

26 SEPTEMBER 1996. – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Basistekst : Belgisch Staatsblad van 14 november 1996.

Gewijzigd door: Het besluit van 13 maart 1997 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S. : 22 april 1997).

Het besluit van 9 december 1999 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen en tot vaststelling van een nieuw afwijkingspercentage van de toekenningsregels in de huisvesting (B.S. : 7 januari 2000).

Het besluit van 20 september 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen met betrekking tot de invoering van het meervoudig inschrijvingsstelsel (B.S. 20 oktober 2001).

Het besluit van 19 februari 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S. 24 maart 2004).

Het besluit van 6 maart 2008 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen met betrekking tot de invoering van het meervoudig inschrijvingsstelsel (B.S. 26 mei 2008).

Het besluit van 10 mei 2012 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen. (B.S. 6 juni 2012).

Het besluit van 13 december 2012 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 28 december 2012, Ed.2)]

Het besluit van 6 november 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 16 december 2014)

Het besluit van 17 september 2015 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 24 september 2015)

Het besluit van 22 september 2016 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 28 november 2016)

Het besluit van 13 juli 2017 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 6 oktober 2017)

Het besluit van 21 oktober 2021 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S. : 12 november 2021) - INGETROKKEN

Het besluit van 31 maart 2022 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S. : 2 juni 2022)

Het besluit van 15 juni 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 28 juni 2023)

[Het besluit van 5 oktober 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 27 november 2023, Ed. 2)]

Het besluit van 16 mei 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 29 mei 2024)]

26 SEPTEMBER 1996 – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, inzonderheid op artikelen 3, 4, 5 en 6;

Gelet op het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, gegeven op 23 juli 1996;

Gelet op het advies van de Raad van State gegeven op 12 september 1996;

Op het voorstel van de Minister-Voorzitter bevoegd voor huisvesting en de hem toegevoegde Staatssecretaris,

Besluit:

[HOOFDSTUK I. - Algemene regels en definities

Artikel 1. Dit besluit is toepasbaar op de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen.

Het is niet toepasbaar op de verhuur van gebouwen of gedeelten ervan die bestemd zijn voor hetzij commercieel gebruik, hetzij een openbare dienst, hetzij woningen beschouwd als dienstwoning. Het is ook niet van toepassing op de verhuur van garages.

Artikel 2. § 1. Voor de toepassing van dit besluit bedoelt men met:

- 1° Minister: de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid huisvesting behoort;
- 2° Maatschappij: de openbare vastgoedmaatschappij met zetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zelf, voor de woningen die haar toebehoren;

- 3° Woning: het individuele huis of het appartement dat ingericht is om bewoond te worden door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden indien die aanpalend zijn;
- 4° Ongezonde woning: de woning die onbewoonbaar verklaard is of als ongezond erkend is, die niet verbeterbaar of die bestemd is om afgebroken te worden overeenkomstig de ordonnantie;
- 5° Aangepaste woning: de woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin, conform de in artikel 3 van dit besluit opgestelde normen;
- 6° Gezin: de persoon die alleen woont of de personen die dezelfde woning delen, zelfs indien zij niet in de betrokken woning zijn gedomicilieerd;
- 7° Huurder: de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurcontract met de maatschappij afsluiten;
- 8° Kandidaat-huurder : de persoon of de personen die een aanvraag indienen met het oog op het huren van een woning van de maatschappij;
- 9° Erkende gehandicapte persoon: de persoon erkend als gehandicapte overeenkomstig artikel 135, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Bovendien wordt de persoon die voor meer dan 66 % als gehandicapte door [de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid of gelijk welke andere gemeenschaps- of gewestelijke instelling die daartoe bevoegd is]op basis van feiten opgetreden na de leeftijd van 65 erkend is, als erkende gehandicapte persoon beschouwd voor de toepassing van de artikelen 3, 2°, 8, § 2,4°, 31, 66 en 83;
- 10° Kind ten laste:
- het kind dat onder de aansprakelijkheid van een van de gezinsleden valt die tevens de rechthebbende op kinderbijslag is;
 - het kind voor wie geen enkel gezinslid een dergelijke toelage ontvangt, maar van wie [de BGHM] vindt dat het inderdaad ten laste is van een gezinslid, wanneer er wordt bewezen dat het kind geen inkomsten of lage inkomsten genoot en voor zover het feitelijk met de huurder samenleeft;
 - het kind erkend als gehandicapte wordt geteld als twee kinderen ten laste;
- 11° Inkomsten: de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de inkomsten uit beroepsbezigheden voor elke aftrek, verhoogd of verminderd met de uitkeringen voor onderhoud die ontvangen of betaald zijn en de aftrekken verricht voor kinderopvang zoals bepaald in het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992. De betrokken inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de

Inkomstenbelastingen van het land waar ze worden belast. De studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Worden eveneens als inkomsten beschouwd, het leefloon en de toelagen voor gehandicapte;

De volgende toelagen worden beschouwd als toelagen voor gehandicapten:

- De inkomensvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987;
 - het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming werd toegekend die voor 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan;
- 12° Gezinsinkomens: de samengestelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste;
- 13° Referentie-inkomen: het bedrag van de inkomen vastgesteld in dit besluit en bestemd om de berekening van de reële huurprijs mogelijk te maken;
- 14° Referentiejaar : het voorlaatste jaar dat het jaar vóór dat van het van kracht worden van de berekening van de huurprijs voorafgaat;
- 15° Kostprijs: de boekhoudkundige kostprijs die het geheel van de uitgaven, gedragen door de maatschappij voor het verwerven, het bouwen, het renoveren en het aanpassen van de woning, vertegenwoordigt. Deze kostprijs moet door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurd worden;
- 16° Geactualiseerde kostprijs: de kostprijs van de woning die jaarlijks aangepast wordt op 1 januari volgens de gezondheidsindex;
- 17° Basishuurprijs: het jaarlijks bedrag, berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de sociale woning en vastgesteld binnen de bij dit besluit bepaalde perken;
- 18° Reële huurprijs: de som die jaarlijks door de huurder moet worden betaald en die vastgesteld is overeenkomstig de bepalingen van dit besluit;
- 19° Solidariteitsbijdrage: het bedrag, betaald door de huurders van een sociale woning van wie de inkomsten hoger zijn dan de toelatingsinkomens van toepassing op hun gezin dat gevoegd wordt bij de reële huurprijs zoals vastgesteld overeenkomstig dit besluit;

- 20° Register: het register waarin de kandidaat-huurders door de openbare vastgoedmaatschappij worden ingeschreven. Dit kan geïnformatiseerd beheerd worden;
- 21° Ordonnantie: de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- 22° Specifieke sociale vermindering: de specifieke huurvermindering toegekend, na akkoord van de sociaal afgevaardigde, door de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij omwille van de buitengewone moeilijke toestand van de huurder van een sociale woning;
- 23° Toelatingsinkomens: de maximuminkomsten bedragen bepaald bij dit besluit die de kandidaat-huurders mogen genieten naargelang de samenstelling van hun gezin en in functie van het type van woning waarvoor ze een aanvraag indienden;
- 24° Bovenmatige woning: sociale woning met minstens twee slaapkamers meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit, voorschrijft
- 25° Gewestelijke referentie: de identificatiecode van de kandidaat-huurder bestaande uit het identificatienummer van de maatschappij van inschrijving en een volgnummer in de gewestelijke gegevensbank;
- 26° Referentiemaatschappij: de maatschappij waartoe de aanvrager van een woning zich richt om zich in te schrijven als kandidaat-huurder van de maatschappij en desgewenst van andere maatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 27° Tweedelijnsmaatschappij: de maatschappij waarbij de kandidaat-huurder zich inschrijft via de referentiemaatschappij;
- 28° Coöperatieve huurdersmaatschappij: maatschappij waarin de woningen uitsluitend worden toegekend aan de eigen coöperanten of aan kandidaat-huurders die zich ertoe verbonden hebben in te schrijven op aandelen van de maatschappij;
- 29° Schrapping: operatie die erin bestaat een kandidatuur voor een woning bij alle hierbij betrokken maatschappijen in te trekken;
- 30° Verwerping: operatie die erin bestaat om een kandidatuur voor een woning in een maatschappij op te heffen. In het geval dat de maatschappij die tot de verwerping overgaat, de referentiemaatschappij van de kandidaat-huurder is, brengt deze verwerping de schrapping van de kandidatuur met zich;

31° Passiefwoning: individuele woning:

- met een totaal primair energieverbruik voor verwarming, sanitair warm water en elektrische hulpapparaten kleiner dan 45 kWu per m² en per jaar;
- met een luchtdichtheid bij een drukverschil van 50 Pa kleiner dan 0.6 per uur;
- een netto energiebehoefte voor verwarming kleiner dan 15 kWu per m² en per jaar;
- met een temperatuur van oververhitting die elk jaar slechts gedurende 5 % van de tijd boven 25° C mag uitstijgen;
- en die als dusdanig wordt erkend door één of meerdere van de bevoegde organismen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als dusdanig werden geïdentificeerd;

32° Zeer lage energiewoning: individuele woning met :

- een netto energiebehoefte voor verwarming kleiner dan 30 kWu per m² en per jaar;
- met een totaal primair energieverbruik voor verwarming, sanitair warm water en elektrische hulpapparaten kleiner dan 95 kWu per m² en per jaar;
- en die als dusdanig wordt erkend door één of meerdere van de bevoegde organismen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als dusdanig werden geïdentificeerd;

33° Lage energiewoning: individuele woning met :

- een netto energiebehoefte voor verwarming kleiner dan 60 kWu per m² en per jaar;
- met een totaal primair energieverbruik voor verwarming, sanitair warm water en elektrische hulpapparaten kleiner dan 150 kWu per m² en per jaar;
- en die als dusdanig wordt erkend door één of meerdere van de bevoegde organismen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als dusdanig werden geïdentificeerd;

34° Energieprestaties van een gebouw: de hoeveelheid energie die effectief wordt verbruikt of nodig geacht wordt om te voldoen aan de verschillende behoeften bij een standaard gebruik van het gebouw;

- 35° Ondermatige woning: sociale woning die beschikt over een aantal kamers dat lager ligt in vergelijking met wat de norm, bepaald in artikel 3 van dit besluit, voorschrijft;
- 36° Patrimoniumoverdracht: elke willekeurige juridische handeling tussen openbare vastgoedmaatschappijen die de overheveling van sociale woningen, bescheiden woningen en/of woningen voor middeninkomens van de ene openbare vastgoedmaatschappij naar een andere ten uitvoer wil brengen;
- 37° Sociale huurwoning: de woning die aangekocht is, in erfpacht genomen is of waarvoor een recht van opstal bestaat, gebouwd of verbouwd door een maatschappij en die bestemd is voor het huisvesten van huurders, die aan de voorwaarden in artikel 31 van dit besluit beantwoorden;
- 38° Huurwoning voor bescheiden inkomens: de woning die aangekocht is, in erfpacht genomen is of waarvoor een recht van opstal bestaat, gebouwd of verbouwd door een maatschappij en die bestemd is voor het huisvesten van huurders, die aan de voorwaarden in artikel 66 van dit besluit beantwoorden;
- 39° Huurwoning voor middeninkomens: de woning die aangekocht is, in erfpacht genomen is of waarvoor een recht van opstal bestaat, gebouwd of verbouwd door een maatschappij en die bestemd is voor het huisvesten van huurders, die aan de voorwaarden in artikel 83 van dit besluit beantwoorden.
- [40° de met sociale huisvesting gelijkgestelde woning: een woning die door een gemeente, een OCMW of de Grondregie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt verhuurd ten gunste van gezinnen met een bescheiden inkomen waarvan de toelatings- en inkomensvoorwaarden zijn bepaald in de artikelen 5bis en 66 van onderhavig besluit];
- [41° De gesocialiseerde huurprijs: de huurprijs die de huurder moet betalen aan de openbare vastgoedbeheerder voor een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning volgens de voorwaarden bepaald bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders en berekend volgens de regels bepaald bij de artikelen 25, 26, 31, 57, §§ 1 en 2, 58 tot 60, 61, §§ 1 en 2, 1° tot 2° bis, 61, § 4 en 64 van onderhavig besluit];

[42° Maatschappelijk boni : het maatschappelijk boni vermeld in artikel 2, § 1, 15° van de Brusselse Huisvestingscode.]

[9° gewijzigd door artikel 1 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[10°, 2° streepje gewijzigd door artikel 1 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[40°aangevuld door artikel 1 van het BBHR van 31 maart 2022, datum inwerkingtreding: 12 november 2021]

[41°aangevuld door artikel 1 van het BBHR van 31 maart 2022, datum inwerkingtreding: 12 november 2021,]

[42° aangevuld door artikel 1 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 2bis. De gedane verwijzing naar de generische term "woning" in dit besluit, zonder dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen sociale woning, woning voor bescheiden inkomens of woning voor middeninkomens beoogt zowel de sociale woning als de woning voor bescheiden inkomens en die voor middeninkomens.

[Artikel 2ter. Voor de toepassing van onderhavig besluit wordt onder werkdag verstaan: elke dag met uitzondering van zaterdagen, zondagen en feestdagen].

[artikel 2ter ingevoegd door artikel 2 van het BBHR van 31 maart 2022, datum inwerkingtreding : 12 november 2021]

HOOFDSTUK II. - *Gemeenschappelijke bepalingen voor de sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens die door de maatschappijen verhuurd worden*

Afdeling 1. - Aangepaste woning

Artikel 3. Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur moet de woning in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal slaapkamers bevatten:

- 1° een slaapkamer per alleenstaande persoon, per gehuwd of samenwonend koppel. De flats en studio's zijn ook geschikt voor een alleenstaande persoon of een koppel;
- 2° twee slaapkamers voor een gehuwd of samenwonend koppel waarvan een van de leden een persoon erkend als gehandicapt is voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft;
- 3° een bijkomende slaapkamer per kind: voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 15 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 12 jaar, volstaat echter één kamer op voorwaarde dat de kamer een oppervlakte van minstens 6 m² heeft, voor zover geen van deze kinderen als gehandicapt zijn erkend;
- 4° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon die of het koppel dat van het gezin deel uitmaakt;

- 5° twee slaapkamers voor een koppel zonder kinderen waarvan beide leden jonger dan 35 jaar zijn voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft.

Voor de toepassing van dit besluit wordt de woning als aangepast beschouwd wanneer op 1 januari 2016 de woning volgens de van kracht zijnde normen vóór 1 januari 2015 als aangepast beschouwd werd en in zover deze normen verder nageleefd worden.

Bij de toekenning van de woningen kan de maatschappij na akkoord van de sociaal afgevaardigde afwijken van de hierboven vastgestelde normen ten voordele van de kandidaat-huurder die hierom verzocht heeft.

De hier gestelde normen zijn niet van toepassing op een huurcontract bij rehabilitatie, afgesloten vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad of afgesloten conform het model van bijlage 5 bij dit besluit.

De weigering van een aangepaste woning voorzien van een gelijkaardig comfort, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer en die in navolging van een door een huurder ingediende mutatie-aanvraag het voorwerp uitmaakt van een voorstel tot toewijzing dat wordt uitgebracht krachtens artikel 7 van dit besluit (en die de maatschappij verplicht moet voorstellen binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden), kan ertoe leiden dat de maatschappij de huurovereenkomst beëindigt middels een opzegtermijn van zes maanden met ingang op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin er kennis werd gegeven van de opzeg, voor zover de nieuwe huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

Afdeling 2. – Register

Artikel 4. § 1. De maatschappijen worden belast met de uitvoering van de bepalingen van dit besluit betreffende de inschrijving van kandidaat-huurders en de toewijzing van woningen.

§ 2. De maatschappijen mogen enkel de gegevens verzamelen die strikt noodzakelijk zijn voor de toepassing van de bepalingen in dit besluit. Gegevens ter aanvulling van deze bedoeld in § 3, tweede lid, mogen zij slechts verzamelen mits de sociaal afgevaardigde hiermee instemt.

§ 3. Al de registers van kandidaat-huurders van de maatschappijen worden gehergroepeerd in een gewestelijke gegevensbank beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om de overdracht van informatie tussen de maatschappijen onderling te bevorderen.

