

# TOEWIJZINGSREGLEMENT

## ARTIKEL 1 – TOEPASSINGSGEBIED

1.1. Dit reglement stelt de procedure en de toewijzingscriteria vast volgens dewelke de Grondregie van de stad Brussel (hierna « Grondregie ») alle soorten woningen te huur stelt, met uitzondering van transit- en studentenwoningen.

1.2. Bijkomende specifieke bepalingen zijn echter van toepassing voor bepaalde categorieën van woningen, zoals niet gesubsidieerde middenklasse woningen, gesubsidieerde middenklasse woningen, woningen verhuurd in het kader van de wijkcontracten, woningen aangepast voor personen met een beperking en woningen aangepast voor bejaarde personen die over gemeenschappelijke voorzieningen beschikken.

## ARTIKEL 2 – HET REGISTER VAN KANDIDAAT-HUURDERS

2.1. Overeenkomstig artikel 27, §1 van de Brusselse Huisvestingcode (hierna « de Code »), houdt de Grondregie een register bij die, in chronologische volgorde van de indiening van de aanvragen, de lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een woning bevat.

Het register vermeldt de identiteit van de aanvragers niet. Het verband tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvrager is enkel toegankelijk voor de gemachtigde administratieve dienst bevoegd voor de toewijzingsprocedure van een woning.

De Grondregie vermeldt in het register, naast de naam van de aanvrager aan wie een woning werd toegewezen, het adres van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

2.2. De kandidaat, die kandidaat-huurder wenst te worden, dient zich in te schrijven in het register bij het verhuurkantoor of op de website van de Grondregie. Dit register laat toe een keuze te maken tussen verschillende kandidaten die een geldig dossier indienen voor eenzelfde woning.

Op het ogenblik van zijn inschrijving ontvangt de kandidaat de datum en het registernummer van zijn inschrijving. Dit nummer moet spontaan vernieuwd worden door de kandidaat tussen de 1e en 31e januari van elk jaar, zo niet wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het register. De bijgewerkte lijst van de kandidaten wordt goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen (hierna “het College”) binnen de maand na het verstrijken van deze termijn.

2.3. De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of redenen die verband houden met zijn inkomen.

2.4. Met naleving van de Privacywet voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, kan het geanonimiseerde register op ieder moment worden geraadpleegd door de volgende entiteiten of personen, zijnde de gemeenteraadsliden, de raadsleden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van Brussel en de Parlements- en de Regeringsleden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## **ARTIKEL 3 – ALGEMENE TOELATINGSVOORWAARDEN TOT HET REGISTER VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS**

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

- Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoogde minderjarige of begeleid zelfstandig wonende minderjarige zijn.
- De kandidaat mag geen foutieve huurder zijn.

Wordt beschouwd als foutieve huurder, de huurder die al eerder een huurcontract had afgesloten met de Grondregie en tegen wie een foutieve opzegprocedure werd ingezet of tegen wie, gedurende de laatste vijf jaren, een gerechtelijke beslissing werd uitgesproken in zijn nadeel, met inbegrip van de ex-huurders die op het ogenblik van de publicatie van een gewenst pand, nog een schuld te vereffenen hebben tov de Grondregie.

## **ARTIKEL 4 – SPECIFIEKE TOEWIJZINGSVOORWAARDEN**

4.1. Naast de algemene toelatingsvoorwaarden vermeld onder punt 2 en 3, moet de kandidaat huurder, die een woning wenst, die onderworpen is aan een bijzondere regeling, voldoen aan de volgende specifieke voorwaarden:

- Voor de woningen die in aanmerking komen voor een huurtoelage zoals bepaald door het besluit van 21 juni 2012 van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot instelling van een huurtoelage en haar latere eventuele wijzigingen, moet de kandidaat-huurder beantwoorden aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden van deze huurtoelage en zich verbinden, in voorkomend geval, de begunstiging hiervan aan te vragen;
- Voor *gesubsidieerde woningen* mag het inkomen van de kandidaat-huurder, in voorkomend geval, het inkomensplafond, vastgelegd in de desbetreffende besluiten, niet overschrijden;
- Voor *woningen bestemd voor bejaarde personen*, dienen alle kandidaten een leeftijdsgrens te hebben bereikt van minimum 60 jaar;
- Voor *woningen bestemd voor personen met beperkte mobiliteit*, dient minstens één lid van het gezin erkend te zijn als persoon met beperkte mobiliteit.

