

**Reglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen**  
**van de gemeente Ukkel.**

**Artikel 1 - Toepassingsgebied**

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur aangeboden worden door de gemeente, met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, §1, 24 van de Code. Deze woningen kunnen sociale of middelgrote woningen zijn.

**Artikel 2 - Algemene toelatingsvoorwaarden tot het register van kandidaat-huurders**

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

- 1) Moet de kandidaat-huurder meerderjarig zijn, ontvoogde 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) Mag geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder de volle eigendom, het vruchtgebruik of recht van opstal hebben van een onroerend goed met een woonbestemming;
- 3) Mag het gezin van de kandidaat-huurder niet over een inkomen beschikken dat hoger ligt dan de toegelaten inkomensgrenzen die van kracht zijn bij de openbare vastgoedbeheerders;
- 4) Moet het gezin van de kandidaat-huurder voor middelgrote woningen voldoen aan dezelfde voorwaarden die van kracht zijn binnen Citydev.Brussels (de GOMB - Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) voor wat betreft de toegelaten inkomensgrenzen. Opdat de huur betaalbaar zou zijn voor deze kandidaat-huurder, moet deze laatste beschikken over een inkomen dat hoger is dan de toegelaten inkomensgrenzen die van kracht zijn bij de openbare vastgoedbeheerders voor de sociale woningen.

### **Artikel 3 - Specifieke toelatingsvoorwaarden tot het register van kandidaat-huurders**

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die zich een woning wil laten toewijzen die speciaal is aangepast aan personen met beperkte mobiliteit in zijn gezin een persoon met beperkte mobiliteit hebben.

### **Artikel 4 - Aanvraag voor een woning**

§1. De procedure om een aanvraag voor een woning in te dienen is als volgt vastgelegd:

De aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een papieren formulier dat te vinden is op de internetsite van de gemeente of 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 meerderjarige 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, ten vroegste drie maanden voor de aanvraag afgeleverd door het gemeentebestuur;
- 3) Een verklaring op erewoord dat geen enkel ander gezinslid van de kandidaat-huurder de volle eigendom, de erfpacht of het vruchtgebruik heeft van een onroerend goed dat bestemd is als woning;
- 4) De bewijzen van inkomen van elk gezinslid dat geen kind ten laste is: het laatste beschikbare aanslagbiljet en elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het huidige inkomen van de gezinsleden vast te stellen;
- 5) Elk document dat door het gemeentebestuur nuttig geacht wordt om, binnen de grenzen van de geldende privacywetgeving, het aantal voorrangspunten te kunnen bepalen waarop de kandidaat-huurder recht heeft.
- 6) . 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.

§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.

§3. Het gemeentebestuur beschikt over een termijn van vijftien werkdagen 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.

Als het dossier volledig is, wordt de kandidatuur gevalideerd. Met ditzelfde schrijven ontvangt de kandidaat-huurder een ontvangstbewijs van de inschrijving met vermelding van de datum en het inschrijvingsnummer in het register en de na te leven verplichtingen voor de vernieuwing of eventuele wijzigingen die in zijn dossier aangebracht moeten worden.

Indien het dossier van de kandidaat onvolledig is, neemt het gemeentebestuur spoedig contact op met de kandidaat om hem te wijzen op de ontbrekende documenten die nodig zijn om zijn aanvraag te onderzoeken. Desgevallend beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien werkdagen om zijn dossier te vervolledigen. Na deze termijn zal elke aanvraag geannuleerd worden.

Elk onvolledig dossier zal per aangetekend schrijven teruggestuurd worden naar de kandidaat-huurder, die een nieuwe inschrijving kan aanvragen.

§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 kandidatuur geschrapt worden.

§5. De kandidaat-huurder bevestigt om de twee jaar spontaan zijn aanvraag binnen de dertig dagen na de verjaardag van zijn inschrijving.

De vernieuwing wordt per aangetekend of elektronisch schrijven gericht tot de gemeente of wordt er tegen ontvangstbewijs afgegeven. Indien de kandidaat-huurder persoonlijk de aanvraag tot vernieuwing bij de gemeente indient en indien het dossier rechtsgeldig en volledig is, wordt hem een ontvangstbewijs en een bewijs van vernieuwing meegegeven.

