsvoorwaarden (zie bijlage 2) specificeert.

## 2. Huurtoelage voor kandidaat-huurders ingeschreven op de lijsten van de sociale woning

Voor bijkomende informatie over de toewijzingsvoorwaarden, mag U de site raadplegen:

[https://huisvesting.brussels.nl/premies-en-steunmaatregelen/huurtoelage-voor-de-kandidaat-huurders-die-ingeschreven-staan-op-de-lijsten-van-de-sociale-huisvesting?set\\_language=nl](https://huisvesting.brussels.nl/premies-en-steunmaatregelen/huurtoelage-voor-de-kandidaat-huurders-die-ingeschreven-staan-op-de-lijsten-van-de-sociale-huisvesting?set_language=nl)

## 4 Aanvraag voor een woning

### § 1

De procedure voor het indienen van de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels:

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een papieren formulier dat te vinden is op de website van het OCMW of 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.

Bij het formulier moeten verplicht de volgende documenten worden gevoegd:

- 1° een fotokopie recto/verso van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;
- 2° een samenstelling van het gezin uitgereikt door het gemeentebestuur;
- 3° in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of van de overeenkomst die de voorwaarden vastlegt van opvang van de kinderen die niet op permanente wijze in het gezin verblijven;
- 4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik eigenaar is van een gebouw bestemd voor huisvesting;
- 5° de bewijzen van inkomsten van alle gezinsleden die niet onder de categorie kind ten laste vallen: laatste beschikbare aanslagbiljet of bij gebrek hieraan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van de inkomens van de gezinsleden vast te stellen.
- 6° 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 gericht aan het OCMW via aangetekende brief of wordt er afgegeven 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 15 werkdagen, geteld vanaf de dag waarop het dossier volledig is, om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat met aangetekend schrijven zijn gemotiveerde beslissing mee te delen.

Met hetzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder, indien de kandidatuur gevalideerd is, 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 deelt binnen een maximale termijn van twee maanden elke wijziging van de samenstelling van het gezin mee, elke adreswijziging of elke andere informatie die zijn oorspronkelijke inschrijving zou wijzigen, zo niet kan zijn kandidaatstelling geschrapt worden.

De kandidaat-huurder bevestigt, op vraag van het OCMW, jaarlijks zijn kandidaatstelling, binnen de 30 dagen na de verjaardatum van zijn inschrijving. De jaarlijkse bevestiging wordt gericht aan het OCMW per aangetekende brief of wordt er afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Bij gebreke daarvan richt het OCMW aan de kandidaat-huurder een brief, via aangetekend schrijven of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem ervan op de hoogte stelt dat hij geschrapt zal worden uit het register indien hij zijn inschrijving niet bevestigt binnen de maand na ontvangst van deze brief.

## 5 Register

### § 1

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 en het uur van inschrijving, 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 zijn situatie waarmee rekening gehouden wordt voor de toekenning 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 woning die hem toegewezen werd;

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 tot 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 overeenstemming tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor het beheersorgaan van de operator of voor de gemachtigd ambtenaar.

### § 2

Dit register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de gemeente en de leden van het Parlement en van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### § 3

Om het beheer van zijn patrimonium ter vergemakkelijken kan het OCMW ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee het gedifferentieerde lijsten kan opmaken in functie van het type woning (in functie van het aantal slaapkamers, mutatielijsten, lijsten voor aangepaste woningen, enz.), steeds mits inachtneming van de chronologische volgorde.



## **6 Aangepast karakter van de woning**

De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in het licht van de bewoningsnormen die bepaald worden in het Ministerieel besluit van 23 januari 2014 ter bepaling van de geschiktheidsnormen voor woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage. Er is rekening gehouden met het kind/de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing of overeenkomst.

## **7 Toewijzingsprocedure van de woning**

### **§ 1**

Telkens wanneer het OCMW, overeenkomstig artikel 30 van de Code, een van zijn vacante woningen 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:

- de beschikbaarheid en het type van betrokken woning;
- het adres van de betrokken woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd zal worden;
- het bedrag van de eventuele vaste huurlasten;
- de toepassingsregels voor het bezoek van het pand, te weten de datum, het uur en de plek van de afspraak;
- de toepassingsregels, met inbegrip van de termijn, volgens welke de aanvragers hun akkoord voor het huren van de woning kenbaar kunnen maken;
- de volgorde van rangschikking van de aanvrager;
- in voorkomend geval, zijn recht op het genot van een huurtoelage en de gedetailleerde weergave hiervan;
- de regels en criteria van toewijzing van de woning; het schrijven herneemt integraal de tekst van het goedgekeurde toewijzingsreglement.

