

Reglement voor de toewijzing van gemeentelijke woningen (goedgekeurd door de gemeenteraad van Evere in zijn zitting van 30/03/2023 en van toepassing vanaf 01/06/2023)

Artikel 1 - Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op alle woningen die te huur gesteld worden door de gemeente, met uitzondering van de transitwoningen zoals bedoeld in artikel 2, 22° van de Huisvestingscode, de conciërgewoningen, de woningen waarvan het beheer is toevertrouwd aan een sociaal verhuurkantoor of die het voorwerp kunnen zijn van een specifieke reglementering of overeenkomst die de gemeente verbindt in het kader van een welbepaald project.

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, 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° Mag geen enkel gezinslid van de kandidaat-huurder de volle eigendom, de erfpacht, het vruchtgebruik, de blote eigendom of het recht van opstal hebben van een onroerend goed bestemd voor huisvesting.

3° Moet minstens een van de gezinsleden dat niet de hoedanigheid van kind ten laste heeft, ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.

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

Naast de algemene toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 2 moet de kandidaat-huurder die een woning wenst die speciaal is aangepast voor rolstoelgebruikers, een rolstoelgebruiker in zijn gezin hebben en het volledige algemene attest van erkenning van de handicap, voor onbepaalde duur, opgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, Directie-Generaal Personen met een handicap, bezorgen.

Artikel 4 – Aanvraag voor een gemeentelijke woning

§ 1. De indieningsprocedure voor de aanvraag voor een woning verloopt volgens de volgende regels: de aanvragen voor een woning worden ingediend aan de hand van een papieren formulier (zie bijlage I) dat beschikbaar is op de website van de gemeente of kan worden aangevraagd bij de dienst Frontoffice van het gemeentebestuur. Het formulier moet naar behoren worden ingevuld en ondertekend door de kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

De volgende documenten moeten verplicht bij het formulier gevoegd worden:

1° een recto-verskopie van de identiteitskaart of van het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden;

2° een attest van gezinssamenstelling afgeleverd door een officiële instantie;

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

4° een verklaring op erewoord dat geen enkel gezinslid de volle eigendom, de erfpacht, het vruchtgebruik, de blote eigendom of het recht van opstal heeft van een onroerend goed bestemd voor huisvesting;

5° een bewijs van inkomen van elk gezinslid dat niet de hoedanigheid van kind ten laste heeft: het laatste beschikbare aanslagbiljet of bij het ontbreken hiervan, elk ander document dat het mogelijk maakt om het bedrag van het inkomen en van de verschillende ontvangen uitkeringen (pensioen, werkloosheid, ziekenfonds, handicap enz.) van de gezinsleden vast te stellen;

6° indien een van de gezinsleden een rolstoelgebruiker is (zie artikel 3) en de aanvraag betrekking heeft op een woning die hieraan is aangepast, een volledig algemeen attest van erkenning van de handicap, voor onbepaalde duur, opgesteld door de FOD Sociale Zekerheid, Directie-Generaal Personen met een handicap;

7° indien het gezin kinderen ten laste heeft, een attest dat de namen van de kinderen bevat, opgesteld door de instelling die de kinderbijslag uitbetaalt;

8° in voorkomend geval, elk aanvullend document dat het gemeentebestuur vraagt en dat wordt vermeld in het formulier voor de aanvraag voor een woning (bijlage I).

§ 2. De kandidatuur en alle bijlagen worden per aangetekende brief gericht aan de dienst Huisvesting van het gemeentebestuur of tegen ontvangstbewijs ingediend bij de dienst Frontoffice van het gemeentebestuur. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs voor de datum van indiening van de kandidatuur.

Binnen dertig werkdagen na de indiening van de kandidatuur wijst het gemeentebestuur, per aangetekende brief, de kandidaat-huurder, in voorkomend geval, op de ontbrekende documenten die noodzakelijk zijn om zijn aanvraag te onderzoeken. In dit geval beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van dertig werkdagen, vanaf de verzendingsdatum van de brief, om zijn dossier te vervolledigen. Indien het dossier nog steeds niet volledig is na deze termijn, is de kandidatuur, alleen al om deze reden, ongeldig en moet de kandidaat-huurder een nieuwe aanvraag indienen volgens de indieningsprocedure vermeld in § 1 van dit artikel.