De Minister stelt vast welke gegevens over de kandidaat-huurders door de referentiemaatschappijen moeten verzameld worden en die vervolgens via de gewestelijke gegevensbank overgeheveld moeten worden naar de tweedelijnsmaatschappijen betrokken bij de aanvraag en welke structuur de fiches moeten hebben waarop de gegevens worden verzameld.

De gegevens betreffende het nationaal nummer van de meerderjarige gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kind ten laste, de gewestelijke referentie en het nummer van de kandidaat-huurder in de referentiemaatschappij en de categorie(ën) van woningen waarvoor ze ingeschreven worden, worden aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en aan al de openbare vastgoedmaatschappijen meegedeeld, teneinde dubbele inschrijvingen te vermijden.

§ 4. Wanneer de gegevens met betrekking tot de kandidaat-huurders naar de gewestelijke gegevensbank worden overgeheveld, worden zij hiervan op de hoogte gesteld. Er mogen geen andere individuele inlichtingen over de kandidaat-huurders worden doorgegeven zonder hun voorafgaande schriftelijke toestemming.

§ 5. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan over kandidaat-huurders al de gedepersonaliseerde inlichtingen verzamelen geconsolideerd op het niveau van elk van de maatschappijen en van de gemeenten of van het Gewest. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, de Regering en de adviesraad voor huisvesting krijgen toegang tot deze gedepersonaliseerde informatie. Zij kan worden meegedeeld aan derden mits [...] de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hiermee [instemt].

[§ 5 gewijzigd door artikel 2 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 3. - De kandidaturen

Artikel 5. § 1. [De kandidatuur voor het huren van een sociale woning voor bescheiden of middeninkomens die wordt beheerd door een maatschappij wordt ingediend middels een specifiek aanvraagformulier voor een woning. Dit modelformulier, dat werd opgesteld door de minister, is beschikbaar :

- 1° op de website van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij waar het in afdrukbaar formaat kan worden gedownload;
- 2° bij alle maatschappijen die het op eenvouding verzoek gratis overhandigen;
- 3° elektronisch op de website van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Dit formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder, door de persoon met wie hij/zij gehuwd is of feitelijk of wettelijk samenwoont, evenals door de andere meerderjarige gezinsleden. De kandidatuur wordt gericht aan de zetel van de maatschappij via elk middel dat een zekere datum verschaft. De datum van ontvangst geldt als datum waarop de kandidatuur werd ingediend.]

§ 2. De maatschappij mag geen enkele kandidatuur weigeren die door middel van het in § 1 bedoelde formulier wordt ingediend door een kandidaat die heeft bewezen dat hij de bij artikelen 31, 66 of 83 bepaalde voorwaarden vervult, voor zover die voorwaarden op hem van toepassing zijn.

Het aanslagbiljet of bij gebreke hiervan, elk ander bewijsstuk, geldt als bewijs voor de in artikelen 31, 66 en 83 bedoelde inkomens.

[Om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van kandidatuur, gaat de maatschappij na of aan de voorwaarden is voldaan door de beschikbare authentieke bronnen te raadplegen.

Indien bepaalde informatie niet beschikbaar zou zijn in toegankelijke authentieke bronnen of indien de informatie beschikbaar zou zijn in authentieke bronnen waartoe de maatschappij nog geen toegang heeft, zal de referentiemaatschappij de kandidaat om de nodige bewijsstukken vragen. De lijst van deze bewijsstukken wordt vastgesteld door de minister.]

§ 2bis. De kandidaat-huurder kiest een referentiemaatschappij die zijn dossier beheert. De kandidaat-huurder kan tevens één of meerdere andere maatschappijen kiezen waarbij hij zich in tweede lijn wil laten inschrijven. De kandidaat kwijt zich rechtstreeks bij de referentiemaatschappij van alle formaliteiten qua inschrijving, wijziging en vernieuwing van zijn kandidatuur.

Als de aanvraag voor een woning bij de referentiemaatschappij wordt opgezegd of geschrapt, dan geldt dit voor alle maatschappijen betrokken bij die aanvraag, behoudens in geval van overmacht die de verandering van referentiemaatschappij rechtvaardigt, en na akkoord van de sociaal afgevaardigde van de initieel gekozen referentiemaatschappij.

§ 2ter. In geval van overheveling van het totale patrimonium van een maatschappij naar een andere, behoudt de kandidaat-huurder zijn referentiemaatschappij zoals bepaald in artikel 5 § 2, van dit besluit, onverminderd de toepassing van § 2bis van hetzelfde artikel.

Onverminderd de mogelijkheid om van referentiemaatschappij te veranderen zoals bepaald in artikel 5, § 2bis van dit besluit, heeft de kandidaat-huurder die, ingevolge de overheveling van het patrimonium van zijn referentiemaatschappij naar andere maatschappijen die een impact op de keuze van zijn referentiemaatschappij heeft, binnen een termijn van twee maanden vanaf de verzending van de aanvraag de mogelijkheid om een nieuwe referentiemaatschappij te kiezen volgens de procedure vastgelegd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bij afwezigheid van een antwoord binnen deze termijn krijgt de betrokken kandidaat-huurder van rechtswege als nieuwe referentiemaatschappij die toegewezen die het grootste deel van het overgehevelde vastgoedpatrimonium op zich neemt.

§ 3. De referentiemaatschappij beschikt over een termijn van vijftig dagen om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van een kandidatuur, te rekenen vanaf [de ontvangst] van het formulier bedoeld in paragraaf 1. Indien het formulier onvolledig is of niet ondertekend [...] of niet vergezeld is van alle vereiste bijlagen, beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien dagen, op straffe van ontvankelijkheid van de kandidatuur, om te antwoorden op ieder verzoek om bijkomende inlichtingen vanwege de referentiemaatschappij. De termijnen bepaald in artikel 5, § 3, worden verlengd met deze termijn van 15 dagen.

[Zodra het dossier volledig is, meldt de maatschappij dit aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die over een termijn beschikt van vijftientwintig dagen om het te valideren. Zodra de sociaal afgevaardigde de kandidatuur gevalideerd heeft, bevestigt de referentiemaatschappij voor zichzelf en voor de tweedelijnsmaatschappijen dat zij de aanvraag ontvangen heeft middels een schriftelijke mededeling, opgesteld in de taal van de aanvraag.]

Een steekkaart uit het register, waarvan het model door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij is goedgekeurd, wordt bij het ontvangstbewijs gevoegd. Op de steekkaart staat de aanvangsdatum van de kandidatuur vermeld, welke overeenstemt met de datum waarop de kandidatuur door de maatschappij is ontvangen.

De kandidaat-huurder moet uiterlijk vijfenzeventig dagen na [de ontvangst] van het formulier geïnformeerd worden over het gevolg dat aan zijn aanvraag wordt gegeven. De verwerping van de kandidatuur wordt gemotiveerd. Door zijn kandidatuur in te dienen, verleent de kandidaat-huurder de maatschappijen de toestemming om van de bevoegde overheidsdiensten alle documenten te verkrijgen met betrekking tot de elementen die nodig zijn om zijn dossier te controleren als kandidaat en huurder. De kandidaat-huurder wordt over deze toestemming ingelicht.

§ 3bis. De tweedelijnsmaatschappij beschikt over een maand te rekenen vanaf het ogenblik waarop de kandidaat-huurder het bericht ontvangt dat zijn aanvraag door de referentiemaatschappij werd aanvaard, om deze kandidatuur te weigeren. Na het verstrijken van deze termijn wordt de kandidatuur verondersteld te zijn aanvaard.

De enige geldige redenen voor een weigering zijn het niet in acht nemen van de voorwaarden bepaald in artikel 5bis, §§ 1 tot 6 en in artikel 31, 66 of 83 van dit besluit naargelang de categorie waarvoor de aanvrager ingeschreven is. De verwerping van de kandidatuur door een tweedelijnsmaatschappij dient te worden gemotiveerd en per [elk middel dat een zekere datum verschaft] aan de betrokkene betekend.

§ 3ter. De sociaal afgevaardigde heeft toegang tot de gegevens van het in artikel 2, 20°, van dit besluit bedoelde register, teneinde de controletaken te kunnen uitoefenen die hem door de artikelen 63 en volgende van de ordonnantie worden toegekend, evenals de in § 3 van dit artikel bepaalde opdracht inzake de validatie van de voornoemde gegevens

§ 4. De wijze waarop het register wordt beheerd en gecontroleerd, en waarop de kandidaturen in de referentiemaatschappijen en de tweedelijnsmaatschappijen worden gearhiveerd, wordt door de Minister vastgesteld.

§ 5. Elke valse verklaring bedoeld om het niet in acht nemen van de toelatingsvoorwaarden bepaald in artikelen 5bis en 31, 66 of 83, naargelang van de categorie waarvoor de aanvrager ingeschreven is, te verhullen of om onrechtmatig te genieten van de voorkeurrechten bepaald in de [artikel 8], leidt tot schrapping van de aanvraag voor een woning. De geschrapte kandidaat mag zich, gedurende een termijn van zes maanden, niet opnieuw bij een maatschappij inschrijven. Indien reeds een woning werd toegekend, dan kan een einde worden gesteld aan de huurovereenkomst middels een opzeggingstermijn van zes maanden.

[§1 vervangen door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§2, lid 2 vervangen door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§3, lid 1 gewijzigd door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§3, lid 2 vervangen door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§3, laatste lid gewijzigd door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§3 bis gewijzigd door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§5 gewijzigd door artikel 3 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 5bis. § 1. De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt [, gelegen in België of in het buitenland].

De maatschappij kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden van deze bepaling afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing genomen op advies van de sociaal afgevaardigde.

In geval van onjuiste aangifte wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning reeds toegewezen werd, zal middels een opzeg van 6 maanden, een einde aan de huurovereenkomst gesteld worden. De standaardhuurovereenkomsten omvatten een clause in die zin[, gelegen in België of in het buitenland].

§ 2. Om toegelaten te worden om een sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens te huren, moet de kandidaat-huurder er zich toe verbinden om de standaardhuurovereenkomst van toepassing op zijn situatie en bij dit besluit gevoegd of de rehabilitatiehuurovereenkomst, zoals bedoeld in bijlage 5 van dit besluit, te ondertekenen. Bovendien moet hij zich er, in voorkomend geval, toe verbinden de statuten van de maatschappij bij de definitieve toewijzing van een woning na te leven.

§ 3. De standaardhuurovereenkomsten bevatten een clausule die bepaalt dat de maatschappij geen einde aan de huurovereenkomst kan stellen zonder een gemotiveerde voorafgaande kennisgeving. Er moet in die contracten ook vermeld worden dat de overeenkomst een einde neemt, middels een opzeg van 6 maanden, indien de huurder of een gezinslid volle eigenaar van een onroerend goed wordt, het in erfpacht neemt of er vruchtgebruiker van wordt en het onroerend goed bestemd wordt als woning of wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden, waarvan voor de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2002, het kadastraal inkomen hoger is dan 250,00 euro, behalve indien de huurder de toelating van de maatschappij krijgt om in zijn woning te blijven overeenkomstig dezelfde toepassingsregels als die vastgelegd in [artikel 5bis, §1].

§ 4. De kandidaat-huurder die een aanvraag indient bij een maatschappij waar hij eerder huurder van een sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens was, moet al zijn voorafgaande verplichtingen ten opzichte van deze maatschappij qua geregelde betaling van de huurprijs en van de huurlasten en waardig gebruik van de ruimten vervuld hebben, anders kan zijn kandidatuur onontvankelijk geacht worden. De behoorlijk gemotiveerde beslissing tot verwerping van de kandidatuur wordt genomen op advies van de sociaal afgevaardigde en per aangetekend schrijven aan de betrokkene bekendgemaakt.

§ 5. Iedere persoon mag slechts deel uitmaken van één enkel kandidaat-huurdersgezin.

§ 6. Minstens een van de gezinsleden dat niet de hoedanigheid van kind ten laste bezit, is in het bevolkings- of vreemdelingenregister van een gemeente in België ingeschreven.

Indien de kandidaat-huurder aan de in het eerste lid bedoelde voorwaarde niet kan voldoen, dan kan hij aan de referentiemaatschappij van zijn keuze zijn intentie meedelen om achteraf een aanvraag voor een sociale woning bij haar voor de maatschappijen van zijn keuze in te dienen, als minstens één van de gezinsleden, dat niet de hoedanigheid van kind ten laste bezit, hetzij:

- in het bezit is van een attest van immatriculatie;
- een bevel gekregen heeft het grondgebied te verlaten dat hetzij niet vervallen, hetzij verlengd is;
- in het bezit zijn van een bijlage 35 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- in het bezit is van een nog niet vervallen aankomstverklaring, zoals bedoeld in bijlage 3 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;

-
- het bewijs kan voorleggen dat bij de Raad van State een beroep werd ingesteld tegen een maatregel tot verwijdering van het grondgebied, genomen op grond van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.

De datum van deze verklaring zal als datum van indiening van de kandidatuur voor de sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens dienen voor de berekening van de in artikel 8, § 4 voorziene voorkeurrechten op het ogenblik waarop de betrokkene zich in een toestand bevindt op grond waarvan hij zich kan inschrijven.

Op straffe van nietigheid van deze verklaring dient het gezin ze op eigen initiatief elke twee jaar te hernieuwen en de referentiemaatschappij op de hoogte te stellen van elke adreswijziging binnen de twee maanden van de wijziging.

*[§ 3 gewijzigd door het artikel 1 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 16 oktober 2017]
[§1 en §3 lid 1 gewijzigd door artikel 4 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]*

Artikel 6. § 1. De kandidaat-huurder moet de referentiemaatschappij verwittigen omtrent elke wijziging van woonplaats en iedere wijziging in de samenstelling van het gezin binnen twee maanden na deze wijziging of verandering. Het niet naleven van deze procedure kan leiden tot schrapping uit het register.

§ 2. Om de twee jaar, vanaf 2016, de even jaren, in de loop van het eerste kwartaal, vraagt de referentiemaatschappij de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur schriftelijk te bevestigen middels het document opgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De kandidaat-huurder is verplicht de maatschappij in zijn antwoord op de hoogte te stellen van iedere wijziging die is opgetreden sedert zijn initiële inschrijving of de vorige vernieuwing ervan, met de vereiste documenten als bewijs. [Na overleg met de OVM's, bepaalt de BGHM de aard van de te verstrekken gegevens en stukken afhankelijk van de anciënniteit en de voorkeurrechten waar de kandidaturen aanspraak op maken en het soort woning waarvoor die kandidaturen zijn ingediend. Na overleg met de OVM's, bepaalt de BGHM ook welke kandidaturen, afhankelijk van hun anciënniteit en voorkeurrechten en het soort woning waarvoor zij zijn ingediend, worden vrijgesteld van de formaliteit van schriftelijke bevestiging.]

In het document dat zij opstelt, neemt de BGHM als door de kandidaat-huurder te verstrekken documenten alleen de documenten op die niet beschikbaar zijn door raadpleging van toegankelijke authentieke bronnen.]

De kandidaturen die binnen drie maanden na de aanvraag om bevestiging onbevestigd blijven, worden uit het register geschrapt.

Op ieder ogenblik kan de kandidaat het aantal gemeentes en/of maatschappijen waar hij een woning wenst uitbreiden. De datum van inwerkingtreding van elke uitbreiding van de keuze van gemeentes en/of van maatschappijen is de datum van inwerkingtreding van de oorspronkelijke kandidatuur als bedoeld in artikel 5, § 3, lid 2 van dit besluit. Hij kan voorafgaand aan de toepassing van de in artikel 10 van dit besluit bedoelde bepalingen dit aantal ook verkleinen.

§ 3. De kandidatuur wordt uit het register geschrapt indien zij niet meer voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 5bis §§ 1 tot 6 in functie van de woningcategorie waarvoor de aanvrager ingeschreven is.

§ 4. Iedere beslissing tot schrapping wordt behoorlijk gemotiveerd en gedateerd aan de kandidaat-huurder meegedeeld binnen de dertig werkdagen bij een ter post aangetekende brief. Overeenkomstig artikel 76 van de ordonnantie kan de kandidaat binnen de zes maanden volgend op de dag van verzending van de aangetekende brief een klacht indienen bij de OVM tegen deze beslissing. De OVM kan op eider ogenblik, mits akkoord van de sociaal afgevaardigde, van de schrapping van de kandidaat-huurder afstand doen. De geschrapte kandidaat mag zich, gedurende een termijn van zes maanden, niet opnieuw bij een maatschappij inschrijven.