## **ARTIKEL 5 – VRAAG NAAR WONINGEN**

5.1. Om geldig zijn kandidatuur in te dienen dient de kandidaat ;

- de woning in eerste instantie bezocht te hebben en in het bezit te zijn van een kaart, overhandigd door de vertegenwoordiger van de Grondregie, die zijn bezoek bevestigt. Voor de nieuwe gebouwen, gelet op het aantal aanvragen en met het doel een optimaal beheer te verzekeren, mogen de kandidaten maximaal 3 dossiers per gebouw indienen.
- een volledig dossier indienen bij het verhuurkantoor of, van zodra de optie operationeel is, via de website van de Grondregie, bestaande uit een aanvraagformulier voor de verhuring van een woning bij de Grondregie, het bezoekbewijs, een kopij van de identiteitskaart van de kandidaten-huurders, een attest van gezinssamenstelling van maximum drie maanden geldig, een bewijs van inkomen van de laatste drie maanden, en, in voorkomend geval, voor woningen met inkomensvoorwaarde, een recent aanslagbiljet.

## **ARTIKEL 6 – TOEWIJZINGSPROCEDURE VAN EEN WONING**

6.1. Eenmaal ingeschreven worden de aanvragers, op individuele wijze op de hoogte gebracht van de woningen die door de Grondregie te huur worden aangeboden.

Zonder dat deze informatie beperkend is, omvat zij de volgende elementen:

- het type woning;
- het adres van de woning
- de huurprijs;
- het bedrag van de voorschotten op lasten;
- de bezoeksmodaliteiten; met onder meer datum, uur en plaats van de afspraak.
- in voorkomend geval, het bestaan van een vermindering voor grote gezinnen en/of van een huurtoelage alsook de vereiste voorwaarden om hiervan te kunnen genieten.

6.2. Met inachtneming van de beschikkingen vermeld in artikel 8 van dit reglement, wijst het College de woning toe aan de kandidaat-huurder (ingeschreven in het register) met de meeste anciënniteit, overeenkomstig artikel 6.3. van huidig reglement.

6.3. Overeenkomstig artikel 29 van de Code gebeurt de rangschikking van de kandidaten in functie van de chronologische volgorde van de inschrijvingsaanvragen in het register die overeenstemmen met de aard van de woning (het aantal kamers, type woning).

6.4. Overeenkomstig artikel 34, punt b van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering, worden de gerenoveerde of herbouwde woningen (in het kader van een wijkcontract subsidie), prioritair toegekend aan de personen die er vóór de uitvoering van de werken woonden, op voorwaarde dat zij aan de inkomensvoorwaarden voldoen.

6.5. Een gezin dat een woning toegewezen krijgt door het College en de woning weigert, zal zijn anciënniteit verliezen in het register en zal zijn inschrijving moeten vernieuwen.

## **ARTIKEL 7 – AANGEPAST KARAKTER VAN DE WONING**

7.1. De gevraagde woning dient aangepast te zijn aan de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder. Een afwijking met betrekking tot een eventuele overbezetting kan uitzonderlijk worden toegestaan indien de configuratie van het appartement zich hiertoe verleent.

7.2. De hoedanigheid van ‘kind ten laste’ wordt vastgelegd aan de hand van een attest van het kinderbijslagfonds.

Om het aantal kinderen ten laste te bepalen, en enkel op uitdrukkelijke vraag van de kandidaten, zal er ook rekening gehouden worden met vrouwen die in verwachting zijn. De kandidaat-huurders dienen een medisch attest van zwangerschap voor te leggen bij de aanvraag voor een huurwoning.