§ 3. Indien het dossier volledig is, beschikt het gemeentebestuur over een termijn van dertig werkdagen om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van de kandidatuur en om de kandidaat per aangetekende brief, kennis te geven van zijn met redenen omklede beslissing.

Met diezelfde brief, indien de kandidatuur ontvankelijk werd verklaard, ontvangt de kandidaat-huurder, een ontvangstbewijs met vermelding van de datum van inschrijving, het nummer van de kandidatuur en de na te leven verplichtingen voor het vervolg van het dossier zoals bepaald in § 4 (hernieuwing van de kandidatuur, eventuele wijzigingen in de gezinssamenstelling enz.).

§ 4. De ingeschreven 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, zou zijn kandidatuur geschrapt kunnen worden.

De ingeschreven kandidaat-huurder bevestigt zijn kandidatuur tussen 1 en 31 januari van elk jaar.

De jaarlijkse bevestigingen en wijzigingen worden ingediend aan de hand van het papieren hernieuwings/wijzigingsformulier (zie bijlage 2) dat beschikbaar is op de website van de gemeente of kan worden aangevraagd bij de dienst Frontoffice van het gemeentebestuur. Het moet naar behoren worden ingevuld en ondertekend door de ingeschreven kandidaat-huurder en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

Het hernieuwings/wijzigingsformulier en alle bijlagen worden per aangetekende brief gericht aan de dienst Huisvesting van het gemeentebestuur of tegen ontvangstbewijs ingediend bij de dienst Frontoffice van het gemeentebestuur. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs.

De gemeente richt aan de ingeschreven kandidaat-huurder een brief, per aangetekende zending of via elk ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen, die hem op de hoogte brengt dat hij uit het register geschrapt is, omdat hij zijn inschrijving niet heeft bevestigd binnen de bovenvermelde termijnen, omdat zijn aanvraag tot hernieuwing onvolledig was of omdat hij de dienst Huisvesting niet op de hoogte heeft gebracht van een wijziging in zijn situatie.

§ 5. In geval van echtscheiding of scheiding van wettelijk samenwonenden blijft de inschrijving geldig voor beide personen indien ze dat wensen. In dat geval moet elke persoon binnen twee maanden vanaf de echtscheidings- of scheidingsakte, een nieuw formulier voor de aanvraag voor een woning bezorgen volgens de procedure vermeld in artikel 4 van dit reglement. Indien beide ouders hun inschrijving in het register wensen te behouden, heeft de ouder die de exclusieve voogdij over de kinderen heeft gekregen, voorrang op de andere.

Artikel 5 – Register

§ 1 Overeenkomstig artikel 27, §1, van de Huisvestingscode 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 de inschrijving, de gezinssamenstelling en het gewenste type woning.

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

- 1° in voorkomend geval, de hem toegewezen woning;
- 2° in voorkomend geval, het adres van die woning;
- 3° in voorkomend geval, de datum van de toewijzingsbeslissing;
- 4° in voorkomend geval, zijn aanspraak op de huurtoelage;
- 5° in voorkomend geval, de reden van schrapping uit het register;
- 6° in voorkomend geval, de datum van de aanvraag tot mutatie;
- 7° in voorkomend geval, de datum van het voorstel tot mutatie;
- 8° in voorkomend geval, de motivering van de afwijkende toewijzing in toepassing van artikel 10 van dit reglement.

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 de dienst Huisvesting of de gemachtigde ambtenaar en voor het College van Burgemeester en Schepenen.

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

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

Artikel 6 – Aangepast karakter van de woning

De toe te wijzen woning moet aangepast zijn aan de gezinsgrootte in het licht van de bewoningsnormen die bepaald zijn 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 of de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing (zie bijlage 3).

Artikel 7 – Toewijzingsprocedure van de woning

§ 1. Telkens als de gemeente, overeenkomstig artikel 30 van de Huisvestingscode, een van haar vacante huurwoningen moet toewijzen, neemt de dienst Huisvesting van de gemeente, per aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, achtereenvolgens contact op met de aanvragers uit het register van wie de kandidatuur door de in artikel 8 bedoelde toewijzingscommissie werd onderzocht en overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan.

