

Reglement voor de toewijzing van bescheiden huurwoningen (budgetwoningen) door gemeente en OCMW

Artikel 1. Doelstelling

Dit reglement heeft als doel de toewijzing van huurwoningen die door de gemeente of het OCMW als budgetwoning worden aangeduid op een transparante en objectieve wijze te organiseren. Daarnaast regelt dit reglement de voorwaarden voor het toekennen van een korting op de basishuurprijs.

De woningen worden bij voorkeur toegewezen aan gezinnen die:

- een passende woonbehoefte hebben;
- een aantoonbare band hebben met Sint-Genesius-Rode;
- en die, gelet op hun inkomenssituatie, moeilijk toegang vinden tot een kwaliteitsvolle en betaalbare woning op de private huurmarkt.

De gemeente en het OCMW beslissen afzonderlijk welke woningen als budgetwoning worden verhuurd en bepalen per woning de toepasselijke huurtermijn.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1) Budgetwoning: Een woning die door de gemeente of het OCMW wordt verhuurd met een beperkte korting op de basishuurprijs met als doel betaalbaar wonen te ondersteunen.
- 2) Basishuurprijs: De huurprijs van de woning zonder toepassing van eventuele kortingen.
- 3) Huishouden: De persoon of personen die samen een woning bewonen en op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn.
- 4) Persoon ten laste: Een persoon die deel uitmaakt van het huishouden en financieel afhankelijk is van de huurder.

Artikel 3. Toelatingsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor één van de budgetwoningen en te kunnen genieten van een korting van maximaal 15 % op de basishuurprijs, moet de kandidaat-huurder voldoen aan de volgende voorwaarden.

- 1) Gezinssamenstelling: Het huishouden bestaat duurzaam uit een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte van de woning. In principe geldt dat het aantal bewoners gelijk is aan het aantal slaapkamers, met een marge van 0 tot maximaal 3 bijkomende personen.
 - 2) Woonbinding met Sint-Genesius-Rode: Minstens één van de gezinsleden beschikt over:
 - een huidige domicilie in Sint-Genesius-Rode sinds minimaal 5 jaar, of
 - een aantoonbare woonhistoriek in Sint-Genesius-Rode van minimaal 18 jaar in het verleden.
 - 3) Verblijfsstatus: De gezinsleden beschikken over een wettig verblijf in België.
 - 4) Woonbekwaamheid: De kandidaat-huurder is juridisch en feitelijk in staat om zelfstandig te wonen.
 - 5) Solvabiliteit: Het huishouden beschikt over voldoende en regelmatige inkomsten om de huurprijs te kunnen dragen. Daarbij gelden volgende richtlijnen:
 - er is minstens één inkomen uit betaalde arbeid van minimaal 75 % van een voltijdse tewerkstelling;
 - de huurprijs bedraagt maximaal 50 % van het regelmatige gezinsinkomen.
 - 6) Andere eigendommen: Geen van de gezinsleden is eigenaar, mede-eigenaar of vruchtgebruiker van een woning in België of in het buitenland. Hierop geldt één uitzondering:
 - het bezit van naakte eigendom zonder vruchtgebruik.
- De afwezigheid van mogelijke eigendommen in het buitenland wordt bevestigd via een verklaring op eer.
- 7) Maximale inkomensgrens: Het inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan de maximale inkomensgrenzen die gelden voor budgethuren binnen de Vlaamse regelgeving (besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023). Voor 2026 bedraagt dit:
 - € 55.020 voor alleenstaanden
 - € 78.610 voor koppels

Deze bedragen worden verhoogd met € 4.420 per persoon ten laste.

- 8) Bepaling van het inkomen: Het inkomen wordt vastgesteld op basis van het meest recent beschikbare aanslagbiljet van de personenbelasting van alle leden van het huishouden.

Het inkomen bestaat uit de som van de volgende inkomsten zoals vermeld op het aanslagbiljet:

- 1) het gezamenlijk belastbaar inkomen;
- 2) het afzonderlijk belastbaar inkomen;
- 3) afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten;
- 4) inkomsten van kapitalen en roerende goederen.

Deze bedragen zijn terug te vinden op het aanslagbiljet onder meer in de rubrieken:

- Gezamenlijk belastbaar inkomen
- Afzonderlijk belastbare beroepsinkomsten (netto inkomen)
- Inkomsten van kapitalen en roerende goederen

Wanneer de kandidaat-huurder gehuwd is of wettelijk samenwoont, worden de inkomens van beide partners samengeteld.

Het aanslagbiljet kan worden geraadpleegd via MyMinfin, de online toepassing van de FOD Financiën.

Artikel 4. Toewijzingscriteria en puntensysteem

Wanneer meerdere kandidaten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, wordt de woning toegewezen op basis van een puntensysteem.

