

Huurreglement van de gemeentewoningen van Vorst

Artikel 1. Procedure inzake toekenning van een afwijking wegens uiterst dringende noodzakelijkheid

§ 1: Indiening van de afwijkingsaanvraag

De aanvraag tot toekenning van een woning bij wijze van uitzondering wegens uiterst dringende noodzakelijkheid wordt gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen of tegen ontvangstbewijs ingediend bij het Huisvestingsloket.

De aanvraag kan worden opgesteld door een sociale dienst die de aanvrager begeleidt, op voorwaarde dat deze laatste de aanvraag mee ondertekent.

De aanvraag gaat vergezeld van elementen die het mogelijk maken te beoordelen of het om een uiterst dringende noodzakelijkheid gaat:

- een verslag van politie of brandweer voor een incident zoals een instorting of een overstroming;
- een verslag van een met de gemeente geconventioneerd organisme over intrafamiliaal geweld.

Wanneer de aanvrager niet in staat is om deze elementen te verstrekken, kan een maatschappelijk werker van de Huisvestingsloket ze bij de bevoegde diensten inwinnen.

Voordat de aanvraag aan de toewijzingscommissie wordt voorgelegd, verstrekt de aanvrager een attest van gezinssamenstelling en een kopie van het recentste aanslagbiljet.

§ 2: Advies van de onafhankelijke commissie voor de toewijzing van gemeentewoningen

Wanneer er op het moment van de aanvraag een woning beschikbaar is die is aangepast aan de samenstelling van het gezin, dient de Huisvestingsdienst met spoed een met redenen omkleed voorstel in bij de toewijzingscommissie, om de woning toe te kennen of te weigeren. De Commissie brengt binnen 3 werkdagen een met redenen omkleed advies uit over het voorstel.

§ 3: Toekenning van de woning

Indien de Commissie een gunstig advies uitbrengt, doet de Huisvestingsdienst de aanvrager een voorstel voor een huurovereenkomst overeenkomstig het geldende model, beginnend met een periode van 18 maanden. De aanvrager heeft 24 uur de tijd om de woning te aanvaarden of te weigeren.

De Huisvestingsdienst legt vervolgens aan het College van Burgemeester en Schepenen een beslissing voor om de woning toe te kennen en de huurovereenkomst de ondertekenen, in overeenstemming met het advies van de Commissie. Indien nodig kan de huurovereenkomst worden ondertekend op basis van het bij het College ingediende toekenningsvoorstel.

§ 4: Weigering van de woning

Indien de Commissie weigert of een ongunstig advies uitbrengt over een voorstel, legt de Huisvestingsdienst een beslissing voor aan het College in overeenstemming met het advies van de Commissie.

De beslissing wordt aan de aanvrager meegedeeld zodra ze door het College is goedgekeurd.

§ 5: Aandeel van gemeentewoningen die bij wijze van uitzondering kunnen worden toegekend wegens uiterst dringende noodzakelijkheid

De toekenning van een woning bij wijze van uitzondering in het kader van dit artikel mag niet meer bedragen dan 40% van de totale toewijzingen van woningen over een jaar.

Artikel 2. Procedures van toepassing op de mutaties

§ 1 Mutatieaanvragen

Vanaf het 3e jaar van de huur van de woning kan elke huurder een mutatie aanvragen als zijn woning niet langer aangepast is:

- door de vergroting of verkleining van zijn gezin,
- door de komst of het vertrek van een persoon met beperkte mobiliteit in het huishouden.

Een aanvraag tot mutatie naar een grotere woning van een huurder wiens huishouden een zwangere persoon omvat, moet worden gestaafd met een zwangerschapsattest opgesteld door een arts die getuigt dat de zwangerschap minstens drie maanden gevorderd is.

§ 2 Mutatieregister

De mutatieaanvragen worden opgenomen in een mutatieregister, met de volgende gegevens:

- inschrijvingsdatum;
- gezinssamenstelling;
- type woning aangepast qua aantal kamers en in voorkomend geval voor een persoon met beperkte mobiliteit;
- het inkomen van het huishouden volgens het laatste aanslagbiljet.

§ 3 Mutatieaanbod

Wanneer er een woning voor mutatie beschikbaar is, betekent de beherende dienst het mutatieaanbod per aangetekende brief met ontvangstbewijs of op een andere manier die het mogelijk maakt de ontvangst van het aanbod te bewijzen.

De huurder kan het bezoek van de voorgestelde woning eisen voordat hij antwoordt, in welk geval de in artikel 9 van het toewijzingsreglement vastgestelde termijn van 8 dagen wordt opgeschort totdat het bezoek plaatsvindt.

Het antwoord is onderworpen aan het advies van de toewijzingscommissie overeenkomstig artikel 13 van het toewijzingsreglement.

§ 4 Mutatievoorstel

Het gemeentebestuur kan aan elk huurdersgezin een mutatievoorstel doen:

- Wanneer het gezin een woning bewoont met minstens één overvollige kamer;
- Wanneer de woning plots ongeschikt wordt en er minstens twee slaapkamers te weinig zijn in vergelijking met een aangepaste woning;
- Wanneer de woning of het gebouw grondig moet worden gerenoveerd wegens veroudering of insalubriteit.

In geval van een grondige renovatie kan de administratie tijdelijk een niet-aangepaste woning voorstellen.

