

Uittreksel uit het register van de notulen van de Gemeenteraad

- Aanwezig :** Michel Eylenbosch, *Voorzitter van de Raad* ;
Françoise Schepmans, *Burgemeester* ;
Ahmed El Khannouss, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Schepenen* ;
Christian Magérus, Jamal Ikazban, Abdelilah Achaoui, Houria Ouberrri, Mohammadi Chahid, Pierre Vermeulen, Paulette Piquard, Jamel Azaoum, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Olivia P'uito, Dina Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, Mohamed El Abboudi, ~~Hroucine Ait Jeddig~~, Michaël Vossaert, Farida Tahar, Shazia Manzoor, Tania Dekens, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, Nicole Linders-Dubocage, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhroufi, Khadija Tamditi, Hassan Ouassari, *Gemeenteraadsleden* ;
Jacques De Winne, *Secretaris van de Raad*.
- Verontschuldigd :** Sarah Turine, *Schepen* ;
Badia El Belghiti, Dirk De Block, Dirk Berckmans, Nader Rekik, Hassan Rahali, *Gemeenteraadsleden*.

OPENBARE ZITTING VAN 04.06.14

#Onderwerp : Aanpassing van het Gemeentelijk huurreglement.#

Gemeentelijke Eigendommen

DE RAAD,

Gelet op de beraadslaging van 19.03.2009 waarin besloten is een reglement op het toekennen van de gemeentelijke woningen goed te keuren ;
Gelet op de ordonnantie van 11.07.2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17.07.2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode ;
Gezien de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 17.07.2013, waarin o.a. besloten is :

Artikel 1 :

na de periode van gebruik van 9 jaar, en nadien, aan het einde van iedere volgende driejaarlijkse periode een einde te maken, mits een opzeggingstermijn van 6 maanden, aan de huurovereenkomsten van de huurders die gemeentelijke woningen gebruiken met een of meer niet-gebruikte kamers;

Artikel 2 :

bij de opzegging, naar gelang hetgeen er op huurgebied beschikbaar is, te voorzien in een enig voorstel voor mutatie naar een gemeentelijke woning die aangepast is aan de nieuwe gezinssamenstelling van de huurders, op voorwaarde dat deze inkomsten alle verplichtingen hebben nagekomen wat betreft de betaling van de huur, en hun huidige woning gebruikt werd als een goede huisvader ;

Artikel 3 :

na de periode van gebruik van 9 jaar, en nadien, aan het einde van iedere volgende driejaarlijkse periode een einde te maken, mits een opzeggingstermijn van 6 maanden, aan de huurovereenkomsten van de huurders van gemeentelijke woningen van wie de inkomens hoger zijn dan de toegestane drempelinkomens;

Gelet op de toepassing van het reglement door de dienst Gemeentelijke eigendommen en de Toekenningcommissie voor de gemeentelijke woningen gedurende 5 jaar ;

Gelet op de noodzaak om het reglement aan te passen, teneinde de toepassing ervan te optimaliseren en transparantie en objectiviteit te waarborgen van de toekenning, de mutaties en inachtneming van de diverse onderliggende wetgevingen bij de creatie van gemeentelijke woningen ;

Gelet op de intentie van het College van Burgemeester en Schepenen om gebruik van de gemeentelijke woningen te garanderen door een publiek dat beantwoordt aan de voorwaarden voor toegang tot de gemeentelijke woningen, en derhalve, aan de voorwaarden van het onderhavig aangepast reglement ;

Gezien de intentie om gelijkheid te waarborgen tussen de verschillende gebruikers van de gemeentelijke woningen, zowel inzake toekenning, gebruik van de plaatsen, vaststelling van de huur, als inzake naleving van de inkomensvoorwaarden ;

Gelet op de toe te passen voorwaarden van toekenning voor de gesubsidieerde woningen (wijkcontracten, alleenstaanden woningen, verlaten woningen, GSB) en de noodzaak om tot een uniformisering te komen van het reglement, ongeacht het type van toegekende subsidie voor het realiseren van de woningen ;

Overwegende dat de kandidaat-huurders voor een inschrijving met het oog op het bekomen van een gemeentelijke woning een kopie van het inschrijvingsformulier kunnen indienen bij de OVM ;

Overwegende dat de voorrang van de chronologische volgorde van inschrijving behouden blijft, om zodoende gelijkheid tussen de kandidaat-huurders te waarborgen ;

Overwegende dat er geen exclusieven meer zullen zijn voor de gebruikers van sociale woningen, teneinde gelijke behandeling te garanderen van

de kandidaat-huurders die gebruik maken van privé- of openbare woningen ;
Gelet op de noodzaak van een goed gebruik van het geheel van de woningen, die globaal zo goed mogelijk moeten aangepast zijn aan de gezamenlijke gezinnen die erin wonen ;
Overwegende dat interne mutaties dienen te worden bevorderd, teneinde aan de huurders het gebruik te garanderen van aangepaste woningen, en dus onder- of overmatig gebruik te vermijden ingevolge wijziging van de gezinssamenstelling tijdens lopende huurovereenkomsten ;
Overwegende dat, in geval van beroep ingesteld tegen een besluit inzake toekenning, het beroep niet meer opschortend zal zijn voor het besluit inzake toekenning, om op die manier te vermijden dat woningen niet worden gebruikt ;
Overwegende dat, indien een huurder een zaak zou winnen ingevolge de instelling van een dergelijk beroep, hij zou beschikken over een absoluut recht op toekenning van de eerste aangepaste woning die vrijkomt ;
Gelet op de noodzaak om het reglement zo leesbaar mogelijk te maken, door enkel nog afwijkingen toe te staan voor interne mutaties, ten bedrage van 10% van het aantal woningen dat in de loop van het vorig burgerjaar toegekend is, hetgeen overeenkomt met een gemiddelde van 1 afwijking per jaar ;
Overwegende dat de duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst 9 jaar bedraagt, om de huurders zodoende de mogelijkheid te bieden tot een bepaald evenwicht te komen ;
Overwegende dat na het verstrijken van de termijn van 9 jaar, de huur telkens zal worden verlengd met 3 jaar, onder voorbehoud van de naleving door de huurder van de inkomensvoorwaarden en de aanpassing van de woning aan de gezinssamenstelling ;
Overwegende dat wordt gerekend op financiële ontvoogding van de huurders, en dat een overschrijding met 20% van de inkomensdrempels toegestaan is - waarbij rekening wordt gehouden met het reglementair kader dat door de subsidiërende overheid vastgesteld is - maar met een verhoging met 10% van de huurprijzen die in het nieuw rooster worden voorgesteld ;
Overwegende dat, om de huurders van wie de huurovereenkomst afloopt, of die niet meer beantwoorden aan de voorwaarden voor toegang tot een gemeentelijke woning, de gelegenheid te bieden een nieuwe woning te vinden (een middelgrote huur- of koopwoning, of een privé-woning) dient in de mate van het mogelijke een vooropzeg van meer dan 6 maanden te worden gegeven ;
Overwegende dat de huurders die een vooropzeg hebben gekregen in geval van betwisting om het even welk document kunnen indienen waarin hun situatie wordt herzien, en wordt aangetoond dat de Gemeente uitgegaan is van verouderde documenten om de vooropzeg toe te sturen, en kunnen ondervinden dat deze beslissing wordt geannuleerd ;
Overwegende dat de bevoegdheden van de Toekenningscommissie voor de gemeentelijke woningen worden uitgebreid, en dat ze zich voortaan zal moeten uitspreken over de verlenging van de huurovereenkomsten van de huurders op basis van de naleving van de inkomensvoorwaarden en de overeenstemming van de gebruikte woning met de gezinssamenstelling ;
Overwegende dat in het onderhavig reglement een rooster met huurprijzen wordt vastgelegd, die wordt opgemaakt op basis van het woningtype dat voor de huur wordt voorgesteld (aantal kamers, energieprestatie) teneinde de huurprijzen te uniformiseren, en te zorgen voor gelijkheid tussen de woningen van een zelfde categorie ;
Overwegende dat een deel van de woningen leidt tot een hoger energieverbruik voor de huurders, en dat het dientengevolge aangewezen is de huur aan deze situatie aan te passen, door een gedifferentieerde huur voor te stellen (20% hoger voor weinig energieverslindende woningen).
Overwegende dat dit rooster ondergeschikt is aan het rooster met huurprijzen voor de woningen die door de sociale verhuurkantoren worden verhuurd, en dat het dus beantwoordt aan de eisen die inzake huur vastgesteld zijn door de ordonnantie van 06/12/2012 tot wijziging van de organieke ordonnantie van 28/01/2010 over de stedelijke renovatie van de woningen die opgericht zijn in het kader van een wijkcontract ;
Overwegende dat voor de huurders die onderworpen zijn aan de nieuwe huurovereenkomst, en van wie bij deze huurovereenkomst, die vastgesteld is op basis van het rooster, 1/3 van de inkomens wordt overschreden, de huurtoelage, zoals bepaald door het Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 21.06.2012, van toepassing zal zijn op de voorwaarden die vastgesteld zijn door het Besluit ;
Gelet op het gemeentelijk huurreglement zoals aangepast door de dienst Gemeentelijke eigendommen, dat voorgelegd is aan de dienst Juridische zaken ;
Gelet op de artikelen 112, 117 en 119 van de Nieuwe Gemeentewet ;
Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen van 21.05.2014 ;

BESLUIT :

Enig artikel :

Kennis te nemen van het gemeentelijk huurreglement zoals aangepast door de dienst Gemeentelijke eigendommen.

De onderhavige beraadslaging zal aan de Toezichthoudende overheid worden overgemaakt.

De Raad keurt het voorstel van de beraadslaging goed.
38 stemmers : 27 positieve stemmen, 11 onthoudingen.

