

NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
BRUSSELSE WONINGEN
Zuidstraat 154
1000 Brussel

1

Toewijzingsreglement van de Naamloze Vennootschap Brusselse Woningen (NVBW)



PREAMBULE:

Dit reglement is opgemaakt in toepassing van:

- De ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode ter versterking van goed bestuur in de openbare huisvestingssector, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 april 2018.
- De ordonnantie van 17 juli 2003 zoals gewijzigd door de ordonnantie van 11 juli 2013 houdende de Brusselse Huisvestingscode, van toepassing op de goederen en het privévermogen van de NVBW die bestemd zijn als hoofdverblijfplaats in de zin van de wet op de woninghuurovereenkomsten in de zin van de ordonnantie van 21 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst.

DEEL I : ALGEMEEN

Artikel 1 – Definities

In het kader van dit reglement moet worden verstaan onder:

1° Kandidaat-huurder: het meerderjarige gezinslid dat, na een volledig individueel dossier te hebben ingediend zoals bepaald in dit reglement, is ingeschreven in het chronologische register. De kandidaat-huurder moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister en in het bezit zijn van een geldig verblijfsdocument.

2° Gezin: alle personen, al dan niet verbonden door familiebanden, die gewoonlijk onder hetzelfde dak wonen.

3° Chronologisch register: uniek register waarin alle kandidaat-huurders in chronologische volgorde en anoniem worden ingeschreven. Elke kandidaat-huurder die is ingeschreven in het register wordt aangeduid met een volgnummer dat wordt toegekend bij de inschrijving. Dit volgnummer wordt vermeld in alle communicatie. Het register wordt permanent bijgehouden. Elke kandidaat-huurder aan wie een woning werd toegewezen wordt dus gearchiveerd, zonder dat dit gevolgen heeft voor het unieke volgnummer dat wordt toegekend aan de andere kandidaat-huurders.

4° Vernieuwing: vernieuwing van de inschrijving in het register; de vernieuwing moet gebeuren binnen één maand na de jaarlijkse vervaldag; zo niet wordt de kandidaat-huurder zonder verdere formaliteiten uit het register geschrapt.

5° Volledig dossier: het dossier moet de volledige identiteit bevatten van alle gezinsleden, een kopie van de identiteitskaart van alle meerderjarige gezinsleden en een bewijs van inkomsten (zie artikel 4).

6° Schrapping: annulering van de inschrijving van een kandidaat-huurder in het register. Indien hij zich opnieuw laat inschrijven in het register, wordt hij behandeld als een nieuwe kandidaat.

7° Mutatie: verhuis naar een andere woning van het privébezit. Een mutatie kan geschieden om technische redenen of na een wijziging van de gezinssamenstelling (vermindering of vermeerdering van aantal personen - zie deel VI).

8° Woning voor persoon met beperkte mobiliteit (PBM): woning toegankelijk voor gezinnen waarvan minstens één persoon in het bezit is van een attest van erkenning van 66% handicap, uitgereikt door:

1° de Directie-Generaal Personen met een handicap van de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid;

2° de Franstalige Brussels dienst voor personen met een handicap van de Franse Gemeenschapscommissie, de dienst "Phare" genoemd;

3° het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap;

4° het Agence pour une Vie de Qualité, afgekort AViQ;

5° de dienst van de Duitstalige Gemeenschap voor personen met een handicap (Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung);

6° de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB). In dit bijzondere geval is de erkenning beperkt tot begunstigden van "bijzondere tewerkstellingsondersteunende maatregelen" (BOTM), door de VDAB toegekend aan werknemers met een handicap die een aangepaste woning nodig hebben.

Artikel 2 – Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op de woningen in het vastgoedvermogen van de NVBW.

Het is niet van toepassing op:

- Handelszaken, parkings en kantoren;
- Bijkomende woonfuncties in het kader van een handelshuurovereenkomst, noch op dienstwoningen, bewakers- of conciërgewoningen.

DEEL II: PROCEDURE VOOR DE KANDIDAAT-HUURDER

Artikel 3 – Aanvraag tot inschrijving in het register

Iedere persoon die als kandidaat-huurder wil worden ingeschreven in het chronologische register, dient zijn aanvraag in:

- door zich na afspraak aan te bieden in de lokalen van de NVBW gevestigd in Zuidstraat 154 in 1000 Brussel.
- met een e-mail naar info@sabh-nvbw.be.

Alleen volledige dossiers krijgen een nummer (zie artikel 4)

Artikel 4 – Voorwaarden en indiening van het individueel dossier door de kandidaat-huurder.

Iedere kandidaat-huurder moet voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 6.