[§2, lid 2 aangevuld door artikel 5 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 4. – Voorkeurregels

Artikel 7. Onverminderd de toepassing van artikel 9 en de herhuisvesting van huurders van woningen die gerenoveerd zullen worden, is de maatschappij ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuur, ze toe te wijzen op basis van een jaarlijks percentage dat ter advies voorgelegd wordt aan de sociaal afgevaardigde en vervolgens door [de BGHM] gevalideerd wordt:

- met voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen;
- nadien, aan haar huurders van ondermatige woningen in zover ze er de aanvraag voor ingediend hebben overeenkomstig wat bepaald is in de volgende leden van dit artikel;
- tot slot voor de huurders van woningen met een kamer te veel.

Elke huurder kan een aanvraag tot mutatie indienen voor zover hij, voor de woning die hij bewoont, gebonden is door een huurcontract dat hij minstens sinds twee jaar heeft afgesloten met de maatschappij en waarvan hij de verplichtingen heeft vervuld met betrekking tot de staat van de gehuurde ruimten, de regelmatige betaling van de huurprijs en van de huurlasten.

De maatschappij kan niettemin van de in het voorgaande lid opgesomde voorwaarden afwijken, meer bepaald wanneer de aanvraag betrekking heeft op een woning waarvan de huurprijs lager is dan die van de oorspronkelijke woning.

Hoe dan ook vindt de woningmutatie binnen dezelfde woningcategorie (sociaal, voor bescheiden inkomens of voor gemiddelde inkomens) plaats.

[Lid 1 gewijzigd door artikel 6 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 8. § 1. De kandidaat die hetzij bij ongezondheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, hetzij door een beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst, opgericht door de ordonnantie, verplicht wordt zijn woning te verlaten, geniet vijf voorkeurrechten.

§ 2. De hierna omschreven kandidaat geniet twee voorkeurrechten:

- 1° De persoon van wie de huurovereenkomst vroegtijdig werd opgezegd door de verhuurder zonder dat deze vroegtijdige verbreking voortvloeide uit een fout van de huurder. Dit voorkeurrecht wordt pas toegekend als de opzegging conform is aan de wetsvoorschriften of, bij ontstentenis, indien de kandidaat bewijst dat hij stappen ondernomen heeft om ze met de wetsvoorschriften in overeenstemming te brengen;
- 2° Het slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp die het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft;
- 3° Het gezin bestaande uit een of meerdere kinderen ten laste en slechts een enkele persoon die deze hoedanigheid niet bezit;
- 4° Het gezin dat minstens een persoon erkend als gehandicapte telt;
- 5° De persoon die een woning verlaat die het behoud van de gezinseenheid in gevaar brengt;
- 6° De huurder die sedert tenminste twee jaar een onaangepaste woning van een maatschappij betreft, als deze niet is kunnen ingaan op zijn aanvraag tot mutatie na het verstrijken van een termijn van twaalf maanden ingaand op de datum van indiening van de aanvraag of als er geen hiertoe aangepaste woning tot haar patrimonium behoort. Deze bepaling mag evenwel niet worden toegepast indien blijkt dat de niet-toekenning het gevolg is van een schrapping of van het feit dat de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst niet werden nageleefd.

§ 3. De hierna omschreven kandidaat geniet van een voorkeurrecht:

- 1° per persoon, ouder dan 60 jaar, die deel uitmaakt van het gezin;
- 2° per krijgsgevangene, oorlogsinvalide of weduwnaar (weduwe) van een krijgsgevangene of oorlogsinvalide, die deel uitmaakt van het gezin;

-
- 3° het gezin dat één of meerdere kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door klinisch vastgestelde loodvergiftiging en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschildertjes in de huidige woning is;
- 4° het gezin dat minstens één persoon jonger dan vijfendertig jaar telt - dat geen kind ten laste is - en ten minste twee kinderen ten laste heeft;
- 5° de persoon die geniet [van een herhuisvestingstoelage of] van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving ter zake en van wie het recht hierop binnenkort zal vervallen.

§ 4 Elk gezin dat kandidaat-huurder is, geniet bovendien op de eerste verjaardag van de datum van inwerkingtreding van zijn oorspronkelijke kandidatuur bij zijn referentiemaatschappij één voorkeurrecht en per daaropvolgend jaar telkens twee voorkeurrechten.

§ 5. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7, 9 en 12, wordt de aangepaste woning toegewezen aan de kandidaat-huurder die het grootste aantal voorkeurrechten heeft. Hebben meerdere kandidaat-huurders eenzelfde aantal voorkeurrechten, dan wordt de voorkeur gegeven aan diegene met de oudste inschrijving in het register bedoeld in het [artikel 5, § 3].

§ 6. De Minister verduidelijkt de situaties die recht kunnen geven op deze voorkeurrechten evenals de voor te leggen documenten ter staving ervan. [Alleen documenten die de referentiemaatschappij niet kan verkrijgen door het raadplegen van toegankelijke authentieke bronnen dienen te worden verstrekt].

[§3, 5° gewijzigd door artikel 7 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§5 gewijzigd door artikel 7 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§6 aangevuld door artikel 7 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 9. Elke kandidaat-huurder of huurder die vindt dat hij benadeeld is door een beslissing van de maatschappij inzake de toewijzing van een woning, kan [klacht indienen] volgens de toepassingsregels bepaald bij artikel 76 van de ordonnantie.

[Wanneer hij in het gelijk wordt gesteld, hetzij in het kader van zijn klacht, hetzij in het kader van het beroep dat hij naar aanleiding van zijn klacht heeft ingesteld], heeft de benadeelde kandidaat-huurder of huurder absolute voorrang bij de toewijzing van de eerste aangepaste woning binnen de woningcategorie waarvoor hij ingeschreven is die in de maatschappij vrijkomt waar hij benadeeld werd. In dit geval vermeldt de maatschappij dit in het register.

De gewraakte beslissing die voortvloeit uit het feit dat bij de bedoelde maatschappij een inschrijving niet is gebeurd of dat bij een inschrijving niet alle in artikel 8 en 9 van dit besluit bepaalde voorkeurrechten in rekening werden gebracht, moet bij de referentiemaatschappij aangevochten worden binnen een termijn van zes maanden, in het eerste geval te rekenen vanaf het verstrijken van de in artikel 5 bepaalde termijn en in het tweede geval vanaf de betekening van de gewraakte beslissing.

[gewijzigd door artikel 8 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 5. - Toekenningsprocedure van de woning

Artikel 10. § 1. De kandidaat-huurder aan wie een bezoek van een aangepaste woning wordt voorgesteld, wordt van dit voorstel per aangetekende brief of met een brief tegen ontvangstbewijs verwittigd.

Indien hij binnen vijf werkdagen aan deze brief geen gevolg geeft, wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het register, tenzij hij zijn gedrag binnen vijftien dagen verantwoordt en dat deze verantwoording door de maatschappij aanvaard wordt.

De kandidaat moet enkel de documenten verstrekken waarvoor de maatschappij niet over de mogelijkheid beschikt om ze via raadpleging van de

§ 2. Ter gelegenheid van het in § 1 bedoelde bezoek moet de kandidaat-huurder bevestigen dat zijn inkomsten met betrekking tot het referentiejaar niet hoger zijn dan de maximale bedragen vermeld door dit besluit en naargelang de categorie waarvoor hij ingeschreven is en dat hij nog steeds voldoet aan de toelatingsvoorwaarde bedoeld door dit besluit in de zin dat hij geen onroerend goed bezit.

[De kandidaat moet enkel de documenten verstrekken waarvoor de maatschappij niet over de mogelijkheid beschikt om ze via raadpleging van de authentieke bronnen te bekomen.]

Bij deze gelegenheid moet de kandidaat-huurder tevens zijn statuut bevestigen ten opzichte van de toewijzingsregels zoals vastgesteld in de artikelen 7, 8 en 9 van dit besluit.

Indien zijn kandidatuur niet meer voldoet aan de hierboven vermelde toelatingsvoorwaarden, wordt deze naargelang het geval verworpen of uit het register geschrapt.

§ 3. De kandidaat-huurder beschikt over een termijn van drie werkdagen na het bezoek van de hem voorgestelde woning om zijn beslissing aan de maatschappij kenbaar te maken. Indien de kandidaat-huurder ervan afziet zijn beslissing na het verstrijken van de voorgeschreven termijn mede te delen, wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het register, tenzij hij zijn gedrag binnen vijf werkdagen verantwoordt en dat deze verantwoording door de maatschappij aanvaard wordt.

§ 4. De kandidaat-huurder aan wie definitief een woning toegewezen wordt, moet daar bij een ter post aangetekende brief van verwittigd worden. Indien hij binnen een termijn van drie werkdagen na ontvangst geen gevolg geeft aan dit toewijzingsvoorstel of wanneer hij de toegewezen woning weigert om een reden die niet aanvaardbaar is voor de maatschappij, moet zijn kandidatuur uit het register geschrapt worden.

§ 5. Wanneer de maatschappij in eenzelfde brief het voorstel tot bezoek en de definitieve toewijzing onherroepelijk onder voorbehoud van de verificatie bepaald in § 2, betekent, beschikt de kandidaat over een termijn van acht werkdagen om het bewijs te leveren dat hij nog altijd voldoet aan de in § 2 bepaalde voorwaarden en om de voorgestelde woning te aanvaarden of, om een reden die aanvaardbaar is voor de maatschappij, te weigeren. Bij gebrek hieraan wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt behalve wanneer hij zijn houding binnen de 15 dagen verantwoordt [en deze rechtvaardiging door de maatschappij aanvaard wordt.]

[§ 5 aangevuld door het artikel 2 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 16 oktober 2017]

§ 6. Wanneer het kandidaatgezin huurder wordt van een openbare vastgoedmaatschappij wordt de initiële inschrijving geschrapt in alle maatschappijen betrokken bij de aanvraag.

§ 7. De beslissing tot schrapping wordt behoorlijk gemotiveerd en gedateerd aan de kandidaat-huurder bij een ter post aangetekende brief binnen de dertig werkdagen betekend. Overeenkomstig artikel 76 van de ordonnantie kan de kandidaat binnen de zes maanden volgend op de dag van verzending van de aangetekende brief een klacht indienen bij de OVM tegen deze beslissing. De OVM kan op eider ogenblik, mits akkoord van de sociaal afgevaardigde, van de schrapping van de kandidaat-huurder afstand doen. De beslissing tot schrapping brengt gedurende een termijn van zes maanden het verbod voor de kandidaat met zich om zich opnieuw in een maatschappij in te schrijven.

[§2, laatste lid aangevuld door artikel 9 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 11. § 1. Vóór de toewijzing kan de maatschappij de kandidaat oproepen per brief met een aanzegging van minstens vijftien dagen om na te gaan of diens kandidatuur nog steeds voldoet aan de toelatingsvoorwaarden van toepassing op de woningcategorie die hem voorgesteld wordt en aan de voorkeurrechten bedoeld in de artikelen 7 en 8 van dit besluit.

Indien zijn kandidatuur niet meer beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden van toepassing op de woningcategorie waarvoor hij ingeschreven is, wordt zij geschrapt uit het register van de maatschappijen waar hij ingeschreven is. Indien de kandidaat zich niet meer op bepaalde voorkeurrechten kan beroepen, wordt zijn kandidatuur gehandhaafd in het register en wordt zijn plaats in de toewijzingslijsten herzien in functie van de berekening van de voorkeurrechten.

§ 2. Bij die gelegenheid kan de maatschappij de kandidaat verzoeken haar alle inlichtingen te bezorgen die noodzakelijk zijn voor de toewijzing van een woning die het best aan diens verwachtingen voldoet. Betreft het een coöperatieve huurdersmaatschappij, dan ondertekent de kandidaat, op straffe van verwerping van zijn verzoek, door de betrokken maatschappij, het handvest met de coöperatieve eigenheden, zoals het goedgekeurd werd door [de BGHM].

§ 3. Indien een maatschappij gebruikmaakt van de procedure zoals vermeld onder §§ 1 en 2 dient zij dit te doen voor alle kandidaat-huurders.

§ 4. Indien de kandidaat-huurder geen gevolg heeft gegeven aan de oproepingsbrief stuurt de maatschappij hem per aangetekend schrijven een herinneringsbrief met een aanzegging van twee weken en waarschuwt zij hem dat dit bij ontstentenis van een antwoord binnen twee weken na het versturen van het aangetekend schrijven leidt tot verwerping van de inschrijving bij die maatschappij.

§ 5. De beslissing van verwerping bij de betrokken maatschappij wordt aan de kandidaat-huurder meegedeeld met vermelding van motivering en datum.

[§2 gewijzigd door artikel 10 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 6. – Herhuisvestingsplan

Artikel 12. Wanneer een OVM start met de herhuisvesting van huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden in het kader van een door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurd investeringsplan moeten de praktische aspecten ervan worden vastgelegd in een herhuisvestingsplan dat haar ter goedkeuring moet worden voorgelegd.

Het herhuisvestingsplan moet de ligging van de woningen die betrokken zijn bij de rehabilitatie, de categorie of categorieën van de betrokken woningen, de planning van de werkzaamheden, de gezinssamenstelling en het aantal betrokken gezinnen en de herhuisvestingsstrategie nader omschrijven. Het plan omvat eveneens de eventuele overeenkomsten met andere OVM die zich vertalen in een samenwerking tussen de OVM die het opgesteld heeft en een of meerdere van hen die aanvaarden om deze huurders geheel of gedeeltelijk voorrang te verlenen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijfenveertig dagen na ontvangst van het plan om zich uit te spreken. Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Het plan wordt geacht goedgekeurd te zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wanneer deze zich niet binnen de gestelde termijn uitgesproken heeft.

De sociaal afgevaardigde verricht een a priori controle van elk van de toewijzingen die te maken hebben met de herhuisvesting van de betrokken gezinnen. De toewijzingen in verband met de herhuisvesting van de door dit plan betrokken sociale huurders mogen niet in het percentage van de in artikel 38 bepaalde 40 % meegerekend worden.

Afdeling 7. - De huurwaarborg

Artikel 13. § 1. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij een geldsom die gelijk is aan 2 of 3 maand huur naargelang van de vorm van de waarborg bepaald in [artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode].

§ 2. In afwijking van § 1 van dit artikel en op voorwaarde dat de maatschappij ermee instemt, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen van een vennoot van de openbare vastgoedmaatschappij dienen als huurwaarborg.

[§1 gewijzigd door artikel 11 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 14. De waarborg en de eventuele interesten zullen aan de huurder, of in geval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden teruggestort worden bij de beëindiging van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij heeft vervuld. Geen van beide partijen mag beschikken over de rekening met de waarborg, behalve bij het tonen van hetzij een schriftelijk akkoord dat opgesteld wordt na het afsluiten van het huurcontract, hetzij een voor eensluidend verklaard afschrift van een gerechtelijke beslissing.

Afdeling 8. - Bijdragen en huurlasten

Artikel 15. De bijdragen en huurlasten omvatten:

- 1° de leveringen, personeels- en werkingskosten met betrekking tot het klein onderhoud, kleine herstellingen en reiniging van de gemeenschappelijke ruimten;
- 2° de leveringen, personeels- en werkingskosten met betrekking tot het onderhoud van de groene ruimten;
- 3° de vergoedingen en sociale bijdragen voor de conciërge of de bewaker, betaald door de maatschappij, met uitzondering van het salaris in natura, onder dien verstande dat deze kosten niet gecumuleerd mogen worden met deze bedoeld in 1° indien ze betrekking hebben op het werk van dezelfde persoon;
- 4° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie, met inbegrip van het reinigen van de schoorstenen en van het verluchtingssysteem;

-
- 5° de kosten met betrekking tot het ophalen van huisvuil en het verwijderen van hinderlijke voorwerpen;
- 6° de kosten met betrekking tot de huur bij het opnemen en het onderhoud van de meters voor water en energievoorziening;
- 7° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud van de gezamenlijke radio- en televisieantenne;
- 8° de abonnementen op de radio- en televisiedistributie, voor zover ze door de maatschappij betaald zouden zijn;
- 9° de kosten met betrekking tot het verbruik van water, gas, elektriciteit en stookolie die betrekking hebben op de woning, voor zover deze door de maatschappij betaald zijn, evenals deze die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten;
- 10° de kosten met betrekking tot herstellingswerkzaamheden die door de maatschappij uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van het huurcontract, vallen ten laste van de huurder;
- 11° de afschrijving van de gezamenlijke radio- en televisieantenne en de boilers, koelkasten en fornuizen die de maatschappij ter beschikking van de huurders stelt;
- 12° de kosten die voortvloeien uit de contracten afgesloten door de maatschappij ten behoeve van de huurders.