### **§ 2**

Met uitzondering van de afwijkingen bedoeld in artikel 10 van huidig reglement, wijst het Vast bureau de woning toe aan de kandidaat-huurder ingeschreven in het register en het best geklasseerd die binnen de voorziene vormen en termijnen een positief antwoord gegeven heeft op het schrijven bedoeld in paragraaf 1.

### **§ 3**

In overeenstemming met artikel 29 van de Code volgt het klassement van de kandidaten de volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die in overeenstemming zijn met het aantal kamers van de te huur gestelde woning of het type van woning.

### **§ 4**

In afwijking op paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van de woningen die in het kader van de wijkcontracten gesubsidieerd worden een absolute voorrang verleend aan de mensen die de woningen vóór de uitvoering van de werken betrokken.

## § 5

Voor de toewijzing van de woningen die aan een bijzonder stelsel onderworpen zijn (de woningen aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit of de gemeenschapswoningen, solidaire of intergenerationale woningen), wordt de chronologische volgorde in het licht van de volgende specifieke criteria afgewogen:

Zie : “Artikel 3 – Specifieke toewijzingsvoorwaarden in het Register van de kandidaat-huurders”.

## § 6

Het Vast bureau oordeelt op eensluidend advies van de Commissie bedoeld in artikel 8 van huidig reglement.

Elke beslissing van toewijzing van een woning wordt formeel gemotiveerd.

Bij de toewijzingsbeslissing stelt het OCMW systematisch de huurtoelage aan de kandidaat-huurders voor die beantwoorden aan de toekenningsvoorwaarden van deze steunmaatregel.

## § 7

Het OCMW betekent aan de niet-weerhouden kandidaat-huurders bedoeld in § 1, de redenen van niet-toewijzing en brengt hen op de hoogte van de rechtsmiddelen en termijnen van beroep, bij aangetekend schrijven of door elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief en de ontvangstdatum ervan te bewijzen.

## **8 Toewijzingscommissie**

### § 1

Voor de toewijzing van huurwoningen door het OCMW wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht.

Ze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren, ambtenaren van het OCMW, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM's en leden van het verenigingsleven die op het gemeentelijk grondgebied actief zijn.

### § 2

In toepassing van onderhavig 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 toegewezen moet worden. Dit advies wordt aangenomen bij gewone meerderheid en overgemaakt aan het Vast bureau.

## **9 Weigering van een woning**

### § 1

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 Commissie verzonden worden of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

### § 2

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

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

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

De kandidaat-huurder is ertoe gehouden om de elementen te verstrekken die de openbare vastgoedoperator in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen.

## **10 Afwijkingen**

Het Vast bureau kan niet van het Toewijzingsreglement afwijken tenzij op eensluidend advies van de Commissie en enkel:

- 1° indien het afwijkingsmechanisme bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit toegepast moet worden;
- 2° wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt;
- 3° wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van als gehandicapte erkende personen;
- 4° wanneer de woningen ontworpen zijn voor ouderen en zij de begunstigde zijn van specifieke diensten;
- 5° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een mutatie;
- 6° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een herhuisvestingsplan van huurders van woningen die door de openbare vastgoedbeheerder beheerd worden en die gerenoveerd zullen worden.

Deze afwijking moet formeel gemotiveerd en zijdelings in het Register vermeld worden.

## **11 Mutaties**

### **§ 1**

Op zijn vraag kan de huurder die een woning betreft die niet langer aangepast is een vacante aangepaste woning voorgesteld worden. 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 mutatie krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer het een overmatige woning betreft, dat betekent dat ze minstens één kamer te veel heeft.

### **§ 3**

Aan elk huurgezin dat een overmatige huurwoning betreft kan een voorstel tot mutatie naar een minder grote woning aangeboden worden.

### **§ 4**

Een percentage (vastgelegd door het toewijzingscomité) van de vacante woningen is voorbehouden aan gezinnen die een overbewoonde woning betrekken. Deze aanvragen tot mutatie worden ingeschreven op een gedifferentieerde lijst, het mutatieregister, en worden er chronologisch gerangschikt.

## **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 beoogt elke beslissing die een kandidaat-huurder benadeelt, met inbegrip van een beslissing van niet ontvankelijkheid genomen op basis van artikel 4, § 3 van huidig reglement.

Dit beroep wordt via aangetekende brief naar de Voorzit(s)ter verzonden, teneinde op de dagorde van het Vast bureau gezet te worden.