Iedere kandidaat-huurder moet na afspraak in de lokalen van de NVBW of per mail een volledig dossier indienen dat als volgt is samengesteld:

1° het daartoe voorziene aanvraagformulier, dat is gedateerd en ondertekend door de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder maakt een keuze uit een of meerdere wijken of gebouwen die op het formulier zijn vermeld; hij kan ook de maximale huurprijs opgeven die hij wenst te betalen;

2° een kopie van een geldig identiteitsdocument;

3° een attest van gezinssamenstelling uitgereikt door de gemeente en minder dan 3 maanden eerder opgesteld;

4° het attest van de gezinsinkomsten (de 3 laatste loonfiches van alle meerderjarige gezinsleden, sociale uitkering, kinderbijslag, alimentatie, VIBH ...) en het voorlaatste en laatste aanslagbiljet (bijv. voor een inschrijving in 2017: AB van de inkomsten van 2014/aangifte van 2015 en AB van de inkomsten van 2015/aangifte van 2016);

5° de attesten van alle andere vaste bronnen van inkomsten;

6° elk document dat de houder recht geeft op toewijzingscriteria of voorrang zoals bepaald in artikel 7 van dit reglement.

De kandidaat-huurder wordt in het register ingeschreven op de datum waarop wij het volledig dossier hebben ontvangen.

Hij ontvangt een ontvangstbewijs, voorzien van datum en handtekening van de ambtenaar van de NVBW, waaruit blijkt dat hij het volledig dossier heeft ingediend en waarop het dossiernummer is vermeld dat in elke communicatie moet worden meegedeeld.

De kandidaat-huurder is verplicht om elke wijziging in zijn gezinssamenstelling, elke adreswijziging of alle andere inlichtingen die zijn oorspronkelijke inschrijving of de kenmerken van de gevraagde woning zouden wijzigen binnen één maand door te geven; doet hij dat niet, zal zijn kandidaatstelling worden geschrapt. De bijwerking van het dossier in de loop van het jaar ontslaat de kandidaat-huurder niet van zijn verplichting om de vernieuwing vermeld in artikel 1, lid 4 aan te vragen volgens de modaliteiten die zijn bepaald in deel VII.

DEEL III: TOEWIJZING VAN DE WONINGEN

Artikel 5 – Toewijzingsprocedure

§1 Selectieprincipe van de kandidaten

Voor de toewijzing van een bepaalde woning wordt eerst overgegaan tot de selectie van de kandidaat-huurders die beantwoorden aan de kenmerken van de woning en die in chronologische volgorde het hoogst gerangschikt staan in het register.

Er wordt met name rekening gehouden met het aantal slaapkamers overeenkomstig de gezinssamenstelling en met de keuzes van de kandidaat-huurder.

Vervolgens worden de geselecteerde kandidaten gewogen op basis van de toewijzingscriteria bedoeld in artikel 7, lid 1.

§ 2 Bezoek

De in paragraaf 1 bedoelde kandidaat-huurders worden per brief en/of mail uitgenodigd om de woning te bezichtigen. De lijst met uitgenodigde kandidaten is beperkt tot 25. En op deze laatste worden de prioriteitspunten toegepast (eenoudergezin, NVBW-huurder, handicap, enz.). De uitnodigingsbrief vermeldt de modaliteiten van het bezoek, de huurprijs en een raming van de huurlasten excl. privéverbruik.

§ 3 Aangeven van interesse voor de bezochte woning en selectie van de kandidaat

De kandidaat-huurder ondertekent het bezoeksrapport dat hem ter plaatse wordt voorgelegd en geeft aan of hij al dan niet geïnteresseerd is in de bezochte woning. De woning wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder die heeft aangegeven dat hij interesse heeft voor de woning en die de hoogste score heeft behaald.

Bij gelijke score na toepassing van § 1 wordt de woning toegewezen aan de huurder met de oudste aanvraag zoals bedoeld in artikel 3. Zodra de beslissing tot toewijzing genomen is, worden de gegevens van de kandidaat-huurder in het register geannoteerd en gearchiveerd.

Indien geen van de kandidaat-huurders blijkt geeft van interesse, wordt overgegaan tot een nieuwe selectie zoals beschreven in paragraaf 1.

§ 4 De woning wordt toegewezen door een toewijzingscomité dat is samengesteld uit:

- de administratief beheerder van de NVBW, en bij zijn afwezigheid de technisch beheerder;
- een administratief medewerker;
- een afgevaardigde van het OCMW van de Stad Brussel, de hoofdaandeelhouder van de NVBW.