Artikel 16. § 1. Het bedrag van de bijdragen en huurlasten ten laste van elke huurder wordt als volgt samengesteld:

- de kosten bedoeld in artikel 15, 1° tot 7° en 12° worden op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben;
- de kosten bedoeld in artikel 15, 8° worden op gelijke wijze verdeeld over het aantal huurders die gebruik maken van kabeldistributie.

§ 2. Het in artikel 15, 9° bedoelde verbruik wordt als volgt verdeeld:

- 1° indien er individuele meters per woning bestaan, wordt het verbruik van deze woningen bepaald volgens de individuele meters en het verbruik van de gemeenschappelijke ruimten wordt op gelijke wijze over het aantal woningen verdeeld;
- 2° indien er slechts een gemeenschappelijke meter bestaat, wordt het verbruik als volgt verdeeld :

-
- 80 % wordt verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen of op basis van de meteropneming van de individuele meettoestellen;
 - 20 % wordt op gelijke wijze over het aantal woningen verdeeld.

§ 3. De in artikel 15, 10° bedoelde kosten worden aangerekend aan de huurder die ze veroorzaakt heeft.

De in artikel 15, 11° bedoelde kosten vallen ten laste van de huurder wiens woning verbonden of uitgerust is naar verhouding van 1 % per maand van de kostprijs van de antenne en de toestellen.

Artikel 17. De bijdragen en huurlasten moeten overeenstemmen met reële kosten van de maatschappij en ze worden aangerekend aan de huurders op basis van bewijsstukken. Zij moeten geboekt worden op een andere rekening dan die van de huurprijzen.

Artikel 18. § 1. De betaling van de bijdragen en huurlasten gebeurt door middel van maandelijks voorschotten. Behalve wanneer anders bepaald in het huurcontract gebeurt de betaling ervan gelijktijdig met de betaling van de huurprijs.

Bij het vaststellen van het bedrag van het voorschot en vooraleer om het even welke wijziging aan te brengen moet de maatschappij een gedetailleerde en getrouwe raming van de samenstellende delen van dit bedrag, die met de werkelijkheid strookt, aan de huurder schriftelijk mededelen.

§ 2. Op de jaarlijkse vervalddag gaat de maatschappij over tot het regulariseren op basis van bewijsstukken die op de beschouwde periode betrekking hebben.

§ 3. Bij elke regularisatie ontvangt de huurder een gedetailleerde afrekening en het nieuwe bedrag van het voorschot wordt hem medegedeeld. Het regularisatiebedrag wordt op hetzelfde ogenblik als dit voorschot betaald.

Artikel 19. De huurder of zijn vertegenwoordiger, indien hij een geschreven toelating bezit [...], heeft het recht om binnen de maand die volgt op de mededeling van het regularisatiebedrag, bedoeld in artikel 18, § 2, kennis te nemen door de in 18, § 2, vermelde bewijsstukken.

[gewijzigd door artikel 12 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 20. Geen enkele andere bijdrage of huurlast dan die opgenomen in dit besluit kan door de maatschappij ten laste van de huurder worden gelegd.

Afdeling 9. - Verbeteringswerken en verbouwingen

Artikel 21. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij mag de huurder het gehuurde goed niet verbouwen of veranderen. In het tegengestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de ruimten in hun oorspronkelijke staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze op kosten van de huurder hier zelf toe overgaan.

Afdeling 10. - Toegang tot informatie

Artikel 22. De toelatingsvoorwaarden, de toekenningsregels, de regels omtrent voorkeurrechten, de standaardhuurovereenkomst, en de dag en de uren waarop de kandidaat-huurder het inschrijvingsregister kan raadplegen, evenals de naam en het adres van de sociaal afgevaardigde die bij de openbare vastgoedmaatschappij aangesteld is, moeten hem bij het indienen van zijn aanvraag meegedeeld worden.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal een standaarddocument met de in het vorige lid vermelde algemene inlichtingen opmaken. Dit document wordt aangevuld met de praktische toepassingsregels die aan de betrokken maatschappij eigen zijn, zoals in het vorige lid bedoeld.

Alle informatie met betrekking tot de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten worden telkens aan de huurder door middel van het standaardformulier van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij meegedeeld.

[Onverminderd de bepalingen van het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen] kan de huurder op de zetel van de maatschappij kennis nemen van de elementen met betrekking tot zijn reële huurprijs, zijn bijdragen en zijn huurlasten, telkens als ze gewijzigd worden en ten minste een keer per jaar, op de door de maatschappij vastgestelde dagen en uren.

[laatste lid gewijzigd door artikel 13 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 23. De in artikel 22 bedoelde informatie wordt op vraag, hetzij ter plaatse, hetzij op schriftelijk verzoek verkregen.

Wanneer hij toegang vraagt tot een geschreven document, preciseert de aanvrager of hij dit ter plaatse wil raadplegen of een kopie tegen betaling wenst.

De maatschappij waaraan de vraag gericht is, beschikt over een termijn van dertig dagen om een schriftelijk antwoord naar de aanvrager te sturen. Is deze termijn verstreken zonder dat een gevolg aan de aanvraag werd gegeven, dan kan de aanvrager [klacht indienen bij de maatschappijen overeenkomstig] artikel 76 van de ordonnantie.

[laatste lid gewijzigd door artikel 14 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 24. § 1. De maatschappijen mogen slechts de gegevens verzamelen die strikt voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit, van toepassing op de huurders, noodzakelijk zijn.

§ 2. Geen enkele mededeling van individuele informatie ingezameld door de OVM betreffende de huurders mag zonder schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van hen gebeuren.

Afdeling 11. - Huurtoeslag voor een bovenmatige woning

Artikel 25. Wanneer een gezin een bovenmatige woning betreft, wordt de reële huurprijs verhoogd met een toeslag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer.

Deze toeslag bedraagt 4 % van de jaarlijkse inkomens van het gezin en mag niet, op 1 januari 2016, hoger dan 603,93 euro per jaar zijn. Ze is gelijktijdig met de reële maandelijkse huurprijs verschuldigd pro rata 1/12de per maand.

Deze toeslag is evenwel niet verschuldigd:

- voor slaapkamers waarvan de oppervlakte niet groter is dan 6 m²;
- indien een gezinslid 60 jaar of ouder is;
- indien een gezinslid als gehandicapt erkend is
- indien de huurder een aanvraag voor mutatie naar een aangepaste woning ingediend heeft.
- Wanneer op 1 januari 2016 de woning volgens de normen van kracht vóór 1 januari 2015 als aangepast werd beschouwd en in zover deze normen verder nageleefd worden.

Afdeling 12. - Huurtoeslag voor passiefwoningen, lage- en zeer lage-energiewoningen

Artikel 26. Wanneer een gezin een passiefwoning, lage of zeer lage energiewoning betreft, wordt de reële huurprijs met een toeslag verhoogd.

Deze toeslag houdt rekening met de energieprestaties van de woning en de winst die ze op het gebied van verwarming met zich mee zouden moeten kunnen brengen.

Deze toeslag spruit uit de vermenigvuldiging van de volgende gegevens voort:

1. het gemiddelde jaarlijkse gasverbruik van een woning voor de verwarming per m²; deze statistiek wordt vastgelegd bij een jaarlijks ministerieel besluit op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij; zij houdt met name rekening met de typologie van de woning;
2. het aantal m² van de betrokken passiefwoning, lage- of zeer lage-energiewoning;
3. het sociale tarief voor gas van het afgelopen jaar;
4. een percentage van 40 % voor passiefwoningen, 25 % voor lage-energiewoningen en 35 % voor zeer lage-energiewoningen.

Ze is gelijktijdig met de reële maandelijkse huurprijs verschuldigd pro rata 1/12de per maand. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij deelt [...] de parameters 1 en 3 bij omzendbrief mee aan de maatschappijen met het oog op hun toepassing voor de berekening van de huurprijs op 1 januari van het volgende jaar.

De maatschappijen zullen ertoe gehouden zijn om 95 % van de dankzij deze huurtoeslag gegenereerde inkomsten aan investeringen te wijden die de energie-efficiëntie van hun respectievelijke woningenbestand verbeteren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij waarborgt, overeenkomstig de door haar bepaalde toepassingsregels, de controle op de bestemming van deze inkomsten.

De huurtoeslag zal bij de reële huurprijs opgeteld worden.

Indien na analyse blijkt dat er wegens gebreken in de bouw geen energiebesparing gerealiseerd werd, brengt de maatschappij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hiervan op de hoogte, waarna deze laatste op basis van een technische analyse van de betrokken woningen een afwijking kan toestaan. Deze afwijking kan aanleiding geven tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de betaling van de huurtoeslag en, in voorkomend geval, terugwerkende kracht hebben.

[4^{de} lid gewijzigd door artikel 15 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 13. - Rechten van de huurder

Artikel 27. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde stellen aan de overeenkomst mits inachtneming van een opzeg van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin hij de opzeg aankondigde.

Artikel 28. De maatschappij-verhuurder kan bij gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing om een einde aan de huurovereenkomst te stellen, kenbaar maken.

Afdeling 14. – Toezichtscomité

Artikel 29. Er wordt een toezichtscomit  tot stand gebracht om de naleving van de wettelijke en reglementaire bepalingen te controleren en te garanderen betreffende het overmaken van de gegevens van de kandidaat-huurders en van de huurders alsook de bepalingen in verband met de inzameling van de gegevens van de huurders. Het comité wordt door de minister of door zijn vertegenwoordiger voorgezeten. Het is bovendien uit 3 vertegenwoordigers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en uit 4 personen [aangesteld door de] representatieve federaties van de maatschappijen benoemd zijn, samengesteld. Het comité stelt zijn werkingsregels op. Zij worden [door de BGHM] goedgekeurd. Het secretariaat van het comité wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij verzorgd.

[gewijzigd door artikel 16 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 15. - Indexering van de bedragen

Artikel 30. De bedragen waarvan sprake in de artikelen 25, tweede lid, 31, § 1,37, § 1, vierde lid,40, § 1, 57, § 2, 58, § 2, 61, § 1, 61, § 2,1^o, en in bijlage 4 zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

HOOFDSTUK III. - Bepalingen die onlosmakelijk met de verhuur sociale woningen verbonden zijn

Afdeling 1. – Toelatingsvoorwaarden

Artikel 31. Onverminderd artikel 37, § 1, laatst lid van dit besluit, de inkomsten van de alleenstaande kandidaat-huurder mogen op 1 januari 2016 niet hoger zijn dan 21.692,84 euro.

Voor het gezin van meer dan één persoon dat enkel over een enig inkomen beschikt, wordt dit bedrag op 1 januari 2016 op 24.103,17 euro gebracht.

Voor de gezinnen die minstens over twee inkomens beschikken, wordt dit bedrag op 1 januari 2016 op 27.546,51 euro gebracht.

Deze bedragen worden op 1 januari 2016 met 2.065,98 euro per kind ten laste en met 4.131,97 euro per [volwassen persoon met een erkende handicap] die deel uitmaakt van het gezin verhoogd.

De inkomsten waarmee rekening gehouden wordt voor de toelating van de kandidaat-huurders zijn de in artikel [2, § 1, 12°] van dit besluit bedoelde samengetelde inkomsten die ontvangen werden tijdens het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaand aan de aanvraag voorafgaat. Echter, in geval van overschrijding van de toelatingsdrempels en indien het gezinsinkomen op het ogenblik van de aanvraag lager ligt dan het inkomen dat in het referentiejaar in aanmerking genomen werd, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen.

Het inkomensbewijs wordt geleverd door het aanslagbiljet voor het inkomen van het referentiejaar of door elk bewijsstuk waarvan de lijst door de minister opgesteld is. Het inkomen van het gezinslid kandidaat-huurder die zijn kandidatuur indient tijdens het jaar voorafgaand aan zijn pensionering, wordt in de loop van dat jaar niet in aanmerking genomen. [De kandidaat moet enkel de documenten verstrekken waarvoor de maatschappij niet over de mogelijkheid beschikt om ze via raadpleging van de authentieke bronnen te bekomen].

De kandidatuur die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voor de inschrijving voor een sociale woning beantwoordt, komt automatisch met behoud van zijn anciënniteit, in functie van het gezinsinkomen, voor zover deze kandidatuur voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 66 van het onderhavige besluit, terecht in het register met kandidaturen voor een woning voor bescheiden inkomens, of in het register met kandidaturen voor een woning voor gemiddelde inkomens voor zover de kandidatuur voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 83 van het onderhavige besluit.

[Lid 4, gewijzigd door artikel 17 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Lid 5 gewijzigd door artikel 17 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Lid 6 aangevuld door artikel 17 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Artikel 31bis. §1. De aanvraag voor een sociale woning ingediend door een kandidaat-huurder die huurder is van een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning wordt geschrapt uit het register wanneer die huurder de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs geniet.

De referentiemaatschappij voert die schrapping uit nadat de BGHM haar het aanhangsel aan de betrokken huurovereenkomst heeft doorgestuurd waarin het bedrag van de gesocialiseerde huurprijs en de datum van inwerkingtreding van die huurprijs worden vermeld.

De schrapping wordt van kracht op de datum van inwerkingtreding van de gesocialiseerde huurprijs.

Binnen de dertig werkdagen betekent de referentiemaatschappij met elk middel dat een vaste verzenddatum waarborgt de behoorlijk gemotiveerde en gedateerde beslissing tot schrapping aan de kandidaat-huurder. Hieruit volgt dat de geschrapte kandidaat-huurder zich gedurende een moratorium van zes maanden niet opnieuw bij een referentiemaatschappij mag inschrijven.

§ 2 In afwijking van paragraaf 1 wordt de voorafgaande inschrijving in het register niet geschrapt in de volgende situaties:

- Wanneer de huurder geen woning bewoont die is aangepast aan de gezinssamenstelling zoals omschreven in artikel 3 van dit besluit, op het moment dat de gesocialiseerde huurprijs van kracht wordt.
- Wanneer de huurder geen woning bewoont die is aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit, hoewel zijn situatie en/of die van een gezinslid dit rechtvaardigt, op het moment dat de gesocialiseerde huurprijs van kracht wordt.

Indien de woning na de inwerkingtreding van de gesocialiseerde huurprijs onaangepast wordt aan de samenstelling van het gezin van de huurder, wordt verzaakt aan de schrapping overeenkomstig paragraaf 1. De huurder krijgt opnieuw de anciënniteit die hij had op het ogenblik van de schrapping op basis van de oorspronkelijke inschrijving in het register. Er wordt verzaakt aan de schrapping wanneer de BGHM bij de herziening van de berekening van de gesocialiseerde huurprijs vaststelt dat de woning onaangepast is geworden.

Het vorige lid is ook van toepassing als, na de inwerkingtreding van de gesocialiseerde huurprijs, de situatie van de huurder en/of die van een lid van zijn gezin de bewoning van een woning die aangepast is aan personen met beperkte mobiliteit rechtvaardigt, terwijl zijn huidige woning dat niet is.

Indien de woning na toepassing van een van de twee voorgaande leden opnieuw aangepast is, wordt de kandidatuur van de huurder opnieuw uit het register geschrapt overeenkomstig paragraaf 1.

Indien de huurder van een woning met een gesocialiseerde huurprijs de toepassing van een gesocialiseerde huurprijs niet langer geniet, wordt verzaakt aan de schrapping zoals bepaald in paragraaf 1 en het vorige lid. In dit geval krijgt hij opnieuw de anciënniteit die hij had op het ogenblik van de schrapping op basis van de oorspronkelijke inschrijving in het register.

§ 3 De referentiemaatschappij verzaakt aan de schrapping overeenkomstig de vorige paragraaf nadat de BGHM het bewijs heeft toegestuurd dat de woning onaangepast is of dat de gesocialiseerde huurprijs niet meer wordt toegepast. De sociaal afgevaardigde bekrachtigt de verzaking aan de schrapping.