Het bewijs van vernieuwing vermeldt de geldigheidsdatum van de inschrijving en de na te leven verplichtingen voor de vernieuwing of eventuele wijzigingen die in zijn dossier aangebracht moeten worden.

Indien er niet onmiddellijk een bewijs van vernieuwing meegegeven kan worden, beschikt het gemeentebestuur over een termijn van vijftien werkdagen om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de vernieuwing en dit per aangetekend schrijven, met redenen omkleed, of op elke andere wijze die de ontvangst van het schrijven aantoont.

Indien het dossier onvolledig is, neemt het gemeentebestuur contact op met de kandidaat-huurder, die het binnen de 30 kalenderdagen kan vervolledigen.

§6. Bij gebrek aan een volledig dossier binnen de dertig dagen volgend op de verjaardag van de inschrijving of binnen de 30 kalenderdagen na het indienen van het onvolledig dossier, wordt de kandidaat-huurder uit het register geschrapt. Hij wordt hierover per aangetekend schrijven ingelicht.

## **Artikel 5 - Register**

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

De identiteit van elke aanvrager wordt vastgesteld door een registernummer.

Dit register vermeldt voor elke aanvrager:

- het nummer van de kandidatuur;
- de inschrijvingsdatum;
- de gezinssamenstelling;
- het type gevraagde woning (sociaal, middelgroot of aangepast aan personen met beperkte mobiliteit);
- in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;
- in voorkomend geval, het adres van deze woning;
- in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;
- 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 ambtshalve zo snel mogelijk aangepast.

§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 onderhavige gemeente en de leden van het parlement en de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§3. Het register vermeldt geen identiteitsgegevens van de aanvragers.

De bevoegde administratieve dienst houdt een lijst bij die de link legt tussen elk registernummer en de identiteit van de aanvragers.

Deze lijst is enkel toegankelijk voor de commissie voor toewijzing, het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar.

§4. Om het beheer van haar patrimonium ter vergemakkelijken, kan de gemeente ook een geïnformatiseerd register bijhouden waarmee ze gedifferentieerde lijsten kan opmaken op basis van het type woning (sociaal, middelgroot of PBM, op basis 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.

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte en naargelang de gezinssamenstelling over het volgend aantal kamers beschikken:

1. Een kamer voor een alleenstaande meerderjarige of een koppel;
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 12 jaar, op voorwaarde dat de oppervlakte van de kamer min. 9 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - Twee personen van hetzelfde geslacht of een getrouwd of echtelijk samenwonend koppel, op voorwaarde dat de oppervlakte van de kamer min. 9 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - Drie kinderen jonger dan 12 jaar, op voorwaarde dat de oppervlakte van de kamer min. 12 m<sup>2</sup> bedraagt.
3. In afwijking van 1: voor een eenoudergezin, het nodige aantal slaapkamers voor de kinderen.

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.

Flats en studio's worden voorbehouden voor alleenstaanden of koppels.

### **Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van een woning**

§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:

- De beschikbaarheid en het type 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, meer bepaald de datum, het uur en de plaats van afspraak of de na te leven modaliteiten en de persoon die gecontacteerd moet worden voor een afspraak;
- De regels, met inbegrip van de termijn, volgens dewelke de aanvragers hun akkoord kunnen overmaken voor het huren van de woning;
- 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 9 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 op basis 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:

- a) Een punt elk jaar op de verjaardag van de inschrijver in het register van kandidaat-huurders;
- b) Twee punten voor de kandidaat-huurder die in zijn gezin minstens één mindervalide persoon heeft;
- c) Drie punten voor de kandidaat-huurder waarvan de huur vroegtijdig werd opgezegd door de verhuurder zonder dat dit het resultaat is van een fout van de huurder;

- d) Drie punten ingeval van een besluit van ongezondheid van de burgemeester, in toepassing van artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of in uitvoering van een beslissing van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie;
- e) Drie punten voor gevallen van overmacht, natuurrampen of sociale noodtoestanden die het onverwacht verlies van de bezette woning met zich meebrengen.