§ 5 Kennisgeving van de niet in aanmerking genomen kandidaat-huurders

De beslissing tot niet-toewijzing van de woning wordt per brief meegedeeld aan alle niet in aanmerking genomen kandidaat-huurders. Tegen deze beslissing kan beroep worden aangetekend (zie deel IV).

Artikel 6 – Toelatingsvoorwaarden als kandidaat-huurder of met het oog op de toewijzing van een woning

§ 1 Geen eigenaar zijn

Wordt niet toegelaten, de kandidaat-huurder die op de datum van indiening van de aanvraag de volle eigendom of het vruchtgebruik heeft van een pand bestemd voor huisvesting waarvan het kadastraal inkomen meer dan € 745,00 bedraagt.

§2 Een goede huurder zijn

Wordt niet toegelaten, de kandidaat-huurder die eerder een overeenkomst heeft gesloten met de NVBW en tegen wie deze laatste een procedure heeft ingesteld tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens schuldig verzuim, of tegen wie de rechtbank een ongunstig vonnis heeft uitgesproken in de afgelopen vijf jaar, of die onbetwiste huurachterstanden heeft opgelopen voor zijn huidige woning of die zich na een ingebrekestelling niet houdt aan het huishoudelijk reglement. Voor elke mutatieaanvraag in de zin van artikel 14 moet de huurder in orde zijn met zijn betalingen, mag hij geen onbetwiste schulden hebben met betrekking tot zijn huidige woning, moet hij zich houden aan het huishoudelijk reglement en mag hij niet in

gebreke zijn gesteld wegens niet-naleving van een van de verplichtingen die erin vermeld zijn. Indien de kandidaat-huurder geen maximumhuurprijs heeft opgegeven, kunnen hem elementen worden gevraagd aan de hand waarvan een overmatige schuldenlast kan worden beoordeeld of vermeden, in het bijzonder wanneer de huurprijs meer dan 40% van het gezinsinkomen bedraagt.

6

Zal ook worden beschouwd als foutief, de huurder(s) van de NVBW die kandidaat zijn voor een mutatie of een verlenging van de huurovereenkomst, diegene(n) die het huishoudelijk reglement dat ze hebben ontvangen bij ondertekening van de huurovereenkomst hebben ontvangen en in het kader waarvan twee verwittigingen werden verzonden naar de huurder(s).

§ 3 Bovengrens van de inkomsten van de kandidaat-huurder om te worden toegelaten in het register

De woningen van de NVBW zijn voorbehouden voor kandidaat-huurders van wie het globale belastbaar inkomen voor het referentiejaar, al dan niet samengevoegd met dat van hun echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner, niet hoger is dan de bedragen in de volgende tabel:

Alleenstaande	€ 64.199,50
Gezin met 1 inkomen	€ 70.190,83
Gezin met 2 inkomens	€ 73.187,18

Per bijkomende persoon ten laste wordt de bovengrens vermeerderd met € 2996,35.

Bij de bepaling van het voormelde inkomen wordt slechts rekening gehouden met de helft van het globaal belastbaar inkomen van de echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner die het laagste globaal belastbaar inkomen heeft. Dezelfde regel is van toepassing wanneer er meerdere samenwonenden zijn.

De bedragen die worden opgegeven, zijn de bedragen van de maximuminkomens voor een gezin dat kandidaat-huurder is in 2018. Ze worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd.

§ 4 Verenigbaarheid van de gezinssamenstelling en de samenstelling van de woning

De aanvraag van de kandidaat-huurder wordt enkel in aanmerking genomen als de gezinssamenstelling overeenstemt met een woning die wordt beschouwd als aangepast.

Worden beschouwd als aangepaste woning:

1° studio: voor een alleenstaande of een koppel;

2° appartement met 1 slaapkamer: voor een alleenstaande of een koppel of voor een eenoudergezin met maximaal 1 kind jonger dan 12;

3° een bijkomende slaapkamer voor:

- 1 kind ouder dan 12 jaar of;
- 2 kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 12 jaar of;
- 2 kinderen van een verschillend geslacht die beiden jonger zijn dan 9 jaar of;

- 1 persoon met een handicap of;
- 1 meerderjarige persoon of 1 koppel die deel uitmaken van het gezin.

Er wordt als volgt rekening gehouden met kinderen die niet permanent in het gezin aanwezig zijn, op basis van de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder of van een kopie van het vonnis of de overeenkomst die de huisvestingsmodaliteiten bepaalt:

- als het kind voor de helft van de tijd aanwezig is (co-ouderschap), telt elk kind als een volwaardig gezinslid;
- als het kind minder dan de helft van de tijd aanwezig is (hoederecht bij een van de ouders en bezoekrecht voor de andere ouder), wordt slechts één bijkomende slaapkamer in aanmerking genomen ongeacht het aantal kinderen.