Deze brief wordt achtereenvolgens gestuurd naar elke betrokken aanvrager en bevat de volgende informatie:

- de beschikbaarheid en het type van de betreffende woning;
- het adres van de betreffende woning;
- de huurprijs die ervoor gevraagd wordt;
- 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, volgens welke de aanvrager zijn akkoord voor het huren van de woning kenbaar kan maken;
- in voorkomend geval, zijn recht op een huurtoelage en de details hiervan;

- de regels en criteria voor de toewijzing van de woning, de brief bevat de volledige tekst van het door de gemeente goedgekeurde toewijzingsreglement.

De kandidaten worden achtereenvolgens gecontacteerd, wat betekent dat een kandidaat slechts zal worden gecontacteerd als de vorige kandidaat in de rangschikking geen positief antwoord heeft gegeven op het voorstel voor een woning van de gemeente.

§ 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 in het register ingeschreven kandidaat-huurder die het best gerangschikt is en positief heeft geantwoord op het voorstel voor een woning, met inachtneming van de vormen en termijnen die zijn vastgelegd in de in paragraaf 1 bedoelde brief.

§ 3. Overeenkomstig artikel 29 van de Huisvestingscode 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 wordt aangeboden of met het type woning.

§ 4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak na eensluidend advies van de commissie bedoeld in artikel 8 van dit reglement. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning moet formeel met redenen worden omkleed.

Artikel 8 - Toewijzingscommissie

§ 1. Voor de toewijzing van huurwoningen door de gemeente wordt een onafhankelijke toewijzingscommissie opgericht door de gemeenteraad. Geen enkele van haar leden mag lid zijn van het college van burgemeester en schepenen.

De leden waaruit zij is samengesteld, kunnen met name zijn: gemeentelijke ambtenaren, huisvestingsdeskundigen, vertegenwoordigers van de OVM, leden van het verenigingsleven, die op het grondgebied van de gemeente actief zijn, of elke andere persoon die belangstelling voor deze materie vertoont. De leden van de commissie worden aangesteld door de gemeenteraad.

§ 2. In toepassing van dit reglement komt de commissie bijeen op initiatief van de dienst Huisvesting van de gemeente om na analyse van de dossiers advies uit te brengen:

- wanneer een vacante woning te huur wordt gesteld, heeft dit advies betrekking op de aanwijzing en de rangschikking van de kandidaten, waarin de toewijzing van de vacante woning moet plaatsvinden;
- wanneer een woning wordt geweigerd door een ingeschreven kandidaat-huurder of door de huurder van een gemeentelijke woning (mutatie) of wanneer die niet opdaagt, zonder geldige reden, op de afspraak die is vastgelegd voor de bezichtiging van het goed, dan heeft dit advies betrekking op de gegrondheid van de weigering of de ongewettigde afwezigheid;

De analyse van de dossiers gebeurt op basis van het register, overeenkomstig artikel 5 van dit reglement, het aangepaste karakter van de woning, overeenkomstig artikel 6, ook rekening houdend met andere objectieve en meetbare elementen, die de commissie bepaalt, zoals de toegankelijkheid, de gezondheid, de leeftijd en/of de inkomens.

Deze adviezen worden met een gewone meerderheid aangenomen en worden als eensluidend advies overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

§ 3. De commissie brengt ook een advies uit met betrekking tot de afwijkingen bedoeld in artikel 10 en de aanvragen en voorstellen tot mutatie bedoeld in artikel 11 van dit reglement.

Artikel 9 – Weigering van een woning

§ 1. Elke ingeschreven kandidaat-huurder of elke huurder van een gemeentelijke woning (mutatie) heeft de mogelijkheid om een voorgestelde woning te weigeren. Deze weigering moet met redenen omkleed zijn en per aangetekende brief worden opgestuurd naar de dienst Huisvesting van het gemeentebestuur of worden ingediend bij de dienst Frontoffice tegen ontvangstbewijs.

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

- 1° een woning waarvan de opeisbare 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.

§ 3. De ingeschreven kandidaat-huurder of de huurder van een gemeentelijke woning (mutatie) die een woningvoorstel weigert, moet de elementen verstrekken die de commissie in staat stellen om de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen.