Binnen de dertig werkdagen betekent de referentiemaatschappij met elk middel dat een vaste verzenddatum waarborgt de behoorlijk gemotiveerde en gedateerde beslissing tot verzaking aan de kandidaat-huurder].

[artikel 31bis vervangen door artikel 1 van het BBHR van 15 juni 2023, datum inwerkingtreding : 8 juli 2023 + einde bepalingen]

Afdeling 2. – Voorkeurregels

Artikel 32. § 1. De toekenning gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of de dienst die hiertoe wordt gedelegeerd, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve:

- 1° wanneer er voorkeurrechten bedoeld in artikel 8 en quota's bedoeld in § 2 van dit artikel dienen toegepast te worden;
- 2° wanneer buitengewone en dringende omstandigheden verantwoord dat hiervan voor individuele gevallen wordt afgeweken;
- 3° in geval van een vergroting van het huurpatrimonium van de betrokken maatschappij, wanneer de huurderspopulatie van eenzelfde maatschappij op kenmerkende wijze van het gemiddelde inkomensniveau en van de gezinssamenstelling van de Brusselse huurders van sociale woningen afwijkt;
- 4° wanneer de toekenning van de woningen het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst afgesloten met een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- 5° wanneer de toekenning van de woningen het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst afgesloten tussen de maatschappij en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 6° wanneer de toekenning het verhuren van woningen geschikt voor personen erkend als gehandicapten betreft;
- 7° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.
- 8° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie;
- 9° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een herhuisvestingsplan voor huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden.;
- 10° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een overeenkomst afgesloten met een erkend opvangtehuis, die onderdak geven aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld.

§ 2. 60 % van de jaarlijkse toewijzingen aan kandidaten voor een sociale woning moeten bestemd zijn voor kandidaat-huurders met inkomens lager dan 85 % van het in artikel 31, § 1, bedoelde toelatingsinkomsten. Het percentage van de jaarlijkse toewijzingen wordt op 75 % gebracht voor maatschappijen met een maatschappelijk boni.

Afdeling 3. – Afwijkingen

Artikel 33. De raad van bestuur van elke maatschappij kan voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden van de bepalingen van artikel 8, op basis van een gemotiveerde beslissing, afwijken.

Deze beslissing wordt op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde genomen.

In geval van ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde kan de openbare vastgoedmaatschappij binnen 30 dagen na de weigering van de sociaal afgevaardigde haar aanvraag tot afwijking aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voorleggen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over dertig werkdagen om de beslissing goed of af te keuren. Indien na het verstrijken van deze termijn geen enkele beslissing aan de openbare vastgoedmaatschappij wordt medegedeeld, wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geacht haar goedkeuring te hebben gegeven.

[opgeheven]

[laatste lid opgeheven door artikel 18 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 34. In geval van toename van het huurpatrimonium van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij en wanneer de huurderspopulatie van deze maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde inkomensniveau en gezinssamenstelling van de Brusselse huurders van sociale woningen, kan de raad van bestuur van de maatschappij [of het orgaan dat hij daartoe afvaardigt] de nieuwe woningen op eigen initiatief of op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toewijzen overeenkomstig een programma waarover met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij onderhandeld werd.

Dit programma mag slechts betrekking hebben op een maximum van 40 % van het totaal aantal toewijzingen van nieuwe woningen. De maatschappij stuurt haar ontwerpovereenkomst aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toe. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijfenveertig dagen na ontvangst van de ontwerpovereenkomst om zich uit te spreken.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

Het ontwerp wordt geacht te zijn goedgekeurd indien de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zich binnen de toegestane termijn niet heeft uitgesproken.

[opgeheven] Nadat deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht goedgekeurd te zijn.

[Lid 1 gewijzigd door artikel 19 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Lid 6, 1^{ste} en tweede zinnen opgeheven door artikel 19 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 4. – Toewijzingsovereenkomsten

[Artikel 35. § 1. De maatschappij kan een overeenkomst van prioritaire toewijzing sluiten met een of meerdere Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn voor ten hoogste 10 % van de beschikbare huurwoningen.

Deze samenwerkingsovereenkomsten hebben een maximale looptijd van drie jaar die hernieuwbaar is, en moeten worden opgesteld volgens de door de BGHM goedgekeurde standaardovereenkomst. De OVM of het OCMW kunnen de overeenkomst op uitdrukkelijke wijze beëindigen met ingang van 31 december van elk jaar. In dat geval moet de opzegging gebeuren bij aangetekend schrijven of door elk ander middel met vaste dagtekening, uiterlijk op 30 juni van het jaar in kwestie.

§ 2. De maatschappij bezorgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij uiterlijk op 30 september van elk jaar de volgende elementen:

- De overeenkomst(en) gesloten tussen de OVM en een of meerdere OCMW's met ingang van 1 januari van het volgende jaar, met het oog op de goedkeuring ervan ;
- Het aantal overeenkomsten gesloten met een of meerdere OCMW's die al goedgekeurd zijn door de BGHM en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar;
- Informatie, voor de onder het tweede streepje bedoelde overeenkomsten, over de voortzetting of aanpassing, vanaf 1 januari van het volgende jaar, van de daarin opgenomen bepalingen met betrekking tot de woningen in kwestie;
- Informatie in verband met de eventuele opzegging op 1 januari van het volgende jaar van een of meer door de BGHM goedgekeurde overeenkomsten en een beknopte motivering.

§ 3. Voor de goedkeuring van de overeenkomsten gesloten overeenkomstig het eerste streepje van § 2, beschikt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst van de in § 2 bedoelde elementen om een uitspraak te doen met betrekking tot de nieuwe overeenkomsten.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Als deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht te zijn goedgekeurd.

§ 4. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 3, en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar. Indien er in het kader van deze overeenkomst een wijziging is in de bepalingen die erin zijn opgenomen met betrekking tot de woningen in kwestie, doet de BGHM een uitspraak over deze aanpassing binnen de termijnen bepaald in § 3.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij eveneens schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de eventuele opzegging van overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 3.]

[Lid 3, gewijzigd door artikel 20 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Lid 5, 1^{ste} en tweede zinnen opgeheven door artikel 20 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[artikel 35 vervangen door artikel 1 van het BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 januari 2025]

[Artikel 36. § 1. Elke maatschappij sluit met erkende opvangtehuizen, die onderdak geven aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld, een of meerdere overeenkomsten voor prioritaire toewijzing van woningen die op minimum **[6 %*]** van het totaal van toewijzingen van het voorgaande jaar betrekking hebben. Deze samenwerkingsovereenkomsten hebben een maximale looptijd van drie jaar die hernieuwbaar is, en moeten worden opgesteld overeenkomstig de door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurde standaardovereenkomst. De maatschappij of het opvangtehuis kunnen de overeenkomst op uitdrukkelijke wijze beëindigen met ingang van 31 december van elk jaar. In dat geval moet de opzegging gebeuren per aangetekend schrijven of door elk ander middel met vaste dagtekening, uiterlijk op 30 juni van het jaar in kwestie.

*[*Nota van de Administratie : aangezien artikel 6 van BBHR van 16 mei 2024, is de minimumpercentage op 3% vanaf 1 januari 2025, op 4,5 % vanaf 1 januari 2026 en op 6 % vanaf 1 januari 2027]*

§ 2. De maatschappij bezorgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij uiterlijk op 30 september van elk jaar de volgende elementen:

- De overeenkomst(en) gesloten tussen de OVM en een erkend opvangtehuis met ingang van 1 januari van het volgende jaar, met het oog op de goedkeuring ervan;
- Het aantal overeenkomsten gesloten met opvangtehuizen die al goedgekeurd zijn door de BGHM en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar;
- Informatie, voor de onder het tweede streepje bedoelde overeenkomsten, over de voortzetting of aanpassing, vanaf 1 januari van het volgende jaar, van de daarin opgenomen bepalingen met betrekking tot de woningen in kwestie;
- Informatie in verband met de eventuele opzegging op 1 januari van het volgende jaar van een of meer door de BGHM goedgekeurde overeenkomsten en een beknopte motivering.

§ 3. Voor de goedkeuring van de overeenkomsten gesloten overeenkomstig het eerste streepje van § 2, beschikt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst van de in § 2 bedoelde elementen om een uitspraak te doen over deze nieuwe overeenkomst.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Als deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht te zijn goedgekeurd.

§ 4. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 3, en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar. Indien er in het kader van deze overeenkomst een wijziging is in de bepalingen die erin zijn opgenomen met betrekking tot de woningen in kwestie, doet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een uitspraak over deze aanpassing binnen de termijnen bepaald in § 3.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij eveneens schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de eventuele opzegging van overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 3.]

[§3, gewijzigd door artikel 21 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§5, 1^{ste} en tweede zinnen opgeheven door artikel 21 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§6, opgeheven door artikel 21 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[artikel 36 vervangen door artikel 2 van het BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 januari 2025]

[Artikel 36 bis. § 1. Elke maatschappij sluit een of meerdere overeenkomsten af, die betrekking hebben op de prioritaire toewijzing van woningen voor een minimum van **[6 %*]** van de totale toewijzingen van het voorgaande jaar, met een of meerdere Brusselse organisaties die erkend zijn overeenkomstig artikel 28 en volgende van de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen, artikel 3 en volgende van het decreet van 27 mei 1999 betreffende de toekenning van de erkenning en van subsidies aan de opvangtehuizen en het decreet van 8 mei 2009 betreffende het algemeen welzijnswerk, op voorwaarde dat deze organisaties garanderen dat ze ondersteuning bieden aan degenen die worden herhuisvest.

De organisaties sturen hun overeenkomsten naar Bruss'Help, de organisatie bedoeld in artikel 58 van de ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen.

Deze samenwerkingsovereenkomsten hebben een maximale looptijd van drie jaar die hernieuwbaar is, en moeten worden opgesteld overeenkomstig de door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurde standaardovereenkomst. De maatschappij of de organisatie kan de overeenkomst op uitdrukkelijke wijze beëindigen met ingang van 31 december van elk jaar. In dat geval moet de opzegging gebeuren per aangetekend schrijven of door elk ander middel met vaste dagtekening, uiterlijk op 30 juni van het jaar in kwestie.

Er wordt een raamovereenkomst gesloten tussen de BGHM, de maatschappijen en Bruss'Help. Deze raamovereenkomst bepaald met name dat Bruss'Help instaat voor het selecteren van de kandidaat-huurder, het voorstellen van organisaties die begeleiding kunnen bieden aan degenen die worden herhuisvest en het jaarlijks evalueren van het mechanisme van de prioritaire toewijzing samen met de BGHM.

*[*Nota van de Administratie : aangezien artikel 6 van BBHR van 16 mei 2024, is de minimumpercentage op 3% vanaf 1 januari 2025, op 4,5 % vanaf 1 januari 2026 en op 6 % vanaf 1 januari 2027]*

§ 2. De maatschappij bezorgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij uiterlijk op 30 september van elk jaar de volgende elementen:

- De overeenkomst(en) gesloten tussen de OVM en een erkend organisatie met ingang van 1 januari van het volgende jaar, met het oog op de goedkeuring ervan;
- Het aantal overeenkomsten gesloten met opvangtehuizen die al goedgekeurd zijn door de BGHM en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar;
- Informatie, voor de onder het tweede streepje bedoelde overeenkomsten, over de voortzetting of aanpassing, vanaf 1 januari van het volgende jaar, van de daarin opgenomen bepalingen met betrekking tot de woningen in kwestie;
- Informatie in verband met de eventuele opzegging op 1 januari van het volgende jaar van een of meer door de BGHM goedgekeurde overeenkomsten en een beknopte motivering.

§ 3. Voor de goedkeuring van de overeenkomsten gesloten overeenkomstig het eerste streepje van § 2, beschikt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst van de in § 2 bedoelde elementen om een uitspraak te doen over deze nieuwe overeenkomst.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Als deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht te zijn goedgekeurd.

§ 4. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 3, en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar. Indien er in het kader van deze overeenkomst een wijziging is in de bepalingen die erin zijn opgenomen met betrekking tot de woningen in kwestie, doet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een uitspraak over deze aanpassing binnen de termijnen bepaald in § 3.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij eveneens schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de eventuele opzegging van overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 3.

§ 5. In afwijking op § 2 kunnen de overeenkomsten met betrekking tot het jaar van inwerkingtreding van dit artikel op elk moment ingediend worden.]

[artikel 36bis toegevoegd door artikel 3 van het BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 januari 2025]

[Artikel 37. § 1. De maatschappij kan een overeenkomst voor de prioritaire toewijzing van woningen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij sluiten. Deze overeenkomst vervangt artikelen 8, §§ 1 tot 4, 33 en 34.

Voor OVM's waarvan de inkomenscoëfficiënt kleiner is dan 1 kan deze overeenkomst voorzien dat, in afwijking van artikel 31, § 1, doch onverminderd artikel 64, kandidaat-huurders kunnen toegelaten worden in zoverre hun inkomsten de in artikel 31, § 1 bedoelde inkomsten met niet meer dan 4.364,99 euro overschrijden op 1 januari 2024.

§ 2. De maatschappij kan te dien einde en onverminderd artikel 8, § 5, een ontwerpovereenkomst met een maximale looptijd van drie jaar, die hernieuwbaar is, sluiten met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. In deze overeenkomst worden met name volgende elementen vermeld:

- de specifieke doelstellingen van de maatschappij ter zake;
- het hoogste aantal woningen dat bij de overeenkomst betrokken is;
- de identificatie van de delen van het patrimonium van de maatschappij die bij de overeenkomst betrokken zijn en een beknopte motivering van de redenen voor hun selectie;
- de selectiecriteria die bij de toewijzingsprocedure van woningen door de maatschappij gehanteerd worden in functie van de doelstellingen van de overeenkomst en van de sociale situatie van de kandidaat-huurders;
- een eventueel aandeel voorbehouden woningen om individuele gevallen in buitengewone en dringende omstandigheden te kunnen regelen, in toepassing van artikel 33;
- de eventuele bedoeling van de maatschappij om de in artikel 35 bedoelde overeenkomst(en) of iedere andere overeenkomst samen met één of meerdere openbare of private instanties te sluiten teneinde de doelstellingen te verwezenlijken die zijn vastgelegd voor een maximumduur van drie jaar. Deze overeenkomsten worden opgesteld overeenkomstig de door de BGHM aangenomen standaardovereenkomsten.

§ 3. De maatschappij kan de overeenkomst op uitdrukkelijke wijze beëindigen met ingang van 31 december van elk jaar. In dat geval moet de opzegging gebeuren per aangetekend schrijven gericht aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door elk ander middel met vaste dagtekening, uiterlijk op 30 juni van het jaar in kwestie.

De maatschappij of de openbare of private instantie waarmee de OVM een overeenkomst heeft gesloten in toepassing van § 2 kan deze op uitdrukkelijke wijze beëindigen met ingang van 31 december van elk jaar. In dat geval moet de opzegging gebeuren per aangetekend schrijven of door elk ander middel met vaste dagtekening, uiterlijk op 30 juni van het jaar in kwestie.

§ 4. De maatschappij bezorgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij uiterlijk op 30 september van elk jaar de volgende elementen:

- De overeenkomst die gesloten moet worden met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met ingang van 1 januari van het volgende jaar, met het oog op de goedkeuring ervan, alsook de overeenkomsten die gesloten moet worden met een of meer openbare of private instanties;
- De intentie om de reeds goedgekeurde overeenkomst met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voort te zetten op 1 januari van het volgende jaar;
- Informatie, voor de onder het tweede streepje bedoelde overeenkomst, over de voortzetting of aanpassing, vanaf 1 januari van het volgende jaar, van de daarin opgenomen bepalingen met betrekking tot de doelstellingen, de beoogde aandelen van het woningenbestand, de beoogde soorten woningen; de selectiecriteria, alsook de wijzigingen aan de overeenkomsten met een of meer openbare of private instanties;
- Informatie in verband met de eventuele opzegging op 1 januari van het volgende jaar van de overeenkomst gesloten met de BGHM en een beknopte motivering.

§ 5. Voor de goedkeuring van de overeenkomsten gesloten overeenkomstig het eerste streepje van § 4, beschikt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst van het ontwerp om een uitspraak te doen.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Als deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht te zijn goedgekeurd.