Artikel 7 – Toekenning van punten en voorrangcriteria

§ 1 Toekenning van punten

De hierna volgende situaties geven aanleiding tot de toekenning van de vermelde punten:

1° eenoudergezin waarvan de ouder binnen het jaar een erkende instelling voor de opvang van slachtoffers van intrafamiliaal geweld verlaat: 1 punt

2° gezin waarvan minstens 1 persoon huurder is van de NVBW, dat zijn verplichtingen naleeft en dat kandidaat is voor verhuis vanwege een wijziging van gezinssamenstelling (aantal personen) : 5 punten

3° gezin met een of meerdere personen met een handicap: 2 punten per persoon met een handicap

4° eenoudergezin met een of meer minderjarige kinderen: 1 punt

5° gezin dat is ingeschreven in het register en uit elkaar gaat en waarvan elke persoon een nieuwe individuele inschrijving vraagt zoals is voorzien in artikel 12: 1 punt.

§ 2 Prioriteiten

Het toewijzingscomité kan beslissen om de aanvrager die zich in een of meerdere van de hierna volgende situaties bevindt, voorrang te geven op de kandidaten die zijn bedoeld in artikel 5, lid 1:

1° gelijk hebben gekregen in een beroepsprocedure tegen een beslissing tot niet-toewijzing van een woning van de NVBW;

2° in uiterste nood verkeren in de zin van de gewestelijke ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, d.w.z.:

- onder uiterste nood worden de volgende situaties verstaan: vernieling van de woning door een natuurlijke oorzaak, brand, overstroming of gevallen van intrafamiliaal geweld op een eenoudergezin en dit op basis van een specifieke motivatie;
- een woning betrekken die om technische redenen moet worden vrijgemaakt op basis van precieze elementen (voldoen aan de beheersbehoeften van de NVBW, bijv. werken in een gebouw, de betrokken huurder en de daaronder wonende huurder zijn beiden betrokken).

Deze voorrang is enkel van toepassing bij de eerste aangepaste woning die de NVBW voorstelt uit haar eigen park of bij huur van een woning van een partnervenootschap die ter beschikking zou worden gesteld.

DEEL IV: KENNISGEVING EN BEROEP TEGEN DE BESLISSING TOT TOEWIJZING

Artikel 8 - Kennisgeving

De beslissing tot toewijzing wordt meegedeeld aan de kandidaat-huurder die is aangeduid door het Bureau. Vervolgens wordt ze opgetekend in het register en worden de gegevens van de kandidaat gearchiveerd.

Ook de kandidaat-huurders die niet in aanmerking zijn genomen voor de betreffende woning worden op de hoogte gebracht.

Artikel 9 - Beroepsprocedure

In overeenstemming met artikel 32 van de Huisvestingscode kan elke kandidaat-huurder die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt, binnen één maand na de kennisgeving van de beslissing tot niet-toewijzing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij de Regering of de daartoe gemachtigde ambtenaar.

De kandidaat die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing tot niet-toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt. In geval van weigering gebeuren de andere voorstellen volgens de volgorde in het register.

DEEL V: BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 10 – Afstand door de aanvrager

Indien de kandidaat-huurder 3 keer geen gevolg heeft gegeven aan de uitnodiging om een woning te bezoeken of als hij geen blijk heeft gegeven van interesse voor de woning die hem werd voorgesteld in het kader van de procedure die is beschreven in artikel 5, wordt hij automatisch zonder verdere formaliteiten uit het Register geschrapt, tenzij het gaat om een kandidaat die geen maximumhuurprijs heeft opgegeven en die de woning weigert omdat de huurprijs en de huurlasten meer bedragen dan het financiële vermogen van het gezin. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als de huurprijs en de huurlasten meer bedragen dan 40% van de gezinsinkomsten.

Indien de NVBW een woning toewijst aan de kandidaat-huurder en deze geen gevolg geeft aan het voorstel om de huurovereenkomst te ondertekenen, wordt aangenomen dat hij afstand doet van de toegewezen woning.

Een kandidaat die zich één keer terugtrekt nadat hij de toewijzing van een woning heeft geaccepteerd, zal twee jaar uit het Register worden geschrapt.

Zijn herinschrijving als kandidaat-huurder voor een woning zal pas mogelijk zijn na een termijn van 2 jaar vanaf de beslissing tot toewijzing waaraan hij geen gevolg heeft gegeven.