Het bezwaarschrift maakt nauwkeurig melding van de betwiste beslissing en de argumenten 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 vernietigt de betwiste beslissing. In deze laatste veronderstelling draagt zijn beslissing alle gevolgen van een toewijzingsbeslissing genomen krachtens artikel 7.

De beslissing in beroep wordt betekend aan de verzoeker en vermeldt de gewone beschikbare rechtsmiddelen.

## **13 Huurovereenkomst**

De woning wordt verhuurd in naleving van de geldende bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomsten.

In het geval van een huurovereenkomst die voor minstens zes jaar gesloten werd, kan het OCMW het bedrag van de huurprijs elke drie jaar herzien, in de mate dat de toegepaste huurprijs lager is dan de marktprijs en op voorwaarde dat de huurder beschikt over inkomsten die hoger zijn dan de inkomsten waardoor hij toegang tot de woning kreeg.

## **14 Jaarlijks verslag aan de Gemeenteraad**

In overeenstemming met artikel 32, § 3 van de Code maakt de Raad voor maatschappelijk welzijn voor de Gemeenteraad jaarlijks een verslag op van zijn toewijzingsbeslissingen.

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

## **Bijlage 1 – Inkomsten voor de Sociale Woningen**

### 2019

Toelatingsinkomsten 2019:

- Kandidaat-huurder alleenstaand: 22.956,44 euro
- Gezin met meer dan één persoon dat beschikt over maar één inkomen: 25.510,50 euro
- Gezin dat meer dan één inkomen beschikt: 29.154,90 euro

Deze bedragen worden vermeerderd met:

- 2.186,61 euro per persoon ten laste
- 4.373,23 per minder-valide persoon deelsluitmakend van het gezin.

### 2020

Toelatingsinkomsten 2020:

- Kandidaat-huurder alleenstaand: 23.283,17 euro
- Gezin met meer dan één persoon dat beschikt over maar één inkomen: 25.870,20 euro
- Gezin dat meer dan één inkomen beschikt: 29.565,98 euro

Deze bedragen worden vermeerderd met:

- 2.217,44 euro per persoon ten laste
- 4.434,89 per minder-valide persoon deelsluitmakend van het gezin.

## **Bijlage 2 – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage**

### Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

#### Art. 1

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° Minister: de Minister of Staatssecretaris die bevoegd is voor Huisvesting;
- 2° Bestuur: de Directie Huisvesting van Brussel Huisvesting van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel;
- 3° Woning: het gebouw of het deel van het gebouw dat bestemd is als hoofdverblijfplaats van de aanvrager;
- 4° Huur: de prijs die maandelijks betaald wordt voor het gebruik van de woning, met uitsluiting van de bedragen verschuldigd krachtens enige bijkomende overeenkomst, zoals deze met betrekking tot de garages, alsook van alle vergoedingen verschuldigd voor leveringen en diensten;
- 5° Gezin: de persoon die alleen woont of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;
- 6° Gemeente: een gemeente of een autonome gemeentelijke regie;
- 7° Gezinsinkomen: de samengetelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste;
- 8° Inkomen: het inkomen zoals dit werd gedefinieerd en vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en door de openbare vastgoedmaatschappijen;
- 9° O.C.M.W.: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn;
- 10° Houder van een recht van openbaar beheer: de operator die het in de artikelen 18 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode voorziene openbare beheersrecht uitoefent;
- 11° Kind ten laste: het kind dat onder aansprakelijkheid van een van de gezinsleden valt die tevens de rechthebbende op de kinderbijslag is. In dit opzicht, dient rekening te worden gehouden met de in een vonnis geacteerde modaliteiten voor de gelijkmatig verdeelde huisvesting bij het ene of het andere gezinslid;
- 12° Gehandicapte: de persoon die als gehandicapte wordt beschouwd overeenkomstig artikel 2, 9°, van het besluit van Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

### Hoofdstuk II. De toelagen

## Art. 2

Binnen de perken van de kredieten die hiertoe in de uitgavenbegroting van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel zijn ingeschreven, kan een huurtoelage worden toegekend.

## Art. 3

De huurtoelage dekt het verschil tussen de huurprijs die de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer vraagt en een derde van het maandelijks gezinsinkomen in voorkomend geval verhoogd met een derde van de kinderbijslag. Zij mag evenwel het bedrag van S 220 per maand niet overschrijden en is niet verschuldigd indien het bedrag lager ligt dan 15 euro.

De huurtoelage kan worden aangevraagd bij de aanvang van de huurovereenkomst of terwijl de overeenkomst loopt.