§ 6. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 5, en die nog van toepassing zullen zijn op 1 januari van het volgende jaar. Indien er in het kader van deze overeenkomsten een wijziging is in de bepalingen die zijn opgenomen onder het derde streepje van § 4, doet de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een uitspraak over deze aanpassing binnen de termijnen bepaald in § 5.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij brengt de betrokken maatschappij eveneens schriftelijk op de hoogte van haar kennisneming van de eventuele opzegging van overeenkomsten die reeds door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werden goedgekeurd, overeenkomstig § 5.

§ 7. De rol van de sociaal afgevaardigde is beperkt tot de a posteriori controle van de uitvoering van de overeenkomst. De afgevaardigde neemt in zijn halfjaarlijks verslag een hoofdstuk op over de toepassing van de overeenkomst door de maatschappij en onder meer over de evaluatie van de resultaten in verhouding tot de doelstellingen.

§ 8. De overtreding van de bepalingen van de overeenkomst kan de beëindiging van de overeenkomst rechtvaardigen. In dit geval worden twee verslagen, het ene vanwege de maatschappij, het andere van de sociaal afgevaardigde, bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij aanhangig gemaakt zodat deze ter zake een beslissing kan nemen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij neemt een beslissing binnen de 30 kalenderdagen na de ontvangst van voornoemde verslagen. Zijn beslissing is met redenen omkleed en wordt aan de ondertekenende partijen van de overeenkomst meegedeeld.]

[§1, lid 2 opgeheven door artikel 22 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§1, lid 3 gewijzigd door artikel 22 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§2, derde en vierde streepjes opgeheven door artikel 22 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§3, laatste lid, opgeheven door artikel 22 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§5, lid 1, gewijzigd door artikel 22 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§5, lid 2, gewijzigd door artikel 22 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[artikel 37 vervangen door artikel 4 van het BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 januari 2025]

Artikel 38. In geen geval mag het op grond van de artikelen 33, 35, 36 [(artikel) 36bis] en 37 toegewezen cumulatieve aandeel van de woningen 40 % van het totaal aantal toewijzingen voor de categorie van de sociale woningen van het voorgaand jaar overschrijden.

[gewijzigd door artikel 5 van het BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 januari 2025]

Afdeling 5. - Weigering van een woning zonder sanctie

Artikel 39. De kandidaat-huurder kan zonder te worden geschrappt een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

- 1° een woning waarvoor het vorderbare huurbedrag, het bedrag van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële draagkracht van het gezin overstijgt. In dat geval is de kandidaat ertoe gehouden de elementen te verstrekken die de maatschappij in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen.
- 2° Een woning die een bouwstaat vertoont die getuigt van een aanzienlijk probleem in termen van stabiliteit of een permanente en steeds terugkerende vochtigheid die het gebruik ervan hindert, of waarvan de bodem en de vloeren vervormingen vertonen, of een gebrekkige stabiliteit die tot valpartijen kan leiden, of waarvan de trappen die toegang verlenen tot de woonvertrekken los zitten, onstabiel of moeilijk begaanbaar zijn, of waarvan de overlopen van de verdiepingen zijn uitgerust met een openingssysteem waarvan de drempel (voor een deur) of de vensterbank (voor een raam) zich situeert op minder dan 50 cm van de vloer en niet voorzien zijn van een borstwering of waarvan de overlopen, de evacuatiewegen en de deuropeningen minder dan 70 cm breed zijn, of waarvan de vrije hoogte van de deuropening lager is dan 1 m 95.
- 3° een woning die niet minstens over een binnen de woning gelegen aansluiting van drinkwater beschikt;
- 4° een woning waarvan de elektriciteitsinstallatie of de gasdistributie overduidelijk gevaarlijk is of waarin de bewoner niet permanent toegang heeft tot de zekeringen van de elektrische installaties;
- 5° Een woning waarvan de leidingen voor de afvoer van afvalwater niet zijn aangesloten op de openbare riolering of een ander aangepast systeem dat in goede staat van werking verkeert.
- 6° een woning waarvan de WC niet is voorzien van een stortbak, niet voor exclusief gebruik van de bewoners bestemd is of gelegen is buiten de woning;
- 7° een woning die niet beschikt over een badkamer of een douche;
- 8° een woning die voor de verwarming niet is uitgerust met hetzij centrale verwarming, hetzij een vast verwarmingssysteem, hetzij niet beschikt over een installatie die in de verblijfsvertrekken veilig kan aangesloten worden.
- 9° een woning die niet beschikt over de minimale vereiste oppervlakte in functie van het aantal bewoners, zoals bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

10° een woning waarvan de oppervlakte van de kamer voorzien voor 2 kinderen van hetzelfde geslacht of van verschillend geslacht in toepassing van artikel 3, 1e lid, 3° van dit besluit lager dan 6 m² is.

Afdeling 6. - De huurwaarborg

Artikel 40. § 1. In afwijking van artikel 13 kan de huurwaarborg niet minder dan 413,42 euro en niet meer dan 1.240,25 euro op 1 januari 2016 bedragen.

§ 2. [Als de voor de aandelen gestorte bedragen overeenkomstig artikel 13 § 2 van onderhavig besluit als huurwaarborg dienen, moet het voor de aandelen gestorte bedrag ten minste het in § 1 van onderhavig artikel bepaalde minimumbedrag belopen]

[§2 vervangen door het artikel 3 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding: 16 oktober 2017]

Afdeling 7. - De duur van de huurovereenkomst en de gevolgen van bepaalde gebeurtenissen

Onderafdeling 1. - Huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 in werking getreden zijn

Artikel 41. De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 in werking treden, zijn voor een onbepaalde duur afgesloten.

Artikel 42. De standaardhuurovereenkomst die voor deze soort huurovereenkomst van toepassing is, is de overeenkomst in bijlage 3 van dit besluit.

Artikel 43. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie, blijft de huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt, aan een standaardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur onderworpen voor zover zijn oorspronkelijke huurcontract vóór 1 januari 2013 in werking trad.

De standaardhuurovereenkomst die voor deze gehuurde woning van toepassing is, is de overeenkomst in bijlage 3 van dit besluit.

Onderafdeling 2. - Huurovereenkomsten die op 1 januari 2013 of later in werking traden

Artikel 44. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie, worden de huurovereenkomsten die op 1 januari 2013 of later ingaan voor een bepaalde duur van negen jaar gesloten.

Artikel 45. De standaardhuurovereenkomst die voor deze soort huurovereenkomst van toepassing is, is de overeenkomst in bijlage 6 van dit besluit.

Artikel 46. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie en in afwijking van artikel 44 van dit besluit, blijven huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een [erkende] handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Huurders die zich in deze situatie bevinden, ondertekenen de standaardhuurovereenkomst in bijlage 3 van dit besluit

[Lid 1, gewijzigd door artikel 23 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 47. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie, gaat de maatschappij voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 44 van dit besluit werden afgesloten na acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling [behalve indien de verhurende maatschappij de mogelijkheid heeft om het bewijs door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen dat als basis heeft gediend voor de berekening van de huurprijs voor de laatste twee jaarlijkse huurprijsherzieningen.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen [behalve indien de verhurende maatschappij de mogelijkheid heeft om het bewijs door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

De leden 2 en 3 van dit artikel zijn van toepassing, onverminderd artikel 60, §§ 1 tot 4, van dit besluit.

[Lid 1, aangevuld door artikel 24 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Lid 3, aangevuld door artikel 24 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 48. Overeenkomstig artikel 142, 1e lid van de ordonnantie, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden die wordt betekend per aangetekend schrijven en die zal aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt, als op basis van het in artikel 47 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen blijkt dat dit gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen met 150 % overstijgt.

Artikel 49. Overeenkomstig artikel 142, § 2, 1e lid, van de ordonnantie en onverminderd de toepassing van artikel 51 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 47 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager ligt dan 150 % van het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 52 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Artikel 50. Overeenkomstig artikel 142, § 2, lid 1, van de ordonnantie, kan de huurder indien in de loop van de op basis van artikel 48 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 150 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Bij deze gelegenheid zullen de situaties die aanleiding geven tot deze mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Artikel 51. Overeenkomstig artikel 142, § 2, lid 2, van de ordonnantie, moet de maatschappij binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden een woning voorstellen die is aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling als op basis van het in artikel 47 van dit besluit bepaalde nazicht van de gezinssamenstelling blijkt dat het gezin een in artikel [2, § 1, 24°] van dit besluit bepaalde bovenmatige woning betreft.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt. Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 47 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 49 van dit besluit.

[Lid 1, gewijzigd door artikel 25 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 52. Als het gezin de krachtens artikel 51 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Artikel 53. Als de huurovereenkomst is verlengd of als een nieuwe overeenkomst, overeenkomstig de artikelen 49 en 52 van dit besluit, werd gesloten, vindt een in artikel 47 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzeg. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Artikel 54. Overeenkomstig artikel 142, § 3, van de ordonnantie, krijgt de huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel [2, § 1, 9°] van dit besluit, een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij.

De maatschappij moet die huurovereenkomst van onbepaalde duur voorstellen ongeacht de opzeg die eventueel werd betekend ingevolge het overeenkomstig artikel 47 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.

[De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur die in deze situatie van toepassing is, is die welke is opgenomen in bijlage 11 bij dit besluit].

[Lid 1, gewijzigd door artikel 26 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[laatste lid, aangevuld door artikel 26 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 55. Overeenkomstig artikel 142, § 3, van de ordonnantie, wordt de huurovereenkomst van onbepaalde duur, die op 1 januari 2013 of hierna inging, beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, als blijkt dat de erkenning als persoon met een handicap van de huurder of van één van zijn gezinsleden na 1 januari 2013 afliep.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon na 1 januari 2013 overlijdt of als deze na 1 januari 2013 geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in het eerste en tweede lid sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar voorgesteld.

[De standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur die in deze situatie van toepassing is, is die welke is opgenomen in bijlage 12 bij dit besluit].

[Laatste lid, aangevuld door artikel 27 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 56. Overeenkomstig artikel 142, laatste lid van de ordonnantie, mag de looptijd van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt en waarvan de oorspronkelijke huurovereenkomst vanaf 1 januari 2013 inging, gecumuleerd met de looptijd van de oorspronkelijke huurovereenkomst, geenszins meer dan negen of drie jaar bedragen. Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de verandering van woning plaatsgrijpt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

Afdeling 8. - Te betalen huurprijs

Artikel 57. § 1. De huurder moet de reële huurprijs betalen, rekening houdend met de eventuele aftrek die de openbare vastgoedmaatschappij hem kan verlenen, gelet op:

- de investeringen die hijzelf in zijn woning heeft gedaan nadat ze goedgekeurd werden;
- een eventuele specifieke sociale vermindering;

-
- een vermindering van de huurprijs toegekend voor een gedeeltelijke derving van het genot van de gehuurde woning.

Bovendien moet de huurder die aan het stelsel van de solidariteitsbijdrage onderworpen is, deze bijdrage betalen.

§ 2. Wanneer een huurder, op voorstel van de maatschappij, een aangepaste woning in huur neemt, wordt de som van de drie eerste maandaflossingen van de nieuwe te betalen huurprijs verminderd ten belope van een forfaitair bedrag vastgesteld op 1 januari 2016 op 688,66 euro. Om er recht op te hebben, moet het gezinsinkomen lager dan het referentie-inkomen zijn. Het gezin mag geen verhuistoelage genieten zoals bepaald in het besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage. Hij moet zich tot slot in een van de volgende gevallen bevinden:

- hij is gedwongen om overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie te muteren;
- hij is gedwongen om te verhuizen ten gevolge van een beslissing tot verbod van de verhuur van zijn woning op basis van artikel 8 van de ordonnantie;
- hij is gedwongen om te verhuizen omdat zijn woning deel uitmaakt van een rehabilitatieplan dat er de gedwongen vrijgave van vereist;
- hij is gedwongen om te verhuizen ten gevolge van een ongezondheidsbesluit, in verband met de staat van de woning, genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet [.....];
- hij heeft een aanvraag tot mutatie ingediend en is ouder dan 70 jaar of erkend als gehandicapte persoon.

Deze vermindering van de huurprijs is ten laste van de maatschappij.

§ 3. De door de maatschappij vastgestelde basishuurprijs is het jaarlijks bedrag berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning dat tussen 3 % en 10 % varieert. Vóór de toepassing ervan wordt het goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Er kan van dit percentage afgeweken worden wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omklede vraag tot afwijking van een openbare vastgoedmaatschappij gunstig beoordeelt of wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omkleed stelsel van afwijking aan een openbare vastgoedmaatschappij oplegt.

§ 4. Elk jaar op 1 januari zal de maatschappij een nieuwe basishuurprijs binnen de perken onder de in [§ 3] bepaalde voorwaarden kunnen berekenen in functie van de kostprijs van de woning die overeenkomstig artikel 30 aangepast wordt.

§ 5. Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet tussen 4,30 % en 6 % van de geactualiseerde kostprijs van het geheel van de sociale woningen van de maatschappij liggen.

[§2, 4^e streepje, gewijzigd door artikel 28 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§4, gewijzigd door artikel 28 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 58. § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de coëfficiënt van de inkomsten.

De voor de reële huurprijs in aanmerking genomen inkomsten zijn de samengestelde inkomsten bedoeld in artikel [2, § 1,12°] van dit besluit.

Ze worden op 1 januari van elk jaar aangepast op basis van de index van de maand augustus van het jaar dat voorafgaat aan de inwerkingtreding van de huurprijs in verhouding tot de index van de maand augustus dat het jaar van het samengestelde gezinsinkomen voor het referentiejaar voorafgaat. Deze indexcijfers zijn deze bedoeld in artikel 30.

De reële maandelijkse huurprijs is gelijk aan een twaalfde van de reële huurprijs.

§ 2. De coëfficiënt van het inkomen wordt verkregen door de inkomsten van het gezin in het referentiejaar te delen door het referentie-inkomen vastgesteld op 1 januari 2016 op 18.791,20 euro.

Het zo verkregen quotiënt wordt tot op twee decimalen berekend.

§ 3. Bij ontstentenis van inkomsten voor elk van de twaalf maanden van het referentiejaar worden de jaarlijkse inkomsten als volgt berekend: het resultaat van de deling van de verkregen inkomsten door het aantal kalenderdagen die de beschouwde periode omvatten, met 365 vermenigvuldigen.

§ 4. Bij ontstentenis van inkomsten voor het referentiejaar worden de inkomsten uit het eerste jaar, dat volgt op het jaar waarin de inkomsten verkregen werden, in overweging genomen.

Wanneer de inkomsten uit het referentiejaar hoofdzakelijk samengesteld zijn uit vervangingsinkomens, moeten de huidige inkomsten in overweging genomen worden.

[§ 1, lid 2, gewijzigd door artikel 29 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 59. § 1. De maatschappij moet de nodige stappen ondernemen bij de Administratie van de Directe Belastingen met het oog op het verkrijgen van de in artikel 257, 3° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen voor 1992 voorziene vermindering.

§ 2. De huurder geniet een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan:

- 1° 5 % van de basishuurprijs voor een kind ten laste van het gezin;
- 2° 10 % van de basishuurprijs voor twee kinderen ten laste van het gezin;
- 3° 20 % van de basishuurprijs voor drie kinderen ten laste van het gezin;
- 4° 30 % van de basishuurprijs voor vier kinderen ten laste van het gezin;
- 5° 40 % van de basishuurprijs voor vijf kinderen ten laste van het gezin;
- 6° 50 % van de basishuurprijs voor zes kinderen of meer ten laste van het gezin.

Deze vermindering wordt toegepast a rato van een twaalfde op de reële maandelijkse huurprijs.

§ 3. Wanneer de in § 1 bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing is verkregen, wordt het bedrag van die vermindering afgetrokken van de krachtens § 2 toe te kennen vermindering van de reële huurprijs.

De in het eerste lid bedoelde aftrek wordt toegepast op de huurprijs verschuldigd voor de op twee na laatste maand van het kalenderjaar of van de lopende huurovereenkomst indien ze niet op 31 december afloopt en, indien nodig, op de huurprijs verschuldigd voor de volgende maanden. Bij het einde van de huurovereenkomst zullen, in voorkomend geval, de nog verschuldigde bedragen van de in artikel 13 bedoelde huurwaarborg afgetrokken worden.