De weigering die door de commissie als ongegrond wordt beoordeeld, kan leiden tot:

- voor de huurder van een gemeentelijke woning aan wie een mutatie zou zijn voorgesteld in het kader van dit reglement, de niet-hernieuwing van de huurovereenkomst bij het verstrijken ervan, na 3 weigeringen die als ongegrond werden beoordeeld;
- voor de huurder van een gemeentelijke woning die een mutatie heeft gevraagd in het kader van dit reglement, de niet-hernieuwing van de huurovereenkomst bij het verstrijken ervan, na 3 weigeringen die als ongegrond werden beoordeeld;
- voor de ingeschreven kandidaat-huurder, het verlies van zijn anciënniteit (dat wil zeggen de datum van inschrijving in het register wordt dan de datum van zijn weigering).

§ 4. Het college van burgemeester en schepenen oordeelt op eensluidend advies van de commissie bedoeld in artikel 8 van dit reglement en deelt zijn beslissing mee aan de belanghebbende per aangetekende brief binnen een maand na de beslissing. De rechtsmiddelen zullen worden vermeld in deze brief.

Artikel 10 - Afwijkingen

Het college van burgemeester en schepenen kan niet afwijken van het toewijzingsreglement tenzij op eensluidend advies van de commissie en enkel:

- 1° indien het afwijkingsmechanisme bedoeld in artikel 5 § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017 moet worden toegepast;
- 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 deze specifieke diensten genieten;
- 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 worden gemotiveerd en vermeld in de marge van het register.

Artikel 11 - Mutaties

§ 1. De huurder die een woning betreft die niet meer is aangepast aan zijn situatie, kan een aanvraag tot mutatie indienen. De aanvraag tot mutatie van een huurder die niet in orde zou zijn met zijn betaling (huur en lasten) of in voorkomend geval, die zijn afbetalingsplan niet zou respecteren, wordt onontvankelijk verklaard.

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.

De aanvragen tot mutatie krijgen absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen wanneer de woning onaangepast is aan de situatie van het gezin.

§ 2. Elk huurgezin dat een bovenmatige woning betreft, kan een voorstel tot mutatie naar een minder grote woning aangeboden krijgen.

§ 3. De mutaties die worden gevraagd door een huurgezin of die worden voorgesteld door de gemeente, worden voor advies voorgelegd aan de commissie.

§ 4. De aanvragen tot mutatie worden ingediend aan de hand van een papieren formulier (zie bijlage 4) dat beschikbaar is op de website van de gemeente of kan worden aangevraagd bij de dienst Frontoffice van het gemeentebestuur. Het formulier wordt naar behoren ingevuld en ondertekend door het huurgezin en door alle andere meerderjarige gezinsleden.

Het aanvraagformulier voor mutatie en alle bijlagen worden per aangetekende brief gericht aan de dienst Huisvesting van het gemeentebestuur of tegen ontvangstbewijs ingediend bij de dienst Frontoffice van het gemeentebestuur. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs.

De toewijzing van de woning via mutatie volgt de toewijzingsprocedure beschreven in artikel 7 van dit reglement.

De weigeringen van een woning zijn onderworpen aan de criteria en de procedure van artikel 9 van dit reglement.

Artikel 12 – Beroep

§ 1. Het beroep tot herziening bedoeld in artikel 32, § 2 van de Huisvestingscode moet binnen een maand na de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, worden ingediend. 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 per aangetekende brief worden gericht aan het college van burgemeester en schepenen. Het beroep vermeldt de betwiste beslissing en de redenen voor deze betwisting.

§ 2. Vanaf de datum van indiening van het in de voorafgaande paragraaf bedoelde beroep moet het college van burgemeester en schepenen een uitspraak doen over het beroep binnen een termijn van een 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.

Artikel 13 – Huurovereenkomst

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

Artikel 14 - Jaarlijks verslag aan de gemeenteraad

Overeenkomstig artikel 32, §3, van de Brusselse Huisvestingscode 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 motiveringen die aan de basis liggen van het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid, de uiteindelijk geselecteerde aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Artikel 15. – Mededeling

De aanvragen zijn enkel ontvankelijk op papier, ongeacht of het gaat om een aanvraag voor een gemeentelijke woning, een aanvraag tot hernieuwing, mutatie, wijziging enz. De bestanden die worden overgemaakt in elektronische versie, zullen niet worden aanvaard.

Alle aanvragen voor informatie met betrekking tot de status van een dossier moeten gericht worden aan de dienst Frontoffice, telefonisch op het nummer 02 247 62 22 of via e-mail evere222@evere.brussels. Bij elke stap moet het nummer van de kandidatuur, vermeld in het register, het zogenoemde 'identificatienummer', verplicht worden vermeld.