## Hoofdstuk III. Toekenningsvoorwaarden

### Art. 4

De huurder moet minstens 18 jaar oud of ontvoegd zijn op de dag waarop de aanvraag wordt ingediend.

Met uitzondering van de kinderen ten laste kan een persoon slechts deel uitmaken van één enkel gezin dat de toelagen aanvraagt of geniet die op grond van dit besluit worden toegekend.

De huurder of diens gezinsleden mogen geen toelage genieten die toegekend wordt op grond van het besluit van 22 december 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en van een bijdrage in het huurgeld.

### Art. 5

#### § 1

Het gezinsinkomen dient zich onder volgende bedragen te bevinden:

- De inkomsten van de alleenstaande huurder mogen niet hoger zijn dan S 19.964,74;
- Voor het gezin van meer dan één persoon dat over één enkel inkomen beschikt, wordt dit bedrag tot S 22.183,05 verhoogd;
- Voor de gezinnen die minstens over twee inkomens beschikken, wordt dit bedrag tot S 25.352,08 verhoogd.

Deze bedragen worden vermeerderd met S 1.901,41 per kind ten laste en met S 3.802,81 per gehandicapt meerderjarig gezinslid.

#### § 2

De inkomsten waarmee rekening wordt gehouden zijn de in artikel 1, 7° van dit besluit bedoelde samengetelde inkomsten die ontvangen werden tijdens het voorlaatste jaar dat het jaar van de aanvraag voorafgaat. In geval van overschrijding van de toelatingsdrempels en indien op het ogenblik

van de aanvraag de samengestelde inkomsten zich lager bevinden dan de inkomsten waarmee rekening wordt gehouden, worden de huidige inkomsten in overweging genomen. Het bewijs van inkomsten wordt geleverd door het aanslagbiljet voor de inkomsten van het referentiejaar of door elk bewijsstuk waarvan de lijst door de Minister wordt opgesteld. De inkomsten van het gezinslid huurder dat zijn kandidatuur indient tijdens het jaar voorafgaand aan zijn oppensioenstelling, worden niet in aanmerking genomen in de loop van dat jaar.

#### Art. 6

Op het moment van de aanvraag en zolang de huurtoelage hem verschuldigd is, mogen de huurder of diens gezinsleden geen onroerend goed met een woonbestemming of bestemd voor beroepsdoeleinden in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik hebben.

#### Art. 7

De woningen waarvoor een huurtoelage kan worden toegekend:

1. moeten deel uitmaken van het huurwoningenbestand van een gemeente of O.C.M.W. van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of moeten in openbaar beheer zijn genomen in het kader van de artikelen 18 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode;
2. mogen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van overheidssteun die de baremisatie van de huurprijzen impliceert tenzij deze woningen ontwikkeld zijn in het kader van de Organieke Ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van herwaardering van de wijken of de Organieke Ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;
3. moeten voldoen aan de normen van het Besluit 4 september 2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

#### Art. 8

De huurtoelage kan enkel worden toegekend voor woningen waarvan de in de huurovereenkomst vermelde maandelijks huurprijs niet meer bedraagt dan de hierna volgende bedragen:

1. Studio: S 397
2. Appartement met 1 kamer: S 461
3. Appartement met 2 kamers: S 532
4. Appartement met 3 kamers/ Huis met 2 kamers: S 647
5. Appartement met 4 kamers/ Huis met 3 kamers: S 763
6. Appartement met 5 kamers of meer/Huis met 4 kamers of meer: S 956.

Hoofdstuk IV. Indiening, behandeling van de aanvragen en betaling

#### Art. 9



De huurder richt zijn aanvraag voor een huurtoelage tot de gemeente, het O.C.M.W. van zijn woonplaats of de houder van een recht van openbaar beheer. De gemeente of het O.C.M.W. kan een aanvraag tot principiële beslissing tot het Bestuur richten.

#### Art. 10

Bij elke aanvraag dient de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer een dossier in bij het Bestuur dat de volgende bewijsstukken bevat:

1. Een afschrift van de huurovereenkomst;
2. Het inkomensbewijs van de huurder alsook van alle meerderjarige leden van het gezin, in de zin van het Ministerieel besluit van 7 december 2001 tot vaststelling van de bewijsstukken voor de inkomsten bij de indiening van een aanvraag voor een sociale woning, met inbegrip van het bedrag van de ontvangen kinderbijslag. De verklaring op eer bepaald in artikel 14 van het Ministerieel besluit van 7 december 2001 wordt slechts toegestaan wanneer het Bestuur na onderzoek oordeelt dat het voor de aanvrager feitelijk onmogelijk is één van de andere documenten voor te leggen die bepaald zijn in dit;
3. Een verklaring op eer van de huurder alsook van alle volwassen gezinsleden dat aan de in artikel 6 van dit besluit bedoelde voorwaarde van geen eigendom te hebben, voldaan is;
4. Het aantal maanden waarop de huurtoelage betrekking heeft;
5. Een gezinssamenstelling die ten vroegste één maand vóór de indiening van de aanvraag is afgeleverd.