§ 3bis. De huurder geniet van een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan 20 % van de basishuurprijs per volwassene erkend als gehandicapte die deel uitmaakt van zijn gezin

§ 4. De huurder dient uiterlijk op 31 oktober van het jaar dat het jaar voorafgaat waarin de in § 2 bedoelde vermindering moet worden toegepast de bewijsstukken voor het verkrijgen van de vermindering voor te leggen [behalve indien de verhurende maatschappij de mogelijkheid heeft om de stukken door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

§ 5. De in § 2 voorziene vermindering wordt berekend op basis van het aantal kinderen ten laste van het gezin op 31 oktober van het jaar dat het jaar waarvoor ze toegestaan wordt voorafgaat. Ze blijft onveranderd tijdens een kalenderjaar.

§ 6. De overeenkomstig §§ 2, 3 en 3bis berekende verminderingen vallen ten laste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behalve de verminderingen voor de eerste twee kinderen ten laste van de gezinnen waarvan de inkomens hoger zijn dan de referentieinkomen zoals bepaald in de artikelen 57, § 2, en 30 die ten laste vallen van de openbare vastgoedmaatschappij.

§ 7. Om aanspraak op de terugbetaling van de in § 6 bedoelde verminderingen te kunnen maken, moeten de openbare vastgoedmaatschappijen een aanvraag indienen volgens de in het volgende lid bepaalde voorwaarden.

Deze aanvraag moet [met elk middel dat een vaste verzenddatum waarborgt] ingediend worden ten laatste in het tweede jaar volgend op het betrokken boekjaar middels een formulier, waarvan het model door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgelegd is en waarop de voorschriften van § 3 vermeld zijn. Na deze datum zal elke aanvraag van nul en geen waarde beschouwd worden.

De terugbetalingen moeten ten laatste in de zesde maand na het indienen van de aanvraag gebeuren.

[§4, aangevuld door artikel 30 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§7, lid 2, gewijzigd door artikel 30 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 60. § 1. Wanneer de inkomsten uit de gezinnen met minstens 20 % verminderd zijn ten aanzien van die waarmee rekening is gehouden om de reële huurprijs vast te stellen, mag de huurder op elk ogenblik vragen om de reële huurprijs aan deze vermindering aan te passen.

De vraag moet [op welke wijze die een zekere datum oplevert] aan de maatschappij gericht worden [...].

De bewijsstukken voor elk van de actuele inkomsten van het gezin moeten bij de vraag ingesloten zijn [behalve indien de verhurende maatschappij de mogelijkheid heeft om de stukken door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen] .De aanpassing van de huurprijs wordt van kracht op de eerste werkdag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de volgende jaarlijkse huurherziening.

§ 2. Wanneer de inkomsten van de huurder verminderd zijn door het feit dat hij gepensioneerd is en dat hij geen bijkomende bezoldigde activiteit uitoefent, kan een vraag om aanpassing van de reële huurprijs ingevolge deze vermindering ingediend worden op de wijze zoals beschreven in de voorgaande paragraaf, zelfs als de vermindering van de inkomens lager ligt dan 20 %.

De aanpassing van de huurprijs wordt van kracht op de eerste werkdag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de volgende herziening.

§ 3. In geval van wijziging van de gezinssamenstelling die een weerslag op zijn inkomen heeft, kan de huurder om de aanpassing van zijn reële huurprijs onder de in § 1 voorziene voorwaarden verzoeken, zelfs wanneer de vermindering van de inkomsten geen 20 % bereikt. De aanpassing wordt van kracht op de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de volgende herziening.

§ 4. Wanneer de maatschappij vaststelt dat er fraude gepleegd is of er sprake van onoprechtheid is in de aangifte betreffende het gezinsinkomen of de gezinssamenstelling, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd, indien deze verschuldigd is, met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage. Deze verhoging is onmiddellijk en tot aan de volgende herziening van kracht. Ze kan eveneens toegepast worden op elke periode waarin onrechtmatig een reële huurvermindering werd verkregen. De huurder wordt bij een ter post aangetekende brief ingelicht over elke verhoging van zijn reële huurprijs die krachtens deze paragraaf zou plaatsvinden.

[§1, lid 2, gewijzigd door artikel 31 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Lid 3, aangevuld door artikel 31 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 61. § 1. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 59 niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

Wanneer de helft van de basishuurprijs hoger is dan een bedrag van:

- 1.375,02 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met een enkele slaapkamer alsmede voor de flats of studio's;
- 1.680,57 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met twee slaapkamers;
- 2.138,91 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met drie slaapkamers;
- 2.444, 47 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met vier slaapkamers of meer, wordt de benedengrens evenwel tot deze bedragen teruggebracht.

§ 2. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 59:

- 1° in geen geval lager zijn dan 1.032,99 euro per jaar. Dit bedrag vastgesteld op 1 januari 2016 wordt herzien op data en volgens de modaliteiten voorzien in artikel 30;
- 2° niet hoger zijn dan 20 % van het gezinsinkomen voor zover het lager is dan het referentie-inkomen en het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan de definitie van aangepaste woning van artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 20 % van zijn inkomen indien hij de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie de volgende eigenschappen vertonen:

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;

-
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs;

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1° verlaagd worden.

2°bis niet hoger zijn dan 22 % van het gezinsinkomen voor zover het tussen het referentie-inkomen en het toelatingsinkomen ligt en het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan de definitie van aangepaste woning van artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 22 % van zijn inkomen indien hij de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie de volgende eigenschappen vertonen:

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs;

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1° verlaagd worden.

3° niet hoger zijn dan de normale huurwaarde van de woning die jaarlijks vastgesteld wordt op basis van een coëfficiënt toegepast op de basishuurprijs en die varieert tussen 110 en 300 % van het bedrag van deze huurprijs, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij.

[§ 2 bis. De reële huurprijs, waarin de maandelijkse solidariteitsbijdrage inbegrepen is, mag niet hoger zijn dan 24 % van het gezinsinkomen van de huurder waarvan het gezinsinkomen hoger is dan het toelatingsinkomen voor zover het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan de definitie van aangepaste woning van artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 24 % van zijn inkomen indien het de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie de volgende eigenschappen vertonen :

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1 van § 2 verlaagd worden];

§ 3. Het bedrag van de normale huurwaarden van alle sociale woningen van de maatschappij moet jaarlijks vastgesteld worden op basis van een coëfficiënt, toegepast op het totaalbedrag van de basishuurprijzen, die varieert tussen 150 en 300 %, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij [of het orgaan dat hij daartoe afvaardigt] en die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd goedgekeurd.

§ 4. Indien de in §§ 1, 2 en 3 van dit artikel reële huurprijs hoger ligt dan 20 % van de reële huurprijs van de maand augustus van het voorafgaande jaar kan de maatschappij, na advies van de sociaal afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de huurverhoging tijdens de eerste zes maanden van het jaar met 50 % verminderen. Indien de gezinsinkomens evenwel lager zijn dan het referentie-inkomen, kan deze vermindering van 50 % door de maatschappij voor maximum drie jaar toegekend worden na advies van de sociaal afgevaardigde van de openbare vastgoedmaatschappij.

[§2 bis toegevoegd artikel 32 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[§3, gewijzigd door artikel 32 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 62. Om de reële huurprijs, vermeerderd met het bedrag van de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, vast te stellen, moet de huurder jaarlijks alle gegevens in verband met de familiale en vermogenstoestand van zijn gezin aan de maatschappij verstrekken [met uitzondering van de gegevens die de verhurende maatschappij door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen kan bekomen].

[aangevuld door artikel 33 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 63. § 1. Bij elke herziening van de basishuurprijs en de referentie-inkomens wordt de reële huurprijs herzien rekening houdend met de gezinsinkomens met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaand aan de herziening voorafgaat.

Vóór het begin van de derde maand, die de maand waarin de herziening van kracht wordt voorafgaat, moet de huisvestingsmaatschappij aan de huurders vragen om haar de bewijsstukken voor de opgegeven inkomsten te bezorgen [met uitzondering van de gegevens die de verhurende maatschappij door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen kan bekomen].

§ 2. De huurder die wenst dat zijn reële huurprijs van rechtswege niet op de normale huurwaarde voor de woning gebracht wordt en met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage vermeerderd wordt, moet de vereiste stukken opsturen vóór het einde van de maand die volgt op de maand waarin hem dat gevraagd werd.

Wanneer deze termijn verstreken is en de huisvestingsmaatschappij nog niet in het bezit van de bovengenoemde documenten is of er slechts een gedeelte van in haar bezit heeft, stuurt zij een brief van ingebrekestelling naar de huurder. De kosten van deze ingebrekestelling vallen ten laste van de huurder.

Op straffe van ongeldigheid brengt deze ingebrekestelling de huurder ervan op de hoogte dat de huisvestingsmaatschappij niet in het bezit is van de gewenste documenten en dat wanneer hij verzuimt ze voor te leggen binnen vijftien dagen na de ontvangst van de ingebrekestelling, zij ambtshalve de huurprijs, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, op de normale huurwaarde zal brengen.

Indien de huurder buiten de voorgeschreven termijn zou reageren, blijft de huurwaarde, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, de door de huurder verschuldigde huurprijs tot de eerste dag van de tweede maand die volgt op de ontvangst van de door de maatschappij gevraagde bewijsstukken en in elk geval tot 1 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin de gegevens betreffende de inkomsten ingezameld werden.

[§1, lid 2, aangevuld door artikel 34 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 9. - Maandelijke solidariteitsbijdrage

Artikel 64. § 1. De gemiddelde gewestelijke waarde zoals bedoeld in artikel 143, § 3, van de ordonnantie wordt in de bij dit besluit gevoegde gewestelijke tabel, in bijlage 4, vastgelegd.

§ 2. De in artikel 143, § 3, van de ordonnantie bedoelde vervallen zones stemmen overeen met de perimeters voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting zoals bepaald in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

§ 3. [opgeheven]

[§ 3 opgeheven door artikel 35 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Afdeling 10. - Mededeling van de herziene huurprijs

Artikel 65. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene reële huurprijs, vermeerderd, indien ze verschuldigd is, met het bedrag van de solidariteitsbijdrage, meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

**HOOFDSTUK IV. - Bepalingen die onlosmakelijk met de verhuur
van woningen voor bescheiden inkomens verbonden zijn
(Opmerking: Hoofdstuk IV zal op 1 maart 2018 in werking treden)**

Afdeling 1. – Toelatingsvoorwaarden

Artikel 66. De inkomens van de kandidaat-huurder ingeschreven voor een woning voor bescheiden inkomens moeten liggen tussen 100 en 150 % van het toelatingsinkomen zijn dat voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bepaald in artikel 31 van dit besluit van toepassing is.

De kandidatuur die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voor de inschrijving voor een woning voor bescheiden inkomens beantwoordt, komt automatisch met behoud van zijn anciënniteit, in functie van het gezinsinkomen, terecht in het register met kandidaturen voor een woning voor gemiddelde inkomens, voor zover deze kandidatuur voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 83 van het onderhavige besluit.

Afdeling 2. – Voorkeurregels

Artikel 67. De toewijzing gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of het orgaan waaraan deze machtiging gegeven wordt, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve:

- 1° wanneer er voorkeurrechten bedoeld in artikel 8 van dit besluit dienen toegepast te worden;
- 2° wanneer de toekenning het verhuren van woningen geschikt voor gehandicapten betreft;
- 3° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.
- 4° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie;
- 5° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een herhuisvestingsplan voor huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden.

Afdeling 3. - Weigering van een woning zonder sanctie

Artikel 68. De kandidaat-huurder kan zonder te worden geschrappt een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont:

- 1° een woning waarvoor het vorderbare huurbedrag, het bedrag van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële draagkracht van het gezin overstijgt. In dat geval is de kandidaat ertoe gehouden de elementen te verstrekken die de maatschappij in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen;
- 2° Een woning die een bouwstaat vertoont die getuigt van een aanzienlijk probleem in termen van stabiliteit of een permanente en steeds terugkerende vochtigheid die het gebruik ervan hindert, of waarvan de bodem en de vloeren vervormingen vertonen, of een gebrekkige stabiliteit die tot valpartijen kan leiden, of waarvan de trappen die toegang verlenen tot de woonvertrekken los zitten, onstabiel of moeilijk begaanbaar zijn, of waarvan de overlopen van de verdiepingen zijn uitgerust met een openingssysteem waarvan de drempel (voor een deur) of de vensterbank (voor een raam) zich situeert op minder dan 50 cm van de vloer en niet voorzien zijn van een borstwering of waarvan de overlopen, de evacuatiewegen en de deuropeningen minder dan 70 cm breed zijn, of waarvan de vrije hoogte van de deuropening lager is dan 1 m 95;
- 3° een woning die niet minstens over een binnen de woning gelegen aansluiting van drinkwater beschikt;
- 4° een woning waarvan de elektriciteitsinstallatie of de gasdistributie overduidelijk gevaarlijk is of waarin de bewoner niet permanent toegang heeft tot de zekeringen van de elektrische installaties;
- 5° Een woning waarvan de leidingen voor de afvoer van afvalwater niet zijn aangesloten op de openbare riolering of een ander aangepast systeem dat in goede staat van werking verkeert;
- 6° een woning waarvan de WC niet is voorzien van een stortbak, niet voor exclusief gebruik van de bewoners bestemd is of gelegen is buiten de woning;
- 7° een woning die niet beschikt over een badkamer of een douche;
- 8° een woning die voor de verwarming niet is uitgerust met hetzij centrale verwarming, hetzij een vast verwarmingssysteem, hetzij niet beschikt over een installatie die in de verblijfsvertrekken veilig kan aangesloten worden;
- 9° een woning die niet beschikt over de minimale vereiste oppervlakte in functie van het aantal bewoners, zoals bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

- 10° een woning waarvan de oppervlakte van de kamer voorzien voor 2 kinderen van hetzelfde geslacht of van verschillend geslacht in toepassing van artikel 3, 1e lid, 3° van dit besluit lager dan 6m² is.

Afdeling 4. - Duur van de huurovereenkomst voor een woning voor bescheiden inkomens

Artikel 69. § 1. De overeenkomst wordt voor een bepaalde duur van 9 jaar gesloten. Ze is verlengbaar per periode van drie jaar.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 7 van huidig besluit.

Artikel 70. § 1. De huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een [erkende] handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, zijn huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 8 van huidig besluit.

[§1 gewijzigd door artikel 36 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 71. Voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 69 van dit besluit werden afgesloten, kijkt de maatschappij op het einde van de acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling.

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen van de laatste twee jaren die voorafgaan aan dat van het nazicht.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen [behalve indien de maatschappij de mogelijkheid heeft om het door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

In het geval dat het gezinsinkomen, op basis van het nazicht van de inkomsten als bedoeld in eerste lid voor de twee betrokken jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen met 200 % overstijgt, zal de huurovereenkomst een einde nemen middels een opzegtermijn van zes maanden die via aangetekende verzending betekend wordt en waarvan het einde met het einde van het negende jaar van de huurovereenkomst samenvalt.

[Lid 3, aangevuld door artikel 37 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 72. Onverminderd de toepassing van artikel 73 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 71 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager ligt dan 200 % van het voor het gezin toepasselijke toelatingsinkomen.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 76 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Artikel 73. Indien in de loop van de op basis van artikel 71 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 200 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, kan de huurder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Bij deze gelegenheid zullen de situaties die aanleiding geven tot deze mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Artikel 74. In het geval dat blijkt dat, op basis van het nazicht van de gezinssamenstelling bedoeld in artikel 71 van dit besluit blijkt dat het gezin een in artikel [2, § 1, 24°] van dit besluit omschreven bovenmatige woning betreft, is de maatschappij verplicht om in de mate van de beschikbaarheid een woning voor te stellen die aan de nieuwe gezinssamenstelling aangepast is.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 71 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 72 van dit besluit.

[Lid 1, gewijzigd door artikel 38 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 75. Als het gezin de krachtens artikel 74 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Artikel 76. Wanneer de huurovereenkomst verlengd is of wanneer een nieuwe overeenkomst, in toepassing van respectievelijk de artikelen 72 en 75 van dit besluit gesloten is, vindt een in artikel 71 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere driejarige periode.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzeg. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Artikel 77. De huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel [2, § 1, 9°] van dit besluit, wordt een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij [behalve indien de verhurende maatschappij de mogelijkheid heeft het bewijs door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

Dit voorstel van huurovereenkomst voor onbepaalde duur moet door de maatschappij verricht worden ongeacht de opzeg die eventueel betekend wordt ingevolge het in toepassing van artikel 71 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.