De beherende dienst zendt de huurder het mutatievoorstel per aangetekende brief met ontvangstbewijs of op een andere manier die het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen. De huurder kan het bezoek van de voorgestelde woning eisen voordat hij antwoordt, in welk geval de in artikel 9 van het toewijzingsreglement vastgestelde termijn van 8 dagen wordt opgeschort totdat het bezoek plaatsvindt.

Artikel 3. Voorwaarden voor de verlenging of vernieuwing van de huurovereenkomst

§ 1 Algemene voorwaarden van toepassing op de verlenging of vernieuwing

De huurder dient zijn verplichtingen in acht te hebben genomen volgens de voorwaarden van de te verlengen of te vernieuwen overeenkomst. Het gezin voldoet aan de voorwaarden voor toelating tot het register van de aanvragen als bedoeld in artikel 2 van het toewijzingsreglement voor gemeentewoningen.

9 maanden voor het einde van de overeenkomst verstrekt de huurder aan de gemeente alle documenten die het mogelijk maken de naleving van deze voorwaarden te verifiëren.

§ 2: voorwaarden voor de verlenging van de huurovereenkomst

Vanaf het 10e jaar kan de huurovereenkomst worden verlengd per periode van 3 jaar onder de onderstaande voorwaarden:

a) Voor een ondermatige woning aan het einde van de huurovereenkomst

Als tijdens het laatste jaar van de huurovereenkomst wordt vastgesteld dat de woning ondermatig is, d.w.z. dat er minstens één kamer ontbreekt in de woning ten opzichte van de definitie van een aan de grootte van het gezin aangepaste woning, zoals bepaald in artikel 5 § 1 van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen:

- de huurder moet ingeschreven zijn in het register van mutatieaanvragen;
- indien de huurder een aanbod naar aanleiding van zijn mutatieaanvraag of een mutatievoorstel van de gemeente heeft geweigerd, moet de reden voor zijn weigering schriftelijk worden meegedeeld en door de onafhankelijke commissie voor de toewijzing van gemeentewoningen worden gevalideerd.

b) Voor een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning

het gezinsinkomen is niet hoger dan het in artikel 2, § 2, 11e lid van het toewijzingsreglement bedoelde plafond, d.w.z. het maximum voor een sociale woning verhoogd met 20 procent.

§ 3: mogelijkheden om de huurovereenkomst na afloop te vernieuwen

a) met huurtoeslag voor een bovenmatige woning

Als tijdens het laatste jaar van de huurovereenkomst wordt vastgesteld dat de woning bovenmatig is, d.w.z. dat de woning over twee overtollige kamers beschikt ten opzichte van de definitie van een aan de grootte van het gezin aangepaste woning, zoals bepaald in artikel 5 § 1 van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen, kan het College een nieuwe huurovereenkomst met huurtoeslag voorstellen.

Het bedrag van de maandelijkse toeslag wordt vastgesteld op 10% van de maandelijkse huurprijs per overtollige kamer. Deze toeslag wordt opgenomen in de huurovereenkomst die aan de huurder wordt aangeboden, uiterlijk met de opzeggingsbrief van het einde van de te vernieuwen huurovereenkomst.

Deze toeslag is niet van toepassing op een hurend gezin waarvan een lid ouder is dan 65 jaar of een handicap heeft, of in het register van mutatieaanvragen ingeschreven is.

b) wanneer het gezinsinkomen hoger is dan het maximum voor een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning

Als een lid van het gezin dat een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning huurt ouder is dan 65 jaar of als een van hen een handicap heeft en het gezinsinkomen hoger is dan het maximum, kan de huurovereenkomst worden vernieuwd mits een toeslag berekend volgens de bepalingen van artikel 143 §§ 1 en 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

Het College brengt de huurder op de hoogte van de nieuwe huurovereenkomst, uiterlijk met de opzeggingsbrief van het einde van de huurovereenkomst.

c) beperking van de verhoging van de huurprijs bij vernieuwing

In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst van een gemeentewoning die tot stand is gebracht met één of meer subsidies van de hogere overheid die voorzien in een plafond voor de huurprijs van deze woning, mag de som van de huurprijs en de toeslagen niet hoger zijn dan het huurplafond dat voorzien is in de regelgeving die van toepassing is op deze woning. Wanneer verschillende subsidiërende autoriteiten verschillende huurplafonds voor dezelfde woning vaststellen, geldt het voor de huurder gunstigste plafond.

§ 4 Einde de huurovereenkomst

Als de huurder niet voldoet aan de bovenstaande voorwaarden of de vereiste documenten om te controleren of hieraan wordt voldaan niet binnen de termijn levert, wordt de huurovereenkomst beëindigd mits de opzegging vastgelegd in de overeenkomst.

Artikel 4. Modaliteiten van het interne beroep dat openstaat voor de huurder van een gemeentewoning

Het beroep van de huurder in geval van onenigheid betreffende een beslissing die in toepassing van de huurovereenkomst of het huurreglement door de beherende dienst is genomen, moet binnen een maand na de kennisgeving van de betwiste beslissing worden ingesteld, met vermelding van de beslissing en de redenen voor de betwisting.

Dit kan gebeuren via een aangetekende brief met ontvangstbewijs, gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen, of via een ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen.

Binnen twee maanden doet het College een uitspraak over het beroep of vraagt het in voorkomend geval de huurder om nadere informatie over de redenen voor de betwisting. De huurder die een dergelijk beroep instelt, blijft verplicht zijn contractuele verplichtingen na te komen.