VANWEGE DE RAAD :

(get.) De Secretaris van de Raad,
Jacques De Winne

(get.) De Voorzitter van de Raad,
Michel Eylenbosch

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT :
Sint-Jans-Molenbeek, 06 juni 2014,

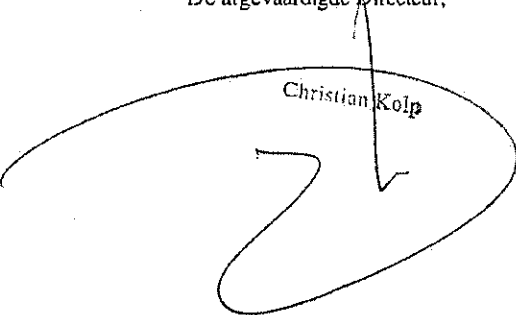
OP LAST :

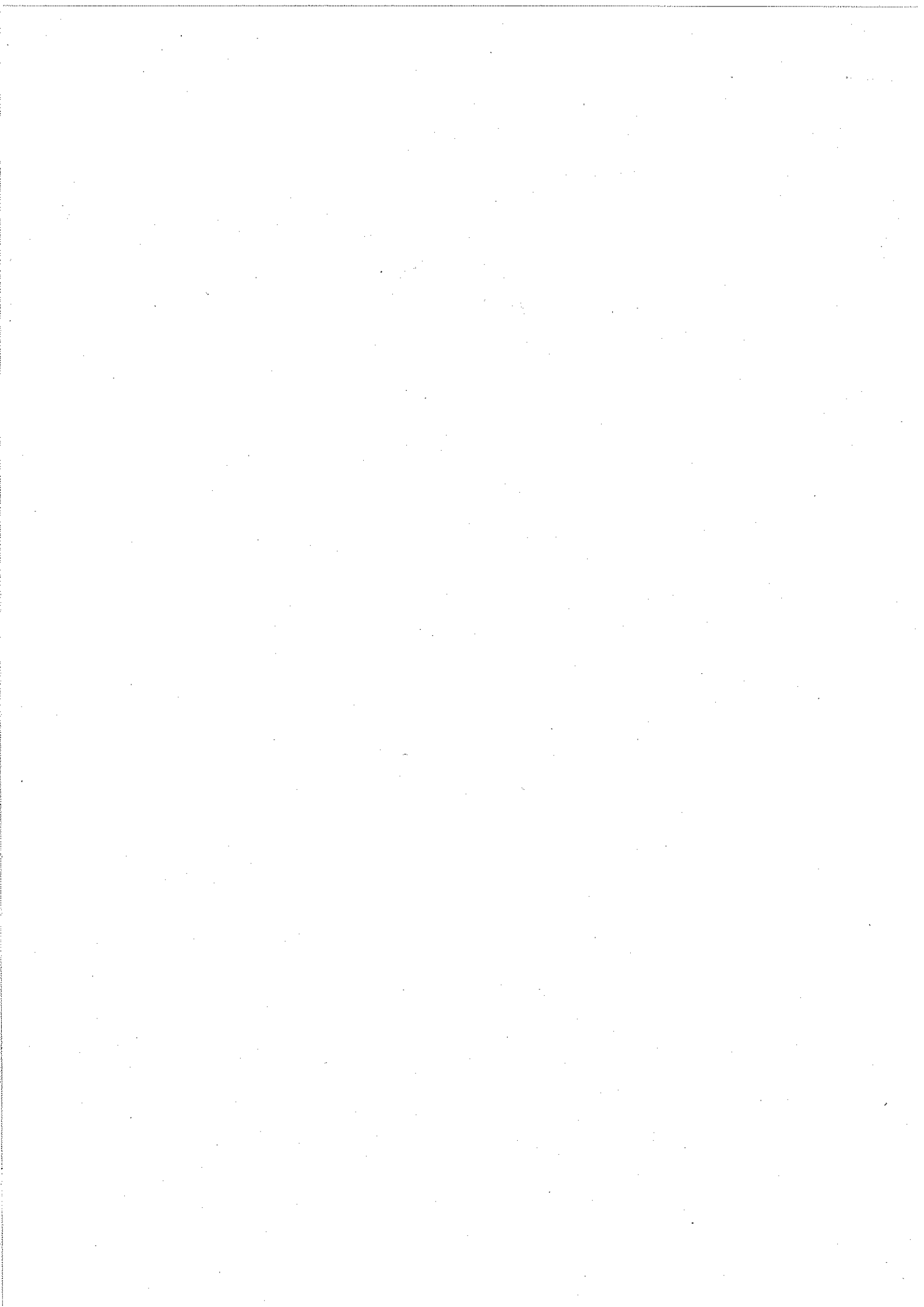
Voor de Gemeentesecretaris,
De afgevaardigde Directeur,



Voor de Burgemeester,
De afgevaardigde Schepenen,


Karim Majoros


Christian Kolp





GEMEENTELIJK HUURREGLEMENT

Artikel 1. Toepassingsgebied :

Het onderhavig reglement is van toepassing op de verhuring van alle gemeentelijke bescheiden sociale woningen, die deel uitmaken van het privé-patrimonium van de Gemeente.

De transitwoningen zoals bepaald door artikel 2, 24° van het Brussel Wetboek voor de Huisvesting vallen niet onder dit reglement. Hiervoor geldt een ander reglement.

HOOFDSTUK 1 : DE INSCHRIJVING IN HET REGISTER VAN HUURAAVVRAGEN

Artikel 2. Toelatingsvoorwaarden

Om zich te kunnen inschrijven in het gemeentelijk Register van huuraanvragen, dient de kandidaat-huurder te voldoen aan een aantal voorwaarden :

§1 - Inkomensvoorwaarde

Het inkomen mag de volgende plafonds van netto belastbare inkomens niet overschrijden :

- voor een gezin bestaande uit een alleenstaande : **21.370,09 EUR***
- voor een gezin met méér dan een persoon, dat slechts over één inkomen beschikt : **23.744,56 EUR***
- voor een gezin dat over twee inkomens of meer beschikt : **27.136,66 EUR***.

Deze bedragen worden vermeerderd met **2.035,24 EUR*** per kind ten laste, en met **4.070,50 EUR*** per meerderjarige persoon met een handicap. Een kind met een handicap ten laste wordt gelijkgesteld met 2 kinderen ten laste.

**= bedragen vastgesteld voor 2014*

De bedragen worden jaarlijks aangepast op basis van de gezondheidsindex van de maand augustus van het vorig jaar.

Er wordt rekening gehouden met de gezamenlijke inkomens van de personen die dezelfde woning delen. Evenwel wordt geen rekening gehouden met de inkomens voor de kinderen ten laste (cf. de jobstudenten).

§2 - Eigendomsvoorwaarde

Geen enkel gezinslid mag houder zijn van een zakelijk hoofdrecht of nevenrecht op een onroerend goed dat als woning wordt gebruikt.

§3 - Verblijfsvoorwaarde

Minstens één gezinslid dat niet de hoedanigheid van kind ten laste heeft, moet ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

§4 - Ontstentenis van geschil

Is de kandidaat-huurder al huurder geweest van een gemeentelijke woning, dan moet hij alle verplichtingen hebben nagekomen (betaling van de huur, kosten, respect voor het goed, naleving van het Huishoudelijk Reglement) om zich opnieuw bij de Gemeente te kunnen inschrijven.

Artikel 3. Kandidaturen

§1. Aanvragen voor woningen worden ingediend door middel van het opgemaakt formulier, dat wordt bijgevoegd als bijlage 1.

De kandidatuur wordt aan de Gemeente, dienst Gemeentelijke eigendommen, overgemaakt per aangetekend schrijven, of wordt er ingediend tegen ontvangstbewijs, bij het loket van de dienst Gemeentelijke eigendommen.

De volgende documenten moeten bij de inschrijving worden bezorgd :

- een recto-versokopie van de identiteitskaart of het paspoort van alle meerderjarige gezinsleden ;
- de samenstelling van het gezin, uitgereikt door het gemeentebestuur van de woonplaats van de kandidaat-huurder ;
- de inkomensbewijzen van alle gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kind ten laste ;
Deze inkomensbewijzen worden in principe afgeleverd via het laatste waarschuwingsuittreksel uit het kohier dat door de kandidaat-huurder ontvangen is, en betrekking heeft op deze inkomens.
- een attest op naam van het organisme dat de kinderbijslagen uitbetaalt voor alle kinderen ten laste, die deel uitmaken van het gezin ;
Dit attest mag niet langer dan 3 maand vóór de datum van afgifte van het aanvraagformulier uitgereikt zijn.
- een verklaring op eer waarin wordt vermeld dat geen enkel gezinslid houder is van een zakelijk hoofdrecht of nevenrecht op een onroerend bezit dat ingedeeld is bij de woning ;
- in voorkomend geval, een kopie van het vonnis of de overeenkomst waarin de modaliteiten worden bepaald van hoede over de kinderen die niet permanent bij het gezin wonen.

De inschrijving in het Register van huuraanvragen is slechts geldig wanneer het dossier volledig is, en het inschrijvingsformulier naar behoren ondertekend is door de aanvrager(s). Op dat ogenblik wordt het definitief inschrijvingsnummer schriftelijk aan de aanvrager(s) meegedeeld.

§2. De kandidaat-huurder deelt binnen een maximumtermijn van twee maanden na de mededeling van het definitief inschrijvingsnummer iedere wijziging in de gezinssamenstelling, iedere adreswijziging of inkomenswijziging, en iedere andere informatie mee, waardoor de oorspronkelijke inschrijving zou worden gewijzigd. Bij ontstentenis hiervan zal de kandidatuur worden geschrapt.

Om de twee jaar vraagt de Gemeente per aangetekend schrijven aan de kandidaat-huurder om de kandidatuur schriftelijk te bevestigen, alsook om het dossier bij te werken, door de hiervoor vermelde bijgewerkte documenten te verstrekken.

Reageert de kandidaat-huurder niet binnen twee maanden na de toezending van het verzoek om de kandidatuur te bevestigen, dan wordt deze geschrapt. De aldus geschrapte kandidaat kan zich bij de dienst Gemeentelijke eigendommen van Sint-Jans-Molenbeek niet meer opnieuw inschrijven gedurende een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de ontvangst van de kennisgeving van de schrapping.

Artikel 4. Registers

1. Het Register van huuraanvragen (hierna "Het Register" genoemd)

Het Register vermeldt de opgenomen kandidaturen (*waaraan een definitief inschrijvingsnummer toegekend is*) in de chronologische volgorde waarin ze ingediend zijn.

De hiervoor beoogde datum waarmee voor de inschrijving in chronologische volgorde rekening wordt gehouden, is de datum waarop de aanvraag volledig is, en er alle documenten in opgenomen zijn die voor het onderhavig reglement vereist zijn

Het Register wordt bijgehouden zonder witruimte, noch interlinie.

In het register wordt het volgende aangegeven :

- het inschrijvingsnummer van de kandidatuur
- de datum en het uur van indiening van de volledige aanvraag ;
- het aantal personen waaruit het gezin samengesteld is ;
- de aanwezigheid van een persoon met een handicap ten laste en zonder inkomen binnen het gezin ;
- de datum van de laatste wijziging of de laatste bevestiging van de inschrijving in het Register.

Het Register vermeldt niet de identiteit van de aanvragers. De overeenstemming tussen de registernummers en de identiteit van de aanvragers kan enkel worden nagegaan bij de dienst Gemeentelijke eigendommen.

Eens de inschrijving in het Register opgenomen is op naam van de beide leden van een koppel - bij echtscheiding of scheiding bekrachtigd door een officieel besluit - blijft deze geldig op naam van de persoon die het wettelijk hoederecht over de kinderen heeft verkregen en, indien er geen kinderen zijn, op naam van de persoon met het laagste inkomen.

2. Het Toekenningsregister

Parallel hiermee wordt een zogenaamd specifiek « Toekenningsregister » bijgehouden, waarin de inschrijvingen van de kandidaat-huurders worden vermeld aan wie een woning werd toegekend, het adres en de lokalisatie van deze woning, de datum waarop werd besloten tot de toekenning door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, en de datum van bekrachtiging van het genoemd besluit door het College van Burgemeester en Schepenen.

3. Het Register van schrapping

Alle geschrapte kandidaturen worden, conform hetgeen vermeld is in artikel 5, §2 van het onderhavig reglement, op hun beurt vermeld in het « Register van Schrapping » waarin de oorzaak en de datum van schrapping worden opgegeven.

De Registers kunnen worden geraadpleegd door de kandidaat-huurders, de gemeenteraadsleden, de OCMW-raadsleden van deze gemeente, en de leden van het Parlement en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Artikel 5 – Schrapping uit het Register van huuraanvragen

1 – Schrapping wordt uitgesproken :

- indien de aanvrager zijn kandidatuur niet heeft bevestigd binnen de twee maanden, te rekenen vanaf de toezending van het verzoek om bevestiging;
- indien de aanvrager niet meer ingaat op de toelatingsvoorwaarden ;

- indien de aanvrager een valse verklaring heeft afgelegd, die het verhullen van niet-naleving van een toelatingsvoorwaarde ten doel heeft;
- bij een niet-gemotiveerde weigering van twee voorstellen voor een woning (zie artikel 9 hieronder);
- indien de aanvrager zijn adreswijziging niet heeft meegedeeld.

De beslissing om een kandidaat-huurder te schrappen dient te worden meegedeeld in een aangetekend schrijven aan de kandidaat-huurder, en dient naar behoren te worden gemotiveerd en gedateerd.

2 – Gevolg van de schrapping

De geschrapte kandidaat kan zich bij de dienst Gemeentelijke eigendommen van Sint-Jans-Molenbeek niet meer inschrijven met het oog op het genot van een gemeentelijke woning gedurende een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de ontvangst van de kennisgeving van schrapping. Eens deze termijn voorbij is, moet de eerder geschrapte kandidaat een nieuwe aanvraag indienen, conform de bepalingen van het onderhavig reglement.

Alle geschrapte kandidaturen worden op hun beurt vermeld in het « Register van Schrapping », waarde oorzaak en de datum van de schrapping worden opgegeven.

3 – Beroep

Iedere kandidaat-huurder die vindt dat hij benadeeld is door een beslissing van schrapping ingevolge de bevestiging van de kandidatuur binnen de vastgestelde termijnen kan bij het College van Burgemeester en Schepenen een beroep instellen tegen deze beslissing.

Op straffe van nietigheid wordt het beroep ingesteld via een aangetekend schrijven, of tegen ontvangstbewijs. Het wordt ondertekend door de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger, en het bevat de volgende aanwijzingen :

- 1° het definitief inschrijvingsnummer zoals bepaald in artikel 2, §1, derde lid van het onderhavig reglement ;
- 2° de namen, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker ;
- 3° het voorwerp van het beroep en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

Het beroep wordt ingesteld, op straffe van verval, binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing van schrapping.

2. Het College van Burgemeester en Schepenen spreekt zich uit binnen een termijn van een maand volgend op de datum van ontvangst van het beroep dat ingesteld is conform de hiervoor opgegeven paragrafen. Het Schepencollege bevestigt het betwiste besluit, of herzielt het. Vanuit deze optiek zal dit besluit gelden als een besluit tot behoud van de inschrijving in het Register van huuraanvragen.

Van het besluit dat over het beroep genomen is, wordt kennisgegeven aan de verzoeker, en hierin worden de gewone verhaalmiddelen aangegeven waarover men beschikt.

Artikel 6. Aangepaste woning

§1. De toe te kennen woning moet aangepast zijn aan de grootte van het gezin, rekening houdend met de hieronder omschreven gebruiksnormen.



Wordt aangepast aan de grootte van het gezin: de woning die, uitgaand van de gezinssamenstelling, samengesteld is uit het volgend aantal kamers :

1° een kamer voor een alleenstaande of een koppel

De flats en studio's worden voorbehouden aan alleenstaande kandidaten, of kandidaten die een koppel vormen;

2° een bijkomende kamer per kind

Eén enkele kamer kan echter worden gedeeld door :

- twee kinderen van een ander geslacht jonger dan 12 jaar, op voorwaarde dat het vertrek een minimumoppervlakte van 8 m² beslaat;
- twee kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 18 jaar, op voorwaarde dat het vertrek een minimumoppervlakte van 8 m² beslaat;
- drie kinderen die niet van hetzelfde geslacht zijn en jonger dan 12 jaar, op voorwaarde dat het vertrek een minimumoppervlakte van 12 m² heeft;
- drie kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 18 jaar, op voorwaarde dat het vertrek een minimumoppervlakte van 12 m² heeft;

3° een bijkomende kamer voor de meerderjarige persoon of het koppel dat lid is van het gezin;

4° voor een eenoudergezin, het aantal slaapkamers dat nodig is voor de kinderen, overeenkomstig hetgeen hierboven voorgeschreven is.

Er wordt rekening gehouden met het/de kind(eren) aan wie bij het éne of het andere gezinslid logies wordt verstrekt, zoals hiervan akte genomen is in een rechterlijke beslissing of overeenkomst.

Wordt beschouwd als zijnde overmatig aangepast: de woning die beschikt over minstens 1 resterende kamer op basis van de gezinssamenstelling.

Wordt beschouwd als zijnde te weinig aangepast: de woning die samengesteld is uit minstens 1 ontbrekende kamer op basis van de gezinssamenstelling.

Wordt beschouwd als zijnde onaangepast: de woning die overmatig of te weinig aangepast is, of die niet beantwoordt aan de erkende handicap van een gezinslid.

HOOFDSTUK 2 : DE TOEWIJZING

Artikel 7. Algemeen toewijzingsprincipe

Voor het toewijzingsbesluit wordt de chronologie gerespecteerd van de inschrijving van de volledige kandidaturen, die alle documenten bevatten die voor het onderhavig reglement vereist zijn in het Register van huuraanvragen, die overeenkomen met de lokalisatie en het aantal kamers van de woning die wordt verhuurd.

In de loop van het kalenderjaar wordt 50% van de lege gemeentelijke woningen verhuurd aan kandidaat-huurders, en 50% aan huurders van gemeentelijke eigendommen die een mutatie hebben aangevraagd.

De kandidaat-huurder of de huurder die een zaak heeft gewonnen ingevolge het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een besluit van toewijzing van een woning door de Gemeente aan

een andere huurder of kandidaat-huurder – besluit dat leidt tot een nadeel – heeft een absoluut recht van toewijzing van de eerste aangepaste woning die vacant wordt.

Artikel 8 - De Toewijzingscommissie voor de Gemeentelijke Woningen

Op initiatief van de Gemeenteraad werd een Toewijzingscommissie voor de Gemeentelijke Woningen opgericht. Deze is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren en vertegenwoordigers van vastgoedmaatschappijen van de openbare dienst, van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Sint-Jans-Molenbeek en het verenigingsleven dat actief is op het grondgebied van Sint-Jans-Molenbeek, met uitzondering van alle personen die een politiek mandaat uitoefenen.

De Commissie vergadert zodra er een vacante woning kan worden verhuurd. Ze verstrekt een eensluidend advies, waarbij de kandidaat wordt aangewezen aan wie de vacante woning moet worden toegewezen (bij een onmiddellijke toewijzing of als mutatie). Dit advies wordt bij eenvoudige meerderheid goedgekeurd, en aan het College van Burgemeester en Schepenen overgemaakt ter bekrachtiging.

De Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen is ook belast met de verlenging van de huurcontracten van de gemeentelijke huurders. Bij het verstrijken van het huurcontract van 9 jaar, en vervolgens bij het verstrijken van de te verlengen periodes van 3 jaar verstrekt de Commissie eveneens een advies over het voldoen aan de inkomensvoorwaarden en de overeenstemming van de woning qua gezinssamenstelling van de huurder.

Artikel 9. Toewijzingsprocedure

§1. Telkens als de Gemeente een van haar huurwoningen moet toewijzen, contacteert de beherende dienst telefonisch, via e-mail, via aangetekend schrijven en via gewone brief de 3 oudste kandidaat-huurders die voorkomen in het Register van huuraanvragen, waarvan de aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning.

§2. In het in de vorige paragraaf beoogd schrijven wordt herinnerd aan de regels en criteria voor toewijzing van de woning. Via dit schrijven informeert de Gemeente hen over de beschikbaarheid van de woning en geeft op welk huurbedrag er zal worden gevraagd op basis van het rooster dat te einde opgemaakt is (zie artikel 16), het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de modaliteiten voor bezoek aan het goed (datum, uur, plaats van de afspraak) alsook de modaliteiten volgens dewelke de kandidaat-huurders kunnen te kennen geven dat ze akkoord zijn wat betreft het huren van de woning. Dit akkoord moet schriftelijk worden opgesteld (en verzonden per aangetekend schrijven, of ingediend bij de beherende dienst, tegen ontvangstbewijs) binnen een termijn van vijf werkdagen, te rekenen vanaf het bezoek aan de voorgestelde woning.

§3. Bij de positieve vragen van kandidaat-huurders wordt in aanmerking genomen voor de toewijzing van de woningen en voorgesteld ter goedkeuring aan de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen: de kandidaat die voldoet aan alle voorwaarden die in het onderhavig reglement opgesomd zijn, en van wie de inschrijving in het Register van huuraanvragen de oudste is.

§4. In afwijking van paragraaf 3 wordt voor de toewijzing van de gesubsidieerde woningen in het kader van de wijkcontracten absolute voorrang gegeven aan personen die de woningen gebruikten vóór de uitvoering van de werken.

§5. Alle beslissingen inzake toewijzing van een woning worden formeel gemotiveerd en beantwoorden aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991, de zogenaamde "Huurwet", waarmee de bepalingen van het Burgerlijk wetboek betreffende de huurovereenkomsten worden gewijzigd en vervolledigd .

§6. Het College van Burgemeester en Schepenen stelt de niet in aanmerking genomen kandidaat-huurders in kennis van de motieven voor niet-toekenning, en informeert hen over de rechtsmiddelen en termijnen om beroep in te stellen, per aangetekend schrijven of via om het even welk ander middel dat de mogelijkheid biedt om het bewijs te leveren van ontvangst van het schrijven en de datum van ontvangst.

Artikel 10 : Weigering van een voorgestelde woning

Bij weigering van de voorgestelde woning door de kandidaat analyseert de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen de naar voren geschoven redenen. Kunnen worden beschouwd als zijnde gemotiveerd, de weigeringen :

- om medische redenen (vergezeld van certificaten van gespecialiseerde medische diensten) ;
- wegens een recente wijziging in de gezinssamenstelling die nog niet aan de beherende dienst overgemaakt is ;
- indien het voor de kandidaat-huurder niet mogelijk is de locatie te betreden wegens overmacht.

Bij ontstentenis van een antwoord binnen de reglementaire termijnen (zie supra art. 9) of het niet nakomen van de afspraak die gemaakt is voor een bezoek aan de woning komt dit overeen met een niet-gemotiveerde weigering.

Bij 2 niet-gemotiveerde weigeringen wordt de kandidatuur voorgesteld voor schrapping. Het is de taak van de Toewijzingscommissie om de voorstellen van schrapping te onderzoeken, en erover te beslissen. Deze schrapping van de kandidatuur gaat gepaard met het verbod gedurende een periode van zes maanden volgend op de datum van de beslissing tot schrapping om zich opnieuw bij de Gemeente in te schrijven.

Artikel 11 : Administratief beroep

1. Eens de toewijzing van de woning goedgekeurd is door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, en bekrachtigd door het College van Burgemeester en Schepenen, brengt de Gemeente, per aangetekend schrijven, de niet in aanmerking genomen kandidaat-huurders op de hoogte, door de redenen op te geven waarom ze niet geselecteerd zijn.

Iedere niet in aanmerking genomen kandidaat-huurder die vindt dat hij geschaad is door een beslissing van toewijzing kan zich met een beroep tegen deze beslissing tot het College van Burgemeester en Schepenen wenden.

Op straffe van nietigheid wordt het beroep ingediend per aangetekend schrijven, of tegen ontvangstbewijs. Het wordt ondertekend door de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger, en hierin worden de volgende aanwijzingen vermeld :

- 1° het definitief inschrijvingsnummer zoals bepaald in artikel 2, § 1, derde lid van het onderhavig reglement ;
- 2° de namen, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker,
- 3° het voorwerp van het beroep en een uiteenzetting van de feiten en middelen.



Het beroep wordt ingesteld, op straffe van verval, binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing tot toekenning.

2. Het College van Burgemeester en Schepenen spreekt zich uit binnen een termijn van een maand volgend op de datum van ontvangst van het beroep dat conform de hierboven aangehaalde paragrafen ingesteld is. Het schepencollege bevestigt of herziet de betwiste beslissing. Bij deze laatste hypothese geldt de beslissing als een beslissing van toewijzing die genomen is krachtens artikel 9 van het onderhavig reglement.

De beslissing die over het beroep genomen is, wordt betekend aan de verzoeker, en hierin worden de gewone beschikbare rechtsmiddelen opgegeven.

De kandidaat-huurder of de huurder die een zaak heeft gewonnen, ingevolge het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing van toewijzing van een woning door de Gemeente aan een andere huurder of kandidaat-huurder beschikt over een absoluut recht van toewijzing van de eerste aangepaste woning die vacant geworden is.

Artikel 12 : Mutaties

1. Algemene bepalingen

Zodra een woning beschikbaar is voor verhuring, kan de Gemeente deze prioritair toewijzen aan een van de huurders die een onaangepaste woning gebruikt (zie supra artikel 6), dit onverminderd hetgeen omschreven is in artikel 11, laatste lid, van het onderhavig reglement.

De mutatie leidt tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

De aanvragen voor mutatie zijn ingeschreven in een gedifferentieerd register, Mutatieregister genoemd, en deze worden erin gerangschikt in chronologische volgorde van indiening van de volledige aanvragen, die alle documenten bevatten die krachtens het onderhavig reglement vereist zijn.

Zodra zich een wijziging in de gezinssamenstelling van een huurder voordoet, is deze ertoe gehouden de dienst Gemeentelijke eigendommen hiervan op de hoogte te brengen, dit binnen twee maanden na de genoemde wijziging.

Wenst een gezin een andere persoon te huisvesten dan de kinderen van de ondertekenaar(s) van het huurcontract, dan moet hij vooraf een aanvraag richten aan de dienst Gemeentelijke eigendommen. Deze moet worden gevalideerd door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, die zich binnen 3 maanden na ontvangst van de aanvraag in positieve of negatieve zin uitspreekt, op basis van de aanpassing al dan niet van de woning (cf. artikel 6).

2. Mutatie op verzoek van een huurder

Een aanvraag voor mutatie moet worden ingediend door de huurder die een onaangepaste woning gebruikt. Deze aanvraag moet worden gericht aan de Gemeente. Nochtans mag ze slechts worden ingediend indien de huurder voldoet aan de volgende bijkomende voorwaarden :

- Hij moet sedert minstens twee jaar huurder zijn van een gemeentelijke woning.
- Daarnaast moet hij alle verplichtingen tegenover de Gemeente hebben nagekomen (betaling van de huur en de kosten, het in goede staat houden van de woning, respect voor het huishoudelijk reglement ...).



Telkens als de Gemeente wil overgaan tot mutatie van huurders die een aanvraag in die zin hebben ingediend, contacteert de beherende dienst telefonisch, via e-mail, per aangetekend schrijven en via gewone brief de 3 oudste huurders die voorkomen in het gemeentelijk Mutatieregister, van wie de aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning.

Via dit schrijven informeert de Gemeente de aanvragers over de beschikbaarheid van de woning, en vermeldt de huurprijs die hiervoor zal worden gevraagd op basis van het rooster dat te dien einde opgemaakt is (zie Bijlage 16), het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de modaliteiten voor bezoek aan het goed, alsook de modaliteiten volgens dewelke de kandidaten voor mutatie hun akkoord over het huren van de nieuwe woning kunnen te kennen geven. Dit akkoord dient schriftelijk te worden opgesteld (en verzonden per aangetekend schrijven, of ingediend bij de beherende dienst tegen ontvangstbewijs) binnen een termijn van vijf werkdagen, te rekenen vanaf het bezoek aan de voorgestelde woning.

Bij de positieve vragen van huurders die een mutatie hebben aangevraagd, wordt in aanmerking genomen voor de toewijzing van de woningen: de huurder die voldoet aan alle voorwaarden die door het onderhavig reglement worden opgelegd, van wie de inschrijving in het Mutatieregister de oudste is.

De aanvragen voor mutatie hebben absolute voorrang ten opzichte van de nieuwe kandidaturen, uitgezonderd de aanvraag voor mutatie van de kandidaat aan wie, ingevolge een beroep, een woning wordt toegekend, en waarvoor wordt afgeweken van de chronologische volgorde van inschrijving in het Mutatieregister, indien de woning overmatig aangepast is, dit wil zeggen beschikt over minstens één resterende kamer.

Aanvragen voor mutatie uitgaande van huurders die een woning gebruiken die aangepast is aan de gezinssamenstelling worden geenszins aanvaard.

3. Mutatie op verzoek van de Gemeente wegens gebruik van een woning met één of meer resterende kamers

Bij een wijziging in de gezinssamenstelling van een huurder die leidt tot gebruik van een woning met één of meer resterende kamers, wordt aan de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, op de vervaldag na gebruik gedurende een periode van 9 jaar, of op de volgende vervaldag, voorgesteld om een nieuwe overeenkomst voor een duur van 3 jaar goed te keuren, conform de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn inzake huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder. In de loop van deze periode van 3 jaar zal aan de huurder een enig voorstel worden voorgelegd voor mutatie naar een woning die aangepast is aan de nieuwe gezinssituatie. De huurder krijgt dan voorrang op de kandidaat-huurder met het oog op toewijzing van een vacante woning. Ingeval de huurder niet ingaat op dit voorstel voor mutatie, wordt de huurovereenkomst op de vervaldag van de termijn van 3 jaar niet verlengd.

Deze bepaling geldt niet voor huurders ouder dan 70 jaar.

4. Weigering van een voorstel tot mutatie

Bij weigering door de huurder van een woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling dient het 1^{ste} voorstel te worden aanvaard. Gebeurt dit niet, dan kan het huurcontract worden beëindigd, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Van de weigering van de huurder dient schriftelijk kennis te worden gegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen bij aangetekend schrijven, dat bij de beherende dienst wordt ingediend tegen ontvangstbewijs, binnen een termijn van vijf werkdagen, te rekenen vanaf het bezoek aan de voorgestelde woning.

5. Afwijkingen

Inzake mutatie kan worden afgeweken van het principe van chronologische volgorde van inschrijving in de volgende gevallen :

- wanneer de aanvraag uitgaat van een huurder in wiens gezin er een persoon is met een erkende handicap die nood heeft aan een aparte kamer, en wiens woning te weinig aangepast is ;
- wanneer de gemeentelijke woning onbewoonbaar geworden is, ingevolge een ramp waarvoor de huurder niet aansprakelijk is (brand, overstroming, ...).

Het jaarlijks aantal afwijkingen mag geenszins méér bedragen dan 5% van het aantal woningen dat in de loop van het vorig kalenderjaar bij mutatie toegekend is.

Artikel 13. Jaarverslag aan de Gemeenteraad

Op basis van een verslag dat door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen goedgekeurd is, worden door het College van Burgemeester en Schepenen jaarlijks alle toewijzingsbesluiten aan de Gemeenteraad voorgesteld.

In het jaarverslag worden voor iedere toegewezen woning het volgende vermeld :

- de namen van de kandidaat-huurders die in toepassing van artikel 7 van het onderhavig reglement in aanmerking werden genomen of, in voorkomend geval, de motivering die de toepassing van artikel 11 heeft verantwoord ;
- de kenmerken van het gezin en de woning.

Desgevallend wordt hierin een advies opgenomen van de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen wat betreft de aanpassing van het onderhavig reglement.

Dit verslag wordt opgenomen in het algemeen jaarverslag van de Gemeente.

HOOFDSTUK 3 : HET HUURCONTRACT

Artikel 14 – Oorspronkelijk huurcontract

Om effectief huurder te kunnen worden, dient de kandidaat bij de Gemeente een huurcontract te ondertekenen. Dit contract bevat de voornaamste bepalingen, waarin de rechten en verplichtingen van de partijen worden geregeld.

Het onderhavig reglement is van toepassing op het huurcontract zoals beoogd in de vorige paragraaf.

Door de Gemeente wordt een aanvullend huurreglement (Huishoudelijk Reglement genoemd – zie bijlage 2) voorgescreven. De bepalingen hiervan die strijdig zouden zijn met het onderhavig reglement, het huurcontract en de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake het huurcontract voor de hoofdverblijfplaats zijn niet schriftelijk.

Het eerste contract wordt gesloten voor een duur van 9 jaar.

Artikel 15 – Later huurcontract / Verlenging

15.1 – Verlenging

Tijdens het oorspronkelijk huurcontract kunnen de partijen het eens worden over een verlenging van het contract onder dezelfde voorwaarden, behalve voor de duur, die anders kan zijn dan bij het oorspronkelijk contract, mits gemeenschappelijk akkoord.

Bij het verstrijken van het oorspronkelijk contract, indien geen enkele van de beide partijen de wens heeft uitgesproken om het te beëindigen door kennis te geven van een opzegging ten minste zes maanden vóór deze vervalddag en na validering door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, wordt het huurcontract onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode van 3 jaar.

Indien de huurder een onaangepaste woning verlaat, of een woning waaraan belangrijke werken moeten worden uitgevoerd vóór de oorspronkelijke vervalddag van het huurcontract, mag de duur van het nieuw contract de cumulatieve duur (vorig contract plus nieuw contract) niet overschrijden, die al langer is dan de duur van het oorspronkelijk contract. Evenwel mag de duur niet korter zijn dan 3 jaar.

Wordt een contract van 9 jaar onderbroken wegens mutatie, dan wordt er automatisch een nieuw, verlengbaar contract opgemaakt, dat wordt gesloten voor een duur van 3 jaar indien de toelatingsvoorwaarden (waaronder de voorwaarde dat het inkomen verhoogd is met 20%) zoals omschreven in artikel 3 gerespecteerd zijn door de huurder.

15.2 – Wijziging van de toestand van de huurder

Maximaal een jaar en minimaal 8 maanden vóór het einde van iedere termijn wordt de toestand van de huurder geanalyseerd door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen. Deze analyse heeft betrekking op de volgende elementen :

- overeenkomst van de inkomens met de plafonds zoals deze omschreven zijn in artikel 2 (bij de berekening wordt gekeken naar het gemiddelde van de 2 laatste aanslagjaren);
- overeenstemming van de gezinssamenstelling met de woning ;
- het nakomen van de betaling van de huur en provisies voor kosten of een eventueel overeengekomen betalingsplan ;
- het onderhouden van de woning als een goede huisvader ;
- naleving van het huishoudelijk reglement dat bij het contract gevoegd is ; ...
- het nakomen van de verplichting om een mutatie aan te vragen wanneer de gebruikte woning niet meer aangepast is.

Is aan de voorwaarden voldaan, dan wordt een nieuw contract ter goedkeuring voorgesteld aan de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen (zie supra artikel 8).

Ingeval de inkomens van een huurder op de vervalddag van het contract van 9 jaar, of op de vervalddag van een volgende periode van 3 jaar de toelatingsdrempels, verhoogd met 20%, zouden overschrijden, zal aan de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen worden voorgesteld een einde te maken aan het contract, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn inzake huurcontracten voor een hoofdverblijfplaats.

In geval van wijziging in de gezinssamenstelling van een huurder die leidt tot gebruik van een woning met één of meer resterende kamers, zal aan de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen worden voorgesteld om het huurcontract na de termijn van 9 jaar te beëindigen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen die inzake huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder van toepassing zijn. Heeft het

gebruik van de woning langer geduurd dan 9 jaar, dan zal aan de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen worden voorgesteld om het huurcontract na de termijn van 3 jaar te beëindigen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen die inzake huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder van toepassing zijn.

Nochtans zal aan de betrokken huurder, op basis van hetgeen op huurgebied beschikbaar is, vóór de vervalddag van de opzeggingstermijn van 6 maanden, een enig voorstel worden gedaan voor mutatie naar een woning die aangepast is aan de nieuwe gezinssituatie.

Weigert het gezin het voorstel voor mutatie, of reageert het niet binnen de maand volgend op het overleggen van het voorstel van mutatie, dan wordt het huurcontract definitief beëindigd.

Werd de toestand zoals deze vastgesteld is op basis van wettelijke documenten waarover de dienst Gemeentelijke eigendommen beschikt, gewijzigd na een besluit tot beëindiging van het huurcontract genomen door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, dan heeft het gezin de mogelijkheid om wettelijke documenten in te dienen, waarin wordt vastgesteld dat de informatie waarover de Gemeente beschikt, verouderd is. Het gezin dient dan een verzoek in voor een nieuw onderzoek door de Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen, dit binnen 60 dagen na de ontvangst van het schrijven waarin kennis wordt gegeven van de beëindiging of het mutatievoorstel. De Toewijzingscommissie voor de gemeentelijke woningen spreekt zich definitief uit binnen de 30 dagen volgend op de ontvangst van de aanvraag tot heroverweging.

Deze modaliteiten gelden niet voor de ondertekenaars van een contract die op het ogenblik van de verlenging van het contract ouder zijn dan 70 jaar.

15.3 – Einde van het contract op verzoek van de huurder

De huurder kan op ieder ogenblik een einde maken aan het contract, middels een vooropzeg van minstens een maand en van hoogstens 3 maanden, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin hij aan de Gemeente werd betekend. De vooropzeg moet worden betekend via een aangetekend schrijven.

15.4 – Einde van het contract wegens niet-naleving van de voorwaarden, op verzoek van de Gemeente

In de hieronder aangegeven gevallen heeft de Gemeente het recht een beroep in te stellen bij de betrokken rechtbank, met het oog op een gerechtelijk besluit, dat kan leiden tot het einde van het contract.

Het verzoek om een gerechtelijk besluit kan voortvloeien uit :

- *het burgerlijk recht (niet-betaling van de huur of de kosten)
- *de niet-naleving van de huurvoorwaarden,
- *onderverhuring, die gebleken is, door de huurder,
- *het feit dat de huurder houder geworden is van een zakelijk hoofd- of nevenrecht op een onroerend goed dat als woning wordt gebruikt.

5 – Overname van een huurcontract na een echtscheiding, een scheiding bekrachtigd door een officieel besluit, of een scheiding van wettelijk samenwonenden indien er een kind is

Bij een echtscheiding, een scheiding bekrachtigd door een officieel besluit, of een scheiding van wettelijk samenwonenden, zal er een nieuw huurcontract worden opgemaakt op naam van de huurder die voornamelijk de hoede heeft over de kinderen, en die de huur wil voortzetten. In die zin wordt er bij aangetekend schrijven een schriftelijk verzoek om overname van het huurcontract aan de Gemeente gericht, medeondertkend door de beide ex-echtgenoten, of op basis van een rechterlijk besluit.

In het geval van co-ouderschap wordt het nieuw huurcontract opgemaakt op naam van het lid van het koppel dat het kleinste inkomen heeft (naast de uitkering tot onderhoud en de kinderbijslag).

Is het koppel zonder kinderen, dan wordt er een nieuw huurcontract opgemaakt op naam van het lid van het koppel met het kleinste inkomen.

15.6 – Bij overlijden van de beide ouders, of één van hen

Bij overlijden van de beide ouders, of één van hen, wordt er een nieuw huurcontract opgemaakt op naam van de wettelijke voogd van de minderjarige kinderen, of op naam van het meerderjarig kind. Een schriftelijk verzoek over overname van het huurcontract in die zin wordt bij aangetekend schrijven aan de Gemeente gericht, en medeondertekend door het overlevend gezinslid/de overlevende gezinsleden of de wettelijke voogd.

Indien de erfgenamen dit wensen kan er door hen echter een schriftelijk verzoek over het einde van het huurcontract aan de Gemeente worden gericht. Het einde van het huurcontract valt effectief op de eerste dag van de volgende maand.

HOOFDSTUK 4 : DE HUURPRIJS

Artikel 16 – Berekening van de huurprijs

De huurprijs wordt vastgesteld op basis van een rooster (zie hieronder) die wordt opgemaakt per type van woning, uitgaand van het aantal kamers en de energieprestatie. Deze rooster wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd, op basis van de gezondheidsindex.

De vastgestelde huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, op de datum waarop het huurcontract verjaart. De verhuurder stelt de huurder hiervan vooraf in kennis.

type van woning	huurprijs in EUR voor weinig energieverslindende woningen*	minimumhuurprijs bij toewijzing huur (in EUR)**	huurprijs in EUR voor energieverslindende woningen	minimumhuurprijs bij toewijzing huur (in EUR)
studio	310,00	90,00	260,00 EUR	40,00
1 kamer	350,00	130,00	300,00 EUR	80,00
2 kamers	415,00	195,00	350,00 EUR	130,00
3 kamers	500,00	280,00	420,00 EUR	200,00
4 kamers	590,00	370,00	500,00 EUR	280,00
5 kamers	720,00	500,00	600,00 EUR	380,00
6 kamers	750,00	530,00	650,00 EUR	430,00
huis 2 kam.	430,00	210,00	360,00 EUR	140,00
huis 3 kam.	510,00	290,00	430,00 EUR	210,00
huis 4 kam.	600,00	380,00	510,00 EUR	290,00
huis 5 kam.	720,00	500,00	600,00 EUR	380,00
huis 6 kam.	750,00	530,00	650,00 EUR	430,00

* gebruiken weinig energie: de categorieën A en B – energieverslindend: de categorieën C, D, ...

** Indicatieve minimumbedragen – De huurvergoeding schommelt tussen 15,00 EUR/maand en 220,00 EUR/maand, op basis van de inkomens van de huurders. Ze wordt jaarlijks vastgesteld en herzien door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Komt de woning niet in aanmerking voor toepassing van de huurvergoeding, dan past de Gemeente een jaarlijkse vermindering toe, die vergelijkbaar is met de huurvergoeding. Deze vermindering wordt jaarlijks onderworpen aan een analyse, op basis van de indiening van de documenten die in artikel 17 vermeld zijn.



Op het nieuw huurcontract dat wordt gesloten met een huurder van wie de inkomens de toegelaten drempels van minder dan 20% overschrijden, zal de rooster worden toegepast met de huur die met 10% verhoogd is.

Op het nieuw huurcontract dat wordt gesloten met een huurder, ouder dan 70 jaar, van wie de inkomens de toegelaten drempels overschrijden, zal de rooster worden toegepast met de huur die met 10% verhoogd is.

Artikel 17 – Huurvergoeding

Indien de huurprijs die vastgesteld is conform de artikelen hierboven hoger is dan 1/3 van de inkomens van de huurder, en de huurder in aanmerking komt voor de toekenningsvoorwaarden bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21.06.2012 houdende inrichting van een huurvergoeding, zal deze, zoals voorgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk gewest, jaarlijks door de Gemeente worden toegepast, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder, op verzoek van de Gemeente, de waarschuwingsuittreksels uit het kohier en andere inkomensbewijzen verstrekt die nodig zijn voor het maken van de berekening zodra dit nodig is.

De huurder dient jaarlijks aan de Gemeente de verlenging van de toepassing van de huurvergoeding te vragen. Op basis van de bijgewerkte documenten die door hem worden overgelegd, wordt nagegaan of hij nog steeds beantwoordt aan de voorwaarden gesteld door het Gewest voor het bekomen van de vergoeding, en in voorkomend geval wordt deze opnieuw berekend.

Enkel de huurder voor wie een huur werd vastgesteld op basis van het rooster dat opgenomen is in artikel 16 kan om de toepassing van de huurvergoeding vragen.

Artikel 18 – Huurkosten

De huurkosten zijn niet in de huurprijs inbegrepen. Deze stemmen overeen met reële uitgaven.

De kosten hebben betrekking op gemeenschappelijke uitgaven, met name voor onderhoud, eventueel schoonmaak, gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik, verwarming, ... Deze worden gedeeld en staan in verhouding tot het totaal aantal huurders of tot de huurders die er gebruik van maken.

Iedere maand wordt aan de huurder een bedrag gefactureerd, als voorschot op de genoemde kosten.

Binnen de maand die volgt op de jaarlijkse afrekening, heeft de huurder het recht om kennis te nemen van de stukken waarin de genoemde afrekening wordt verantwoord.

Artikel 19 - Huurwaarborg

De huurwaarborg mag niet meer bedragen dan tweemaal het bedrag van de huur.

De huurder stort, in speciën of elektronisch, het bedrag van de waarborg aan de verhuurder. De regel is dat de huurwaarborg ineens wordt uitgekeerd, vóór de ondertekening van het huurcontract. De overhandiging van de sleutels van de woning wordt afhankelijk gesteld van de waarborgstelling en het leveren van het bewijs van de waarborgstelling aan de verhuurder.



De gevormde interesten worden gekapitaliseerd ten bate van de huurder.

De morele waarborg van een OCMW wordt aanvaard.

**HOOFDSTUK 5 : WONINGEN DIE IN GEBRUIK WORDEN GENOMEN IN HET KADER VAN EEN
SUBSIDIERINGSPROGRAMMA**

Artikel 20 – Wijkcontracten

Onverminderd de toepassing van de ordonnantie van 6 december 2012 houdende wijziging van de organieke ordonnantie van 28 januari 2010 voor de stadsherwaardering inzake de reglementering van de woningen die gebouwd of gerenoveerd zijn in het kader van de wijkcontracten en de Brusselse Huisvestingscode, wordt het fundamenteel principe van de chronologische volgorde van inschrijving bij de toewijzing behouden.

Hetzelfde geldt voor iedere specifieke wetgeving die betrekking heeft op het verkrijgen van subsidies, die de mogelijkheid bieden van totstandbrenging van gemeentelijke sociale woningen op het grondgebied van Sint-Jans-Molenbeek.

HOOFDSTUK 6 : INWERKINGTREDING

Artikel 21 – Toepassing

Het onderhavig reglement, vergezeld van alle bijlagen, is van toepassing op alle lopende en toekomstige huurcontracten, vanaf 1 juli 2014, of vanaf de vijfde dag na de dag van de bekendmaking door aanplakking. Alle huurcontracten blijven van kracht totdat ze afgelopen zijn, of totdat er een andere reden is voor verbreking van het contract. De voorwaarden voor de verlenging van huurcontracten zoals omschreven in artikel 15 worden toegepast op alle lopende en toekomstige huurcontracten. Bij verlenging of mutatie aanvaardt de huurder alle modaliteiten die terug te vinden zijn in het onderhavig reglement, waaronder het aangepast karakter van de woning en het rooster met de tarieven. De huur kan dus variëren (zowel stijgen als dalen). De huurder die een nieuw huurcontract ondertekent kan, in voorkomend geval, een huurvergoeding genieten, zoals omschreven in artikel 17.

Met het onderhavig reglement vervallen alle vorige reglementen.

Het reglement treedt in werking vanaf



Bijlage 1 bij het toewijzingsreglement voor de gemeentelijke woningen

INSCHRIJVINGSFORMULIER

Dienstaanwijzingen (kader voorbehouden aan het bestuur)
Datum van ontvangst : Toewijzingsnr. :

Gelieve dit formulier in te vullen in HOOFDLETTERS.
U kunt slechts één formulier indienen.
Voeg alle nodige documenten bij het formulier.

1. KANDIDAAT

ECHTGENOOT of SAMENWONENDE

naam :	naam :
voornaam :	voornaam :
geslacht : M - V	geslacht : M - V
geboortedatum :	geboortedatum :
geboorteplaats :	geboorteplaats :
rijksregisternr.* : □□□□□□□□□□	rijksregisternr.* : □□□□□□□□□□
nationaliteit :	nationaliteit :
beroep :	beroep :
handicap : <input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen	handicap : <input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen

telefoon (overdag) :
ander nummer :

2. ADRES

straat :	nr. :	bus :
postcode :	gemeente :	
postadres (indien verschillend) :		
straat :	nr. :	bus :
postcode :	gemeente :	

* Het nationaal nummer is een essentieel element van een kandidatuur voor een gemeentelijke woning. U kunt dit vinden : op uw SIS-kaart (ziekenfonds), op uw identiteitskaart, in sommige gezinssamenstellingen.

3. KINDEREN die deel uitmaken van het gezin



naam en voornaam	geboortedatum	geslacht	nationaal nummer	handicap
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen

4. ANDERE PERSONEN die deel uitmaken van het gezin

naam en voornaam	geboortedatum	geslacht	nationaal nummer	handicap
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen



		M / V	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen
		M / V	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja - <input type="checkbox"/> neen

5. OM TEGEMOET TE KOMEN AAN DE BEHOEFTE VAN PERSONEN MET BEPERKTE MOBILITEIT

1. Zijn er in uw gezin een of meer personen die een blijvende erkende motorische handicap hebben van minstens 66% (of 9 punten vermindering zelfredzaamheid) voor wie een specifieke woning vereist is ? JA – NEEN

indien JA

- a) Tot welke verdieping kan de persoon met een handicap zonder lift naar boven gaan ?

benedenverdieping – eerste – tweede – derde – vierde

- b) Is het nodig dat de directe omgeving van de woning voor een van de gezinsleden toegankelijk is met een rolstoel?

JA – NEEN

- c) Moet de persoon met een handicap zich minstens gedeeltelijk (wonen en toilet) met een rolstoel in de woning kunnen bewegen?

JA – NEEN

- d) Is het noodzakelijk voor uw gezin dat de woning volledig aangepast is aan het zich voortbewegen in een rolstoel ?

JA – NEEN

6. INKOMENS

Het is noodzakelijk dat het bewijs wordt geleverd van de inkomens van alle gezinsleden die niet de hoedanigheid hebben van kind ten laste (door middel van



een kopie van het waarschuwingsuittreksel uit het kohier, dat betrekking heeft op alle personen die voorkomen in de gezinssamenstelling, en die niet naar school gaan).

7. VERMOGENSTOESTAND

- De ondertekenaars verklaren op eer : een onroerend goed¹ te bezitten in volle eigendom, in erfpacht, in naakte eigendom of in vruchtgebruik, dit voor privé- of beroepsmatig gebruik : JA – NEEN (het onnodige schrappen)

¹ Het toewijzingsreglement bepaalt dat het gezin waarvan een van de leden eigenaar is van een onroerend goed, eventueel in het buitenland, erfpachter, blote eigenaar of vruchtgebruiker, geen toegang heeft tot een gemeentelijke woning.

De kandidaat is ertoe gehouden zijn kandidatuur om de twee jaar te bevestigen, en om binnen een maximumtermijn van twee maanden iedere wijziging in de gezinssamenstelling of iedere adreswijziging mee te delen, zoniet kan zijn kandidatuur worden geschrapt. Enkel een naar behoren ingevuld formulier, dat ondertekend is en vergezeld van de vereiste bijlagen zal in aanmerking worden genomen.

De ondertekenaars verklaren op eer dat de inlichtingen die in het onderhavig formulier opgenomen zijn, juist zijn en volledig, en dat ze kennis hebben genomen van het feit dat iedere valse verklaring die betrekking heeft op de toelatingsvoorwaarden zal leiden tot de schrapping van hun kandidatuur, alsmede tot de onmogelijkheid om zich gedurende een periode van 12 maanden in te schrijven.

Opgemaakt te, op.....20.....

Handtekening(en)

De kandida(a)t(e)

De echtgeno(o)t(e) of
samenwonende

De andere bijzonderste
gezinsleden

NAAM, voornaam

.....
.....

NAAM, voornaam

.....
.....



Een kopie van het formulier voor inschrijving in het register van een openbare vastgoedmaatschappij (zoals De Molenbeekse Huisvesting) wordt aanvaard, voor zover de kandidaat-huurder het onderhavig formulier ondertekent, waarbij hij ernaar verwijst en aangeeft dat de gegevens geldig blijven.

Verplicht bij te voegen :

- een gratis afgeleverde, bijgewerkte gezinssamenstelling, inzake sociale huisvesting,
- voor alle ingeschreven gezinsleden, die geen kind ten laste zijn, over de gezinssamenstelling : het laatste waarschuwingsuittreksel uit het kohier (« papier van de belastingen »),
- een attest op naam van de instelling die de kinderbijslag uitbetaalt, voor alle kinderen ten laste, die deel uitmaken van het gezin
- een kopie van de identiteitskaart (recto verso) van de aanvragers van de woning (indien de aanvraag wordt gedaan op naam van de beide echtgenoten),
- voor een gezinslid met een handicap, een kopie van het attest dat afkomstig is van de Federale Overheidsdienst Sociale zekerheid,
- een verklaring op eer waarin wordt vermeld dat geen enkel gezinslid, evenmin in het buitenland, in volle eigendom, in naakte eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik een onroerend goed bezit, dat ingedeeld is bij de woning.

Eventuele opmerkingen :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Bijlage 2 bij het toewijzingsreglement voor de gemeentelijke woningen



Huishoudelijk Reglement

1. GENOT VAN DE GEHURDE GOEDEREN

Artikel 1 :

De huurder ziet zonder formele en schriftelijke toestemming van de verhurende Gemeente af van gebruik van het gehuurd goed voor andere doeleinden dan als woonst.

Dientengevolge is het verboden :

- a) een beroep uit te oefenen dat hinder zou veroorzaken voor de burens, of schade zou toebrengen aan de lokalen ; goederen of producten van welke aard ook te fabriceren, te verkopen of op te slaan;
- b) aan de gevel uithangborden, reclame, borden of paraboolantennes aan te brengen;
- c) vanuit de ramen, aan de gevels linnen te laten drogen, of vanuit de ramen deurmaten of tapijten uit te kloppen;
- d) voorwerpen, zoals materiaal voor schoonmaak en onderhoud (dweil, wisser, emmer, borstel, vuilnisbak, rek, bak met levensmiddelen en dranken, tapijten, enz.) en andere zaken uit te stallen vóór de gebruikers van het openbaar domein, meer bepaald op de terrassen of balkons, aan de hoofdgevel of de achtergevel;
De aanwezigheid van bloembakken, daarentegen, wordt getolereerd.
- e) vuilnis of afval in w.c.'s, in sterfputten, op binnenplaatsen, in dakgoten of op trottoirs te werpen;
De kosten voor ontstopping van de toestellen en buizen zullen ten laste komen van de huurders.
- f) de plaatsen die gemeenschappelijk zijn voor alle huurders (gangen, gemeenschappelijke kelders, lift, trappenhuis, nooduitgang, technische lokalen, meterlokalen, ...) te versperren;
Al deze plaatsen moeten eenvoudig toegankelijk zijn, zowel bij gevaar, bij een dringende evacuatie als bij een technische interventie.
- g) op koertjes, binnenplaatsen en in bijgebouwen van de woningen tentenkampen, huisjes of loodsen te installeren;
Het aanbrengen van duiventillen is strikt verboden. Ook is het om hygiënische redenen niet toegestaan terrassen af te sluiten, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de verhurende Gemeente.

Artikel 2 :



Om hygiënische redenen en met het oog op behoud van het leefmilieu, is de huurder ertoe gehouden het huishoudelijk afval te laten wegnemen, dit op de daartoe voorziene dagen en plaatsen.

Artikel 3 :

Het is strikt verboden in de gemeenschappelijke ruimten (inkomhal, trappenhuis, enz.) te verblijven, er lawaai te maken, er kinderen te laten spelen, of er eender welke voorwerpen achter te laten. Lopen op de dakterrassen is niet toegestaan.

Artikel 4 :

Het kan worden toegestaan dat de huurders een dier (hond of kat) houden. Zou dit dier echter een bron van stoornis of hinder in het gebouw zijn, omwille van lawaai, geur of iets anders, dan zou de eigenaar blootgesteld zijn aan alle mogelijke maatregelen die door de verhurende Gemeente, met het oog op de vergoeding van de eventuele schade, kunnen worden genomen, en zou hij kunnen worden verplicht zich aanstonds van het dier te ontdoen. Een overtreding van deze bepaling zal onmiddellijk worden veroordeeld.

Artikel 5 :

De huurders zien erop toe dat de instructies inzake het gebruik van de liften scrupuleus worden nageleefd. Ze geven hun kinderen, en ook alle personen die deel uitmaken van het gezin de nodige raad, daar ze aansprakelijk zijn bij een ongeval dat zich voordoet ingevolge niet-naleving van de voorschriften. Herstelling van de schade veroorzaakt aan liftcellen en portaaldeuren (door leveranciers, kinderen of andere personen) komt ten laste van de gemeenschap.

Artikel 6 :

Voor de huurder geldt het voorschrift, met het oog op het voorkomen van een gebrek aan harmonie in de versiering van de vensters, zowel aan de hoofd- als aan de achtergevel (en zelfs de zijgevel) om deze te voorzien van eenkleurige witte gordijnen, die recht naar beneden en los vallen, of aangepaste rolgordijnen.

Artikel 7 :

Kinderwagens, motorfietsen en fietsen mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten worden geplaatst.

Artikel 8 :

Bij langere afwezigheid is de huurder ertoe gehouden maatregelen te nemen, om op die manier, bij een dringende noodzaak (verstopping, lek, brand, enz.) toegang tot de woning mogelijk te maken. Hij moet dus de verhurende Gemeente of een buur op een zodanige manier verwittigen, dat deze toegang mogelijk kan worden gemaakt. Gebeurt dit niet, dan komt alle schade die voortvloeit uit dit voorschrift ten laste van de overtreder. De verhurende Gemeente behoudt zich het recht voor om de toegang tot de woning te forceren, op kosten van de huurder, in geval van dringende noodzaak.

2. VERBRUIK VAN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT

Artikel 9 :

De kosten voor verbruik van water, gas en elektriciteit, alsook de kosten voor huur van de tellers komen ten laste van de huurder.

3. ONDERHOUD EN HERSTELLING

Artikel 10 :

De huurders dienen de kosten voor vervanging van de gebroken tegels in hun woning, en voor de verloren, vervormde of gebroken sleutels te betalen, en zijn aansprakelijk voor de schade aan de schilderijen, de bepleistering, de deuren, de vensters, het hang- en sluitwerk, de installaties voor water, gas en elektriciteit, en alle andere schade die hen ten laste kan worden gelegd. Het opzettelijk toebrengen van schade leidt tot gerechtelijke vervolging. De verhuurende Gemeente draagt enkel de kosten voor onderhoud van de daken, gevels en grote herstellingen.

Artikel 11 :

De schouwen dienen minstens eenmaal per jaar te worden geveegd. Het certificaat van de beëdigde veger moet kunnen worden voorgelegd op ieder verzoek van een afgevaardigde van de Gemeente, of van iedere andere persoon die de hoedanigheid heeft om dit te eisen.

Artikel 12 :

De kosten voor onderhoud aan de binnenzijde van de appartementen komen volledig ten laste van de huurders.

Alle onderhoudswerken moeten worden uitgevoerd door geschoold personeel, dat als zodanig erkend is, meer bepaald :

- *Bomen*

De huurder staat in voor het onderhoud van alle bomen (waaronder fruitbomen) die in de tuin staan. Met name moet hij deze snoeien en inkorten. Evenwel is hij niet verplicht de dode bomen te vervangen. Deze kunnen worden verwijderd door de verhuurder. Het is de huurder verboden tuinbomen uit de grond te halen of te beschadigen.

- *Lift*

De verhuurder vertrouwt het onderhoud van de lift toe aan gespecialiseerde firma's, en eist de terugbetaling van deze kosten van de huurder.

Gebruiken de huurder of de personen die hij ter plaatse heeft uitgenodigd de lift op een onaangepaste manier, dan draagt uitsluitend de huurder de herstelkosten.

- *Badkuip*

De badkuip wordt beschouwd als zijnde een meubelvoorwerp, en de huurder moet dit onderhouden en er zorg voor dragen, hetgeen met name ledigen en reinigen na gebruik impliceert. De huurder ziet eveneens af van het gebruik van zure producten en schuursponsen, die het email kunnen aantasten. De huurder verbindt er zich toe alle kalk- of roestsporen te verwijderen.

- *Houtwerk*

De huurder zorgt ervoor dat er geen inkepingen worden gemaakt in het timmerwerk, dat er geen gaten in het raamwerk, de kozijnen of de deuren worden geboord, en dat er kapstukken aan de houten panelen worden bevestigd. Hij ziet erop toe dat de binnenkant van de kasten die toebehoren aan de verhuurder, of de plinten niet worden bevuild met vet of vloeibare producten. De huurder zorgt ervoor dat de afvoerleidingen voor condenswater van de deuren en ramen van de vensters, die hij regelmatig reinigt, vrij blijven.

- *Brievenbus*

De brievenbus wordt uitsluitend door de huurder gebruikt, die ze onderhoudt en er de scharnieren en het slot van herstelt. De huurder vervangt het slot indien hij de sleutel verliest.

- *Kelder*

Bij vertrek dient de huurder alle voorwerpen uit de kelder te verwijderen die er zich bevinden, en deze te reinigen.

- *Scharnieren*

De huurder dient deze te onderhouden. Met name moet hij ze smeren. Als ze loskomen, dient hij ze terug aan te schroeven.

- *Waterspoeling*

De huurder dient deze te onderhouden. De huurder herstelt de lekken, behalve indien ze te wijten zijn aan ouderdom, of aan een constructiefout. De huurder is tevens verplicht het bedieningsmechanisme te herstellen en te laten vervangen.

- *Centrale verwarming*

De verhurende Gemeente onderhoudt de verwarmingsketel op kosten van de huurder, dit minstens eenmaal per jaar.

Wat de radiatoren betreft : de huurder moet ervoor zorgen dat ze regelmatig ontlucht worden.

- *Waterverwarmer (boilers)*

De veiligheidskleppen van de boilers moeten regelmatig worden nagezien, om zodoende te voorkomen dat ze verkalkt raken. De huurder signaleert een lek die hij vaststelt onmiddellijk aan de Gemeente.

- *Sleutels*

Indien er sleutels ontbreken, moet de huurder deze vervangen.

- *Vloerstenen en tegels*

Artikel 1754 van het Burgerlijk wetboek legt de vervanging van vloerstenen en tegels die de huurder heeft gebroken te zijnen laste. De huurder mag ze op geen enkele manier doorboren.

- *Goten en leidingen*

De goten dienen te worden onderhouden door de verhuurder. De huurder ziet er eenvoudigweg op toe dat ze niet verstopt raken. Vloeibare (voedings)vetten (en andere) mogen geenszins in goten of leidingen worden gegoten. Ontstopping is ten laste van de huurder.

- *Elektriciteit*

De huurder ziet toe op een degelijke bevestiging en vervanging van de schakelaars, de stopcontacten en de gebroken of beschadigde fittings, zelfs door normale slijtage. Hij vervangt ook, op zijn kosten, alle doorgebrande smeltzekeringen.

Hij hoedt zich ervoor plaatselijke herstellingen aan de elektriciteit uit te voeren, en moet de reservedraden over een lengte van ten minste 10 cm uit de lichtpunten laten steken.

- *Pleisterwerk*

De huurder herstelt de schade die veroorzaakt is aan het pleisterwerk door stoten, doorboring of het wegnemen van nagels, krammen en haken in de muren en de plafonds. Bij deze herstelling van pleisterwerk worden eveneens retouches beoogd, en herstelling van verfwerk en behangsel.

Het is de taak van de verhuurder om de veroorzaakte schade aan het pleisterwerk door insijpeling van water van dakwerk of goten te herstellen, tenzij de schade verergerd is door



onachtzaamheid van de huurder, die heeft nagelaten de verhuurder bij aangetekend schrijven hiervan tijdig op de hoogte te brengen.

- *Spoelbakken en lavabo's*

Onderhoud en ontstopping zijn de taak van de huurder. Met name is hij verantwoordelijk voor de sporen die worden achtergelaten door te warme recipiënten, barsten, afgesplinterde stukken en haken.

- *Gevels*

De huurder is aansprakelijk voor de schade die door hem veroorzaakt is, bijvoorbeeld, zonder dat dit limitatief is, door water dat in de bloembakken gegoten is, die op een balkon of een vensterbank geplaatst zijn.

- *Bereikbare goten en platformen*

Deze worden onderhouden door de huurder.

- *Brand*

Artikel 1733 van het Burgerlijk wetboek bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor brand, TENZIJ hij kan bewijzen :

- dat het vuur ontstaan is ingevolge een geval van overmacht,
- dat het vuur afkomstig is van een belendend huis.

- *Tuin*

De huurder moet de grasperken maaien, en de bloembedden onderhouden. Hij moet zorgen voor vervanging van de planten die eventueel verdord zijn.

De huurder moet de planten en bomen behandelen tegen ziekten waardoor deze aangetast zijn.

De huurder verbindt er zich toe de inrichting van de tuin te respecteren, en deze regelmatig te onderhouden.

De huurder duldt niet dat er huisdieren in de tuin rondzwerven, zodat er geen uitwerpselen in terechtkomen.

De groendaken worden niet beschouwd als tuin. Ze zijn niet toegankelijk voor de huurder, en kunnen niet worden betreden.

- *Linoleum*

De huurder is niet aansprakelijk voor normale slijtage, maar wel voor krassen, scheuren en al te veel sporen van zware meubelen.

- *Marmer*

De huurder dient dit te onderhouden door middel van aangepaste producten, er zorg voor dragend dat hij geen gelige sporen nalaat. Hij zorgt ervoor dat hij er geen gaten in maakt, of hoeft zich ervoor hier een of ander dichtingsmateriaal in aan te brengen.

- *Parket*

De huurder moet dit onderhouden door middel van aangepaste producten, uitgaand van een basisbehandeling.

- *Leidingbuizen*

De huurder moet al de leidingbuizen onderhouden. Hij moet deze, en ook de erop aangebrachte tellers beschermen tegen de gevolgen van vrieskou. Hij moet er de kalkaanslag van verwijderen. Hij moet de lekken herstellen, behalve indien ze veroorzaakt zijn door ouderdom. In dat geval verwittigt hij de verhuurder aanstonds bij aangetekend schrijven. Hij



vervangt de koppelingen van de kranen en onderhoudt ze zorgvuldig. Hij is aansprakelijk bij verstopping van de afvoerbuizen en de schade die deze zou kunnen veroorzaken aan het gebouw.

- *Deuren en vensters*

Alle schade die opzettelijk of onopzettelijk toegebracht is aan de ingang deur van het appartement of de privé-kelder komt uitsluitend ten laste van de huurder. Deze laatste zorgt er bovendien voor dat de gebroken ruiten worden vervangen.

- *Afsluitkranen*

De huurder moet instaan voor het onderhoud. De veiligheidskranen of afsluitkranen moeten regelmatig worden gebruikt, om te voorkomen dat ze niet blokkeren.

- *Sloten*

De huurder moet ze invetten en ze reinigen. Wanneer ze volledig versleten zijn, moet de verhuurder ze vervangen.

De huurder kan op de deur aan de straatkant (als hij het goed volledig bewoont), of op de deur van zijn appartement op eigen kosten een veiligheidsslot laten plaatsen. Desgevallend blijft het veiligheidsslot van de verhuurder, zonder dat hij hiervoor een vergoeding moet betalen.

- *Dakwerk (waaronder groendaken)*

Herstellingen komen ten laste van de verhuurder. De huurder is echter verplicht de verhuurder onmiddellijk per aangetekend schrijven te verwittigen van ieder defect dat hij eventueel vaststelt, zoniet is hij aansprakelijk bij verergering van de schade.

- *Trottoirs*

De huurder is verplicht de verhuurder te verwittigen van ieder defect dat hij vaststelt op het trottoir. Het is de taak van de huurder om het trottoir te reinigen, en ook om er sneeuw te ruimen, zoals vastgelegd in het politiereglement.

- *Thermostatische kranen*

Vervanging van thermostatische kranen is ten laste van de verhurende gemeente.

De huurder ziet erop toe dat niet alle kranen worden dichtgedraaid wanneer de verwarmingsketel werkt.

- *Ruiten*

De huurder vervangt de gebroken of gespleten ruiten, ongeacht de oorzaak ervan.

De huurder wast regelmatig de ruiten, met inbegrip van de ruiten die zich in het trappenportaal bevinden, en in het gedeelte van het trappenhuis dat uitgaat op de lagere verdieping.

- *Rolluiken*

De huurder zorgt voor de goede werking ervan, door ze regelmatig te gebruiken. (Als men ze gedurende langere tijd niet gebruikt, kan het mechanisme geblokkeerd raken). Hij dient ze regelmatig in te vetten, om zo corrosie te vermijden, behalve de rolluiken in p.v.c. Hij dient ook de singels en de riemen te vervangen.

Artikel 13 :

De ingangen, trappen, trappenportalen en andere gemeenschappelijke vertrekken voor de huurders worden door hen onderhouden. Ze zijn verplicht om, met een beurtrol, minstens eens per week het gedeelte van het trappenhuis en het trappenportaal te onderhouden dat uitgaat op de lagere verdieping. De huurders die de trappen of de gemeenschappelijke



vertrekken hebben bevuild, door bevuilende vloeistoffen te transporteren, of door iets anders, zijn ertoe gehouden dit onmiddellijk schoon te maken.

De huurder van de benedenverdieping dient de gemeenschappelijke hal (waaronder de ruiten), de inkomdeur en het trottoir vóór het gebouw schoon te maken.

Artikel 14 :

De woningen dienen in goede staat van onderhoud te worden gehouden. De huurders houden het bij de oorspronkelijke tint van de verf (deuren, raamlijsten, keukenmeubilair, terrasmuren, enz.). Het is verboden om aan de buitenkant verfwerkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren, zonder akkoord van de verhurende Gemeente.

De huurder mag enkel de muren behangen of herschilderen als hij vooraf het schriftelijk akkoord van de verhuurder heeft bekomen wat betreft de keuze van de materialen en de tinten.

Artikel 15 :

Wat de netheid en het onderhoud naar behoren van het goed betreft, schikt de huurder zich naar de adviezen die hem zullen worden gegeven door de beambten van de Gemeente.

Artikel 16

Vernietiging van schadelijke dieren (insecten en knaagdieren) is ten laste van de huurder.

4. VERHUIZING EN BETREKKEN VAN EEN WONING

Artikel 17 :

Alle schade die bij het betrekken van een woning of een verhuizing door de huurder aan het gehuurd goed wordt veroorzaakt, komt ten laste van deze laatste.

Bij gebouwen voorzien van liften is het absoluut verboden deze laatste te gebruiken voor transport van meubilair.

5. HUREN - DIVERSEN

Artikel 18 :

Door de partijen wordt uitdrukkelijk bepaald dat, ingeval de huurder de huur tien dagen na het verstrijken van de daarvoor vooropgestelde datum nog niet zou hebben betaald, de verhurende Gemeente ambtshalve beslag kan leggen op het meubilair van de huurder, in handen van zijn werkgever, dit ten bedrage van de verschuldigde bedragen, waarbij alle kosten ten laste zijn van de huurder.