Er wordt eveneens rekening gehouden met het aantal kinderen dat niet permanent in het gezin aanwezig is, als volwaardig gezinslid, indien de Rechter of een onderhands akkoord bepaalt dat zij deeltijds aanwezig zijn (hoederecht), of voor één bijkomende kamer, ongeacht het aantal kinderen, indien er residentieel bezoekrecht is.

7.3. Teneinde een coherent onroerend beleid te verzekeren en langdurige leegstand te vermijden, wordt de woning, na 15 dagen bekendmaking, toegewezen aan het eerste gezin die een aanvraag indient en die aan de toewijzingsvoorwaarden voldoet, zelfs indien zij deze woning onderbezet is in verhouding tot het begrip aangepaste woning.

## ARTIKEL 8 – AFWIJING VAN DE TOEWIJZINGSVOORWAARDEN / VOORRANG

### 8.1. *Afwijkingen*

Overeenkomstig artikel 31 van de Huisvestingscode, zal het College niet van het toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking zal formeel gemotiveerd worden en vermeld door een kanttekening in het Register.

### 8.2. *Voorrang*

- Een absolute voorrang in de eerste graad wordt verleend aan gezinnen, die een opzeg hebben gekregen van de Grondregie wegens verbouwwerken, voor elke aanvraag van verhuizing naar een ander aangepaste woning van de Grondregie.

- Een absolute voorrang in de tweede graad\* wordt verleend aan gezinnen die minstens drie jaren een woning huren bij de Grondregie en waarvoor deze woning onaangepast is geworden ten opzichte van hun gezinssamenstelling.

- Een absolute voorrang in de derde graad wordt verleend aan gezinnen, waarvan minstens één lid, ondertekenaar van het huurcontract, personeelslid is van de stad Brussel\*\*.

- Een absolute voorrang in de vierde graad\* wordt verleend aan gezinnen, die minstens vier jaren een woning huren bij de Grondregie, zonder dat deze woning onaangepast is ten opzichte van hun gezinssamenstelling.

Indien er meerdere kandidaten van de derde voorrang voor een bepaalde woning kunnen genieten, een absolute voorrang zal verleend worden aan de personeel van de Stad Brussel die een knelpuntberoep uit oefent.

Indien er meerdere kandidaten van deze absolute voorrang voor een bepaalde woning kunnen genieten, zal de anciënniteit van de begindatum van huidig huurcontract de doorslag geven tussen de verschillende kandidaturen.

De voorrangen worden verleend voor een verhuizing binnen het woningbestand van de Grondregie en enkel indien de huurders aan alle contractuele verplichtingen voldoen en enkel indien de inkomens voldoende zijn om de betalingen van de huurgelden en de lasten te verzekeren.

\* Een deelname in de administratieve kosten gelijk aan één maand huur zal betaald worden door de huurder voor de effectieve inbezitneming van de woning.

\*\* worden beschouwd als personeel van de Stad Brussel, het administratief, technisch, en werkliedenpersoneel ( met inbegrip van het personeel van het Openbaar onderwijs en de crèches), specifieke knelpuntberoepen verbonden aan een functie bij de Stad Brussel, namelijk de agenten van de politie en het zorgpersoneel van de hospitalen van de Stad en het OCMW van de Stad Brussel.

### 8.3. *Specifieke gunningsbepalingen*

De kandidaten van wie de solvabiliteit klaarblijkelijk niet toelaat om de huurverplichtingen na te leven, namelijk het betalen van de huur, de lasten, de verzekering tegen huurrisico alsook de huurschade, worden niet weerhouden. Een redelijke raming van het financieel vermogen van de huurder, is dat de huurprijs 40% van het inkomen niet overschrijdt.



## **ARTIKEL 9 - TOEWIJZINGSCOMMISSIE**

9.1. Een Toewijzingscommissie wordt opgericht voor de toewijzing van de woningen van de Grondregie.

## **ARTIKEL 10 - VERHAAL**

10.1. Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door de Stad benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij het College van Burgemeester en Schepenen.