De 3 punten, toegekend voor de punten c, d en e, zijn geldig voor een periode van 12 maanden.

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

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak na eensluidend advies van de in artikel 8 van het onderhavige reglement bedoelde commissie.

Iedere beslissing tot toewijzing moet formeel gemotiveerd worden.

§6. 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 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**

§1. De kandidaat-huurder mag zonder sanctie een woning weigeren die een van de volgende kenmerken vertoont:

- Een woning waarvoor het invorderbare bedrag van de huur, inclusief de lasten, hoger is dan het financieel vermogen van het gezin;
- Een woning die duidelijk niet aangepast is aan de handicap van de kandidaat-huurder.

§2. 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 op elke andere wijze die de ontvangst van het schrijven aantoont of er worden afgeleverd tegen ontvangstbewijs.

§3. De kandidaat moet elementen leveren waardoor de openbare vastgoedbeheerder een oordeel kan vellen over de gegrondheid van de aangehaalde redenen.

Paragraaf 2 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.

De kandidaat-huurder die twee keer een voorstel voor een aangepaste woning weigert zonder geldige reden, wordt uit het register geschrapt.

Hij kan zich later opnieuw inschrijven.

§4. In geval van weigering wordt de woning toegekend aan de eerste kandidaat in de rangschikking die hiervoor in aanmerking komt.

### **Artikel 9 - Toewijzingscommissie**

§1. Voor de toewijzing van huurwoningen door een gemeente en door het OCMW wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de gemeenteraad overeenkomstig artikel 28bis van de Code.

Geen enkele van de leden oefent een politiek mandaat uit.

Deze commissie bestaat uit twee kamers: één voor de toekenning van gemeentelijke woningen en één voor de toekenning van OCMW-woningen.

§2. De kamer voor de toekenning van gemeentelijke woningen bestaat uit drie gemeenteambtenaren die door de gemeenteraad aangesteld werden. In toepassing van het onderhavige reglement komt de commissie bijeen 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 met een gewone meerderheid aangenomen en overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

§3. De kamer voor de toekenning van OCMW-woningen bestaat uit drie OCMW-ambtenaren die door de gemeenteraad aangesteld werden op voorstel van de OCMW-raad. De kamer komt bijeen zodra er een huurwoning vacant is en geeft advies aan welke kandidaat de vacante woning toegewezen moet worden. Dit advies wordt goedgekeurd met een eenvoudige meerderheid en overgemaakt aan de OCMW-raad of aan het speciaal comité binnen het OCMW dat de bevoegdheid heeft beslissingen te nemen inzake de toewijzing van sociale steun.

### **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 in de rand van het register:

- Wanneer de aanvrager zich in een situatie van extreme nood bevindt;
- Wanneer de toewijzing betrekking heeft op de verhuur van woningen die aangepast zijn voor het gebruik van als gehandicapt erkende personen;



- Wanneer de woningen ontworpen zijn voor ouderen en zij de begunstigde zijn van specifieke diensten;
- Wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een mutatie;
- 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 in de rand van het Register vermeld worden.

### **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 op basis van criteria zoals de grootte van de woning, de toegankelijkheid of het gezinsinkomen.

§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 heeft ten opzichte van de criteria in artikel 6 van het onderhavige reglement.

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

§4. Gezinnen die een overbewoonde woning betrekken, krijgen eveneens absolute prioriteit.

### **Artikel 12 - Beroep**

§1. Het in artikel 32, §2 bedoelde beroep tot nietigverklaring van de Brusselse Huisvestingscode moet ingediend worden binnen één maand na de 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 het onderhavige 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 binnen een termijn van één maand een uitspraak te doen over het beroep.

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.

### **Artikel 13 - Huurovereenkomst**

De woning wordt verhuurd mits naleving van de geldende woninghuurovereenkomsten.

### **Artikel 14 - Jaarlijks verslag aan de gemeenteraad**

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

Dit verslag vermeldt voor iedere toegewezen woning de namen van de 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.