Binnen dertig dagen na de indiening van de aanvraag neemt het Bestuur een principiële beslissing over de aanvraag.

Deze termijn wordt opgeschort wanneer het Bestuur om bijkomende documenten verzoekt.

Het recht op een huurtoelage wordt verworven vanaf de verzending van de principebeslissing door de Administratie en dit met terugwerkende kracht op de datum van indiening van de aanvraag van de huurder.

Kunnen de gevraagde documenten niet worden voorgelegd binnen een termijn van dertig dagen nadat het schrijven is verstuurd, de postdatum geldt als bewijs, dan wordt de aanvraag waarvoor de documenten ontbreken aanzien als ongeldig.

#### Art. 11

Elk jaar en uiterlijk tegen 31 januari dient de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer bij het Bestuur een aanvraag in tot terugbetaling van de tijdens het voorgaande jaar toegekende huurverminderingen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een formulier waarvan het model door de Minister is vastgesteld en dat voor elke toegekende huurvermindering de volgende elementen omvat:

1. Het soort woning;
2. De huurprijs op 1 januari van het jaar waarop de toelage betrekking heeft;

3. De daadwerkelijk door de huurder betaalde huurprijs;
4. Het geïndexeerde bedrag van de huurtoelage;
5. Het jaarlijkse gezinsinkomen vermeerderd met een derde van de kinderbijslag op de dag waarop de aanvraag werd ingediend.

Bij deze aanvraag voegt de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer de inkomensbewijzen waarop zij zich gebaseerd heeft om voor het betreffende jaar het bedrag van de huurvermindering te berekenen.

#### Hoofdstuk V. Tenuitvoerlegging

##### Art. 12

Het bedrag van de door de huurder betaalde huurprijs komt overeen met het in de huurovereenkomst vermelde bedrag waarvan het bedrag van de huurtoelage vermeld in het formulier bedoeld in artikel 11 wordt afgetrokken.

#### Hoofdstuk VI. Verbintenissen en sancties

##### Art. 13

Het genot van de huurtoelage wordt gehandhaafd gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst, zolang de in dit besluit bepaalde toekenningsvoorwaarden vervuld zijn. De huurder dient de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer op de hoogte te brengen van iedere verandering van zijn situatie die invloed kan hebben op de huurtoelage.

Indien het niet naleven van deze voorwaarden aan de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer te wijten is, zal de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer de huurder in aanmerking blijven doen komen voor de in de huurovereenkomst vermelde huurprijs verminderd met het bedrag van de toelage.

Ieder jaar tijdens de maand december dient de huurder de inkomens-bewijzen van alle meerderjarige gezinsleden over te maken aan de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer, zodat de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer het bedrag kan berekenen van de huurvermindering waarop de huurder recht zal hebben tijdens het komende jaar.

Kunnen de door de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer gevraagde documenten niet worden voorgelegd binnen een termijn van dertig dagen nadat het schrijven is verstuurd, dan wordt de huurtoelage geschorst tot de maand volgend op de maand tijdens dewelke de betreffende documenten worden ingediend.

##### Art. 14

In geval van onjuiste aangifte door de huurder wordt de aanvraag nietig verklaard en mag de gemeente, het O.C.M.W. of de houder van een recht van openbaar beheer geen nieuwe aanvraag meer indienen voor dezelfde woning voor dezelfde huurder of een lid van diens gezin.

#### Art. 15

De bedragen vermeld in de artikelen 5, § 1, en 8 van dit besluit zijn gekoppeld aan de in artikel 1728bis, § 1, lid 4, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bedoelde index. Zij worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.

#### Hoofdstuk VII. Overgangs- en slotbepalingen

#### Art. 16

1° Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 maart 2008 tot instellen van een huurtoelage wordt opgeheven.

2° Bij wijze van overgangsmaatregel, blijft het in 1° van dit artikel bedoelde besluit van toepassing op de aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit besluit.

#### Art. 17

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

#### Art. 18

De Minister bevoegd voor Huisvesting wordt belast met de uitvoering van dit besluit.