Artikel 11 - Echtscheiding

Indien de leden van een gezin dat kandidaat-huurder is voor een woning en dat is ingeschreven in het Register uit elkaar gaan, dan worden beide partners geschrapt uit het Register en moeten ze zich inschrijven volgens de procedure die is beschreven in artikel 3 en volgende van dit reglement.

Voor de huurder die in de woning blijft, kan een aanhangsel bij de huurovereenkomst worden gevoegd.

Artikel 12 - Sanctie bij onjuiste informatie

Als uit onderzoek van de aanvraag blijkt dat een gezin valse verklaringen heeft afgelegd, stelt het zich bloot aan schrapping uit het Register en weigering van inschrijving als kandidaat-huurder voor een woning gedurende vijf jaar. Hetzelfde geldt als het al is ingeschreven in het Register; in dat geval wordt het uit het Register geschrapt.

Als blijkt dat een gezin een woning van de NVBW heeft gekregen dankzij een dossier dat één of meer onjuiste gegevens bevat, stelt het zich behalve aan de weigering tot inschrijving ook bloot aan de opzegging en/of een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst.

DEEL VI: MUTATIE

Artikel 13 – Mutatie om technische of bij wijziging van de gezinssamenstelling

§ 1 Mutatie om technische redenen: dat is het geval wanneer de huurder zijn woning moet verlaten vanwege zware renovatiewerken. In dat geval gebeurt de mutatie automatisch naar een aangepaste en gelijkwaardige woning.

§2 Wijziging van de gezinssamenstelling (vermindering of vermeerdering van het aantal personen): In het tweede geval wordt de huurder in het Register ingeschreven als kandidaat en zal hij worden uitgenodigd om een woning te bezoeken die beantwoordt aan zijn behoeften mocht er zo een vrijkomen. De toewijzing gebeurt volgens de procedure die is beschreven in deel III.

Naast de bepalingen van artikel 6, lid 2 en van dit artikel, moet de mutatieaanvraag worden gerechtvaardigd door een reden die verband houdt met de gezinssamenstelling (aantal personen) voor zover de huurder zijn huidige woning al sinds meer dan 18 maanden betreft.

DEEL VII: VERNIEUWINGSPROCEDURE

Artikel 14: Vernieuwingsprocedure

Elke kandidaat-huurder die is ingeschreven in het Register moet zich na afspraak aandienen lokalen van de NVBW of een mail sturen om een nieuw volledig dossier in te dienen zoals is bepaald in artikel 4, en dit uiterlijk binnen één maand na de jaarlijkse vervalddag van zijn inschrijving, teneinde deze te vernieuwen. Doet hij dat niet, wordt de kandidaat-huurder uit het Register geschrapt.

DEEL VIII: INWERKINGTREDING VAN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT

Artikel 15 - Inwerkingtreding van het toewijzingsreglement

Deze versie van het onderhavige reglement is goedgekeurd door de algemene vergadering van woensdag 13 december 2023 en treedt in werking op donderdag 14 december 2023.

INDEX

11

PREAMBULE:.....	2
DEEL I : ALGEMEEN.....	2
Artikel 1 – Definities	2
Artikel 2 – Toepassingsgebied	3
DEEL II: PROCEDURE VOOR DE KANDIDAAT-HUURDER	3
Artikel 3 – Aanvraag tot inschrijving in het register	3
Artikel 4 – Voorwaarden en indiening van het individueel dossier door de kandidaat-huurder.	3
DEEL III: TOEWIJZING VAN DE WONINGEN	4
Artikel 5 – Toewijzingsprocedure	4
Artikel 6 – Toelatingsvoorwaarden als kandidaat-huurder of met het oog op de toewijzing van een woning.....	5
Artikel 7 – Toekenning van punten en voorrangcriteria	7
DEEL IV: KENNISGEVING EN BEROEP TEGEN DE BESLISSING TOT TOEWIJZING.....	8
Artikel 8 - Kennisgeving	8
Artikel 9 - Beroepsprocedure	8
DEEL V: BIJZONDERE BEPALINGEN	8
Artikel 10 – Afstand door de aanvrager	8
Artikel 11 - Echtscheiding	9
Artikel 12 - Sanctie bij onjuiste informatie.....	9
DEEL VI: MUTATIE.....	9
Artikel 13 – Mutatie om technische of bij wijziging van de gezinssamenstelling	9
DEEL VII: VERNIEUWINGSPROCEDURE.....	9
Artikel 14: Vernieuwingsprocedure	9
DEEL VIII: INWERKINGTREDING VAN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT	10
Artikel 15 - Inwerkingtreding van het toewijzingsreglement.....	10