10.2. Dit beroep wordt betekend per aangetekend schrijven aan het College. Het beroep meldt duidelijk de betwiste beslissing en de motivering.

10.3. Het College zal een uitspraak over het beroep doen en bevestigt of vernietigt de betwiste beslissing.

10.4. De beslissing wordt betekend aan de eiser.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

## **ARTIKEL 11 – DE CONTRACTUELE SPECIFICITEITEN VAN HET HUURCONTRACT**

11.1. Een woning wordt in verhuring gegeven mits naleving van de van kracht zijnde burgerlijke beschikkingen inzake huurcontracten.

11.2. In geval van overlijden, bij het verkrijgen van een sociale woning of bij opvang in een rusthuis of in een verzorgcentrum gelegen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, en voor zover een medisch attest aantoont dat de normale opzegperiode onmogelijk nageleefd kan worden, zal de opzegperiode, na kennisgeving van de huurder of zijn wettelijke vertegenwoordiger, echter verkort worden tot één maand en zal geen opzegvergoeding opgevraagd worden. In dergelijk geval, blijven de andere contractuele bepalingen van toepassing.

11.3. Een huurder bij de Grondregie die intern mag verhuizen, zal geen drie maanden opzeg moeten naleven. De huurder mag zijn woning verlaten bij de verkrijging van zijn nieuwe woonst, zonder afbreuk te doen op de contractuele en financiële verplichtingen zoals vermeld onder artikel 8 van huidig reglement en te zorgen voor de huurwoning als een goede huisvader. Een nieuwe huurwaarborg zal worden opgesteld.



## **Bijlage : studentenwoningen**

### **ARTIKEL 1 – TOEPASSINGSGBIED**

1.1. Dit reglement stelt de procedure en de toewijzingscriteria vast volgens dewelke de Grondregie van de stad Brussel (hierna « Grondregie ») studentenwoningen te huur stelt.

### **ARTICLE 2 – VRAAG NAAR WONINGEN**

2.1. Om geldig zijn kandidatuur in te dienen, dient de kandidaat student;:

- de woning in eerste instantie bezocht te hebben en in het bezit te zijn van een kaart, overhandigd door de vertegenwoordiger van de Grondregie, die zijn bezoek bevestigt.
- Bij het verhuurkantoor een dossier indienen :
  - Het formulier aanvraag van een woning
  - Kopij van zijn/haar identiteitskaart en eventuele borgstellers
  - Een gezinssamenstelling
  - Een attest van regelmatige inschrijving bij een onderwijsinstelling voor secundair of hoger onderwijs, of in een examencommissie met middenjury.
  - Een bewijs van zijn/haar inkomsten en/of van de eventuele borgstellers In dit verband mag de netto huurprijs niet meer dan 40% bedragen van de maandelijkse inkomens.

### **ARTICLE 3 – ASPECTS SPÉCIFIQUES RELATIFS AU BAIL**

3.1. De studentenwoningen worden te huur aangeboden overeenkomstig de specifieke wettelijke regels die van toepassing zijn voor studentenwoninghuurovereenkomsten

3.2. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 12 opeenvolgende maanden, tenzij de bijzondere voorwaarden een kortere duur voorzien.

3.3. De Grondregie kan de huurovereenkomst beëindigen op de vervaldag mits een opzegging die minstens drie maanden voor deze vervaldag betekend wordt. De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment beëindigen mits een kennisgeving van een opzegtermijn van twee maanden, zonder vergoeding. Wanneer de huurovereenkomst de vervaldag bereikt, kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen zonder opzegtermijn.

3.4. De Huurder mag het gehuurde goed niet bestemmen tot zijn hoofdverblijfplaats zonder voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder, die zijn beslissing niet dient te rechtvaardigen. Elke tekortkoming aan deze beschikking zal de ontbinding van huidig contract tot gevolg hebben