De kandidaat met de **hoogste totaalscore** krijgt de woning toegewezen.

1. Lokale binding (max. 3 punten): De punten worden toegekend op basis van de langste woongeschiedenis van één van de gezinsleden.
 - Totale woongeschiedenis in Sint-Genesius-Rode van meer dan 10 jaar: 1 punt
 - Totale woongeschiedenis in Sint-Genesius-Rode van meer dan 20 jaar: 3 punten

2. Socioculturele en economische binding (max. 9 punten): De hoogste score binnen het huishouden wordt in rekening gebracht.
 - Schoolgaande kinderen in Sint-Genesius-Rode: 3 punten
 - Sinds minimaal 1 jaar tewerkgesteld in Sint-Genesius-Rode: 2 punten
 - Sinds minimaal 1 jaar tewerkgesteld in een knelpuntberoep in Sint-Genesius-Rode (bijvoorbeeld verpleegkundige, verzorgende, maatschappelijk werker, huisarts): 5 punten

Daarnaast kan socioculturele inzet in de gemeente, beoordeeld door de selectiecommissie, maximaal 1 punt opleveren.

3. Andere sociale factoren (max. 4 punten)
 - Alleenstaande ouder: 2 punten
 - Persoon met een handicap van minstens 66 % in het gezin: 2 punten

Bij een gelijke totaalscore krijgt de kandidaat met de langste feitelijke verblijfsduur in Sint-Genesius-Rode voorrang.

Artikel 5. Huurduur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van drie (3) jaar.

De overeenkomst kan worden verlengd tot een maximale totale huurduur van negen (9) jaar, mits een positieve beoordeling door de verhuurder en zolang de huurder blijft voldoen aan de voorwaarden van dit reglement.

Na afloop van deze termijn wordt de woning opnieuw beschikbaar gesteld voor toewijzing volgens de bepalingen van dit reglement.

Artikel 6. Procedure van toewijzing

1. Bekendmaking van het aanbod: Beschikbare budgetwoningen worden bekendgemaakt via:
 - de gemeentelijke website;
 - andere bestaande of toekomstige communicatiekanalen van het lokaal bestuur.
2. Kandidatuurstelling: Kandidaten dienen een volledig ingevuld aanvraagformulier in, samen met de nodige bewijsstukken, waaronder:
 - bewijs van domicilie;

- o gezinssamenstelling;
- o inkomensbewijs (aanslagbiljet);
- o motivatie;
- o verklaring op een inzake eventuele eigendommen in het buitenland.

3. Selectiecommissie: De kandidaturen worden beoordeeld door een selectiecommissie bestaande uit:

- o de woonconsulent;
- o een maatschappelijk werker van de dienst welzijn;
- o een afgevaardigde van het vast bureau;
- o een afgevaardigde van het college van burgemeester en schepenen.

4. Beoordeling: De selectiecommissie:

- o kent punten toe op basis van de criteria vermeld in artikel 4;
- o stelt een rangorde van kandidaten op;
- o maakt een gemotiveerd verslag op.

De gemotiveerde toewijzing wordt ter validering voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau, afhankelijk van de eigenaar van de woning.

5. Controle en wijzigingen: Indien blijkt dat de elementen die aanleiding geven tot de toekenning van een woning of een huurkorting onjuist of onvolledig werden weergegeven, kan:

- o de toegekende korting met terugwerkende kracht worden teruggevorderd, en/of
- o de huurovereenkomst worden ontbonden.

De huurder is verplicht elke wijziging in gezinssamenstelling, inkomenssituatie of andere relevante omstandigheden te melden aan de verhuurder.

Indien de huurder niet langer voldoet aan de voorwaarden van dit reglement kan:

- o de huurkorting worden stopgezet;
- o de huurovereenkomst worden beëindigd na afloop van de lopende huurperiode.

6. Wachttijl: Kandidaten die voldoen aan de voorwaarden maar aan wie geen woning wordt toegewezen, kunnen worden opgenomen op een wachtlijst.

Wanneer een nieuwe woning beschikbaar komt, worden zij gecontacteerd met de vraag hun dossier te actualiseren.

Artikel 7. Huurprijs en bijkomende kosten

De basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op basis van de marktprijs.

De verhuurder garandeert transparantie inzake:

- de maandelijkse basishuurprijs;
- vaste en variabele kosten (zoals nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke lasten);
- eventuele bijkomende bijdragen;
- de toegekende korting op de basishuurprijs (maximaal 15 %).

Artikel 8. Evaluatie

Dit reglement wordt geëvalueerd drie (3) jaar na de eerste toewijzing van een budgetwoning.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 april 2026 en is van toepassing op alle toekomstige toewijzingen van budgetwoningen door de gemeente en het OCMW.