[De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur die in deze situatie van toepassing is, is die welke is opgenomen in bijlage 13 bij dit besluit].

[Lid 1, gewijzigd en aangevuld door artikel 39 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Laatste lid, toegevoegd door artikel 39 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 78. Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst voor onbepaalde duur een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon na 1 januari 2013 overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in het eerste en tweede lid sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar voorgesteld.

[De standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur die in deze situatie van toepassing is, is die welke is opgenomen in bijlage 14 bij dit besluit].

[Laatste lid toegevoegd door artikel 40 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 79. De duur van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt, mag, gecumuleerd met de duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst, in geen enkel geval negen, en drie jaar overschrijden.

Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de verandering van woning plaatsgrijpt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

Afdeling 5. - Te betalen huurprijs

Artikel 80. De huurprijs van een woning voor bescheiden inkomens wordt vastgesteld in overeenstemming met artikel 16, § 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren, voor de huurders waarvan de inkomsten de toelatingsdrempel van de sociale woning overschrijden.

§ 2. De huurder moet de in § 1 vernoemde huurprijs betalen, mits eventuele huurkortingen die de openbare vastgoedmaatschappij hem wegens een gedeeltelijk verlies van vruchtgebruik van de gehuurde woning kan toekennen.

Artikel 81. § 1. In ieder geval kan de betaalde huurprijs niet lager liggen dan de minimum huurprijs die met de minimale rendabiliteitsdrempel bepaald door de BGHM voor deze soort woning overeenstemt.

§ 2. De vastgelegde huur moet voorafgaand aan de toepassing ervan door de BGHM goedgekeurd worden.

Artikel 82. § 1 Hij wordt elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

§ 2. Bij elke herziening van de [...] huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene [...] huurprijs meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

[§2, gewijzigd door artikel 41 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

**HOOFDSTUK V. - Bepalingen die onlosmakelijk met de verhuur
van woningen voor middeninkomens verbonden zijn
(Opmerking: Hoofdstuk V zal op 1 maart 2018 in werking treden)**

Afdeling 1. – Toelatingsvoorwaarden

Artikel 83. [Het inkomen van de kandidaat-huurder die voor een woning voor middeninkomens ingeschreven is, moet tussen 150 en 200 % van het toelatingsinkomen begrepen zijn dat voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bepaald in artikel 31 van dit besluit van toepassing is.

De kandidaat-huurder waarvan het gezinsinkomen 200 % van het inkomen overschrijdt dat voor de inschrijving voor een sociale woning van toepassing is, wordt uit het register geschrapt.]

[leden 1 en 2 vervangen door het artikel 4 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 1 maart 2018]

Wanneer de referentiemaatschappij bij de gelegenheid van de verlenging van de kandidatuur vaststelt dat het gezinsinkomen lager dan 150 % van het toelatingsinkomen van toepassing voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bedoeld in artikel 31 van onderhavig besluit is, dan wordt de kandidaatstelling automatisch, met behoud van anciënniteit, in een ander register overgedragen voor zover nog steeds aan de voorwaarden die in artikel 5bis van onderhavig besluit opgenomen zijn, voldaan wordt. in functie van het gezinsinkomen wordt ze ofwel naar het register met kandidaatstellingen voor een woning voor bescheiden inkomens overgedragen, voor zover er aan de voorwaarde opgenomen in artikel 66 van onderhavig besluit voldaan is, ofwel naar het register met kandidaatstellingen voor een sociale woning voor zover aan de voorwaarde uit artikel 31 van onderhavig besluit voldaan is.

Afdeling 2. – Voorkeurregels

Artikel 84. De toewijzing gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of het orgaan waaraan deze machtiging gegeven wordt, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve:

- 1° wanneer er voorkeurrechten bedoeld in artikel 8 van dit besluit dienen toegepast te worden
- 2° wanneer de toekenning het verhuren van woningen geschikt voor personen erkend als gehandicapten betreft
- 3° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.
- 4° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie;
- 5° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een herhuisvestingsplan voor huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden.;
- 6° wanneer de toewijzing gebeurt voor een huurder van een sociale woning waarvan aan de huurovereenkomst een einde gesteld werd wegens overschrijding van de inkomensgrens. De Minister preciseert de modaliteiten waarmee het recht op deze prioriteit geopend kan worden alsook de ondersteunende documenten die bezorgd moeten worden om deze vast te stellen.

Afdeling 3. - Weigering van een woning

Artikel 85. De kandidaat-huurder kan, zonder geschrapt te worden, een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling weigeren ongeacht de reden van zijn weigering.

Afdeling 4. - Duur van de huurovereenkomst voor een woning voor middeninkomens

Artikel 86. § 1. De overeenkomst wordt voor een bepaalde duur van 9 jaar gesloten. Ze is verlengbaar per periode van drie jaar.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 9 van huidig besluit.

Artikel 87. § 1. De huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een [erkende] handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, zijn huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 10 van huidig besluit.

[§1 gewijzigd door artikel 42 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 88. Voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 86 van dit besluit werden afgesloten, kijkt de maatschappij op het einde van de acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling.

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen van de laatste twee jaren die voorafgaan aan dat van het nazicht.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen [behalve indien de maatschappij de mogelijkheid heeft om het door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

In het geval dat het gezinsinkomen, op basis van het nazicht van de inkomsten als bedoeld in artikel 85 van dit besluit voor de twee betrokken jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen met 250 % overstijgt, zal de huurovereenkomst een einde nemen middels een opzegtermijn van zes maanden die via aangetekende verzending betekend wordt en waarvan het einde met het einde van het negende jaar van de huurovereenkomst samenvalt.

[Lid 3, aangevuld door artikel 43 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 89. Onverminderd de toepassing van artikel 90 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 88 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager dan 250 % van het voor het gezin toepasselijke toelatingsinkomen blijft.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 93 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Artikel 90. Indien in de loop van de op basis van artikel 88 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 250 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, kan de huurder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Bij deze gelegenheid zullen de situaties die aanleiding geven tot deze mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Artikel 91. In het geval dat blijkt dat, op basis van het nazicht van de gezinssamenstelling bedoeld in artikel 88 van dit besluit blijkt dat het gezin een in artikel 2, 24° van dit besluit omschreven bovenmatige woning betreft, is de maatschappij verplicht om in de mate van de beschikbaarheid een woning voor te stellen die aan de nieuwe gezinssamenstelling aangepast is.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 86 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 89 van dit besluit.

Artikel 92. Als het gezin de krachtens artikel 91 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Artikel 93. Wanneer de huurovereenkomst verlengd is of wanneer een nieuwe overeenkomst, in toepassing van respectievelijk de artikelen 89 en 92 van dit besluit gesloten is, vindt een in artikel 88 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere driejarige periode.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzeg. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Artikel 94. De huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel [2, § 1, 9°] van dit besluit, wordt een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij [behalve indien de verharende maatschappij de mogelijkheid heeft om het bewijs door raadpleging van de toegankelijke authentieke bronnen te bekomen].

De maatschappij moet die huurovereenkomst van onbepaalde duur voorstellen ongeacht de opzeg die eventueel werd betekend ingevolge het overeenkomstig artikel 88 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.

[De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur die in deze situatie van toepassing is, is die welke is opgenomen in bijlage 15 bij dit besluit].

[Lid 1, gewijzigd en aangevuld door artikel 44 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[Laatste lid toegevoegd door artikel 44 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 95. Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst voor onbepaalde duur een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon overleden is of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in het eerste en tweede lid sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar voorgesteld.

[De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur die in deze situatie van toepassing is, is die welke is opgenomen in bijlage 16 bij dit besluit].

[Laatste lid toegevoegd door artikel 45 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

Artikel 96. De duur van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt, mag, gecumuleerd met de duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst, in geen enkel geval negen, en drie jaar overschrijden.

Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de verandering van woning plaatsgrijpt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

Afdeling 5. - Te betalen huurprijs

Artikel 97. § 1. De huurprijs van een woning voor middeninkomens moet liggen tussen de huurprijs die op de woning voor bescheiden inkomens van toepassing is en 6,5 % van de kostprijs. Het begrip kostprijs wordt door de minister omschreven.

§ 2. De huurder moet de in § 1 vernoemde huurprijs betalen, mits eventuele huurkortingen die de openbare vastgoedmaatschappij hem wegens een gedeeltelijk verlies van vruchtgebruik van de gehuurde woning kan toekennen.

Artikel 98. § 1. In ieder geval kan de betaalde huurprijs niet lager liggen dan de minimum huurprijs die met de minimale rendabiliteitsdrempel bepaald door de BGHM voor deze soort woning overeenstemt.

§ 2. De vastgelegde huur moet voorafgaand aan de toepassing ervan door de BGHM goedgekeurd worden.

Artikel 99. § 1 Hij wordt elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

§ 2. Bij elke herziening van de [...] huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene [...] huurprijs meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.]

[§2 gewijzigd door artikel 46 van het BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[vervangen door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 september 2016, B.S. : 28 november 2016]

Brussel, 26 september 1996

Vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-Voorzitter,

Ch. PICQUE

De Staatssecretaris,

E. TOMAS

Bijlage 1

[...]

[opgeheven door het artikel 17 van B.B.H.R. van 20 september 2001, datum inwerkingtreding : 1 januari 2002].

Bijlage 2

[...]

[opgeheven door het artikel 17 van B.B.H.R. van 20 september 2001, datum inwerkingtreding : 1 januari 2002].

Bijlage 3 – Type-huurcontract van onbepaalde duur – Sociale woning

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 november 1996 (bijlage van B.B.H.R. van 26 september 1996)

[gewijzigd door het artikel 5 van B.B.H.R. van 19 februari 2004, datum inwerkingtreding : 3 april 2004].

[gewijzigd door het artikel 3 van B.B.H.R. van 6 maart 2008, datum inwerkingtreding : 5 juni 2008].

[vervangen door het artikel 30 van B.B.H.R. van 13 december 2012, datum inwerkingtreding : 1 januari 2013]

[gewijzigd door het artikel 32 van B.B.H.R. van 6 november 2014, datum inwerkingtreding : 1 januari 2015]

[vervangen door het artikel 41 § 1 van B.B.H.R. van 17 september 2015, datum inwerkingtreding : 24 september 2015]

[vervangen door het artikel 5 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 16 oktober 2017]

[gewijzigd door artikelen 47 en 48 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 4

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 november 1996 (bijlage 4 van het B.B.H.R. van 26 september 1996).

Bijlage 5 – Type-huurcontract bij renovatie.

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 november 1996 (bijlage 5 van het B.B.H.R. van 26 september 1996)

[vervangen door het artikel 31 van B.B.H.R. van 13 december 2012, datum inwerkingtreding : 1 januari 2013]

Bijlage 6 – Type-huurcontract van bepaalde duur – Sociale woning

Ingevoegd door het artikel 32 van B.B.H.R. van 13 december 2012, datum inwerkingtreding 1 januari 2013
[gewijzigd door het artikel 33 van B.B.H.R. van 6 november 2014, datum inwerkingtreding 1 januari 2015]
[vervangen door het artikel 41 § 2 van B.B.H.R. van 17 september 2015, datum inwerkingtreding : 24 september 2015]
[vervangen door het artikel 5 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 16 oktober 2017]
[gewijzigd door artikelen 47 en 48 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]
[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 7 – Type-huurcontract van bepaalde duur – Woning voor bescheideninkomens

[ingevoegd door het artikel 5 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 1 maart 2018]
[gewijzigd door artikelen 47 en 49 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]
[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 8 – Type-huurcontract van onbepaalde duur – Woning voor bescheideninkomens

[ingevoegd door het artikel 5 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 1 maart 2018]
[gewijzigd door artikelen 47 en 49 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]
[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 9 – Type-huurcontract van bepaalde duur – Woning voor middeninkomens

[ingevoegd door het artikel 5 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 1 maart 2018]
[gewijzigd door artikelen 47 en 49 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]
[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 10 – Type-huurcontract van onbepaalde duur – Woning voor middeninkomens

[ingevoegd door het artikel 5 van BBHR van 13 juli 2017, datum inwerkingtreding : 1 maart 2018]

[gewijzigd door artikelen 47 en 49 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 11 – Type-huurcontract van onbepaalde duur – Sociale woning

[ingevoegd door artikel 26 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 12 – Type-huurcontract van bepaalde duur – Sociale woning

[ingevoegd door artikel 27 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 13 – Type-huurcontract van onbepaalde duur – Woning voor bescheideninkomens

[ingevoegd door artikel 39 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 14 – Type-huurcontract van bepaalde duur – Woning voor bescheideninkomens

[ingevoegd door artikel 40 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 15 – Type-huurcontract van onbepaalde duur – Woning voor middeninkomens

[ingevoegd door artikel 44 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Bijlage 16 – Type-huurcontract van bepaalde duur – Woning voor middeninkomens

[ingevoegd door artikel 45 van BBHR van 5 oktober 2023, datum inwerkingtreding : 1 december 2023]

[gewijzigd door artikel 7 van BBHR van 16 mei 2024, datum inwerkingtreding : 1 november 2024]

Besluit van 17 september 2015 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

UITTREKSEL

Artikel 39. De ingevoerde wijzigingen in de artikelen 6, §2, lid 3 (thans lid 4) en 9, §4, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 zijn, voor de kandidatendossiers actief op de datum van inwerkingtreding van deze wijzigingen, ook van toepassing op elke uitbreiding in de keuze van gemeenten en/of maatschappijen die vóór de datum van inwerkingtreding van deze wijzigingen is opgetreden.

Artikel 40. De vorm en kennisgevingstermijn van een schrapping waartoe door een maatschappij in toepassing van artikel 6 § 4 van het BBHR van 26/09/1996 beslist is, zijn slechts van toepassing op de schrappingen beslist vanaf 1 januari 2015.

De indieningstermijn van een klacht tegen een schrapping is slechts van toepassing op klachten met betrekking tot de schrappingen waartoe vanaf 1 januari 2015 besloten en kennis van gegeven werd.

22 SEPTEMBER 2016. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 28 november 2016)

UITTREKSEL

Artikel 100. De bepalingen van de hoofdstukken IV en V zullen op een door de Regering vast te stellen datum in werking treden

13 JULI 2017. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 6 oktober 2017)

UITTREKSEL

Artikel 6. De Hoofdstukken IV en V van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 ingevoegd door het besluit van 22 september 2016 en zoals gewijzigd door dit besluit, treden in werking op de 1 maart 2018

31 MAART 2022. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 2 juni 2022)

UITTREKSEL

Artikel 4. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt ingetrokken.

Artikel 5. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 12 november 2021.

15 juni 2023. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 28 juni 2023)

UITTREKSEL

Art. 2. De bepalingen van dit besluit zijn ook van toepassing op huurders die vóór de inwerkingtreding van dit besluit een gesocialiseerde huurprijs genoten.

5 oktober 2023. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 27 november 2023 – Ed. 2)

UITTREKSEL

Art. 50. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de wijziging van artikel 5 § 1, 3°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen dat in werking treedt op een door de minister vastgestelde datum.

Het besluit van 16 mei 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen (B.S.: 29 mei 2024)]

UITTREKSEL

Artikel 6. In afwijking van de artikelen 2 en 3 van dit besluit, is de minimumpercentage van de totale toewijzingen voor het voorafgaande jaar waarvoor de overeenkomsten worden gesloten is :

- 3% vanaf 1 januari 2025 ;
- 4,5% vanaf 1 januari 2026;
- 6% vanaf 1 januari 2027.

Artikel 7. In de bijlagen 3 en 6 tot 16 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Artikel 19. wordt vervangen door wat volgt: "Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en/of de bijdragen, de huurlasten en de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, binnen vijftien werkdagen na de vervaldag, kan de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling, interesten op de achterstallige bedragen aanrekenen, die niet hoger mogen liggen dan de wettelijke interestvoet in burgerlijke zaken.

Het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van loonafstand die in een aparte akte aan de maatschappij-verhuurder betekend wordt".

Artikel 8. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025, met uitzondering van art. 7, dat in werking treedt op de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie van 29 maart 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode.