

# Reglement voor de aankoop van een woning bij Community Land Trust Brussel (CLTB)

---

*Reglement voorgelegd aan de Raad van Bestuur van CLTB op 04/02/2016. Bijgewerkt naar aanleiding van de wijzigingen die op 14/12/2017 en 28/01/2020 aan de Raad van Bestuur werden voorgelegd (in het blauw).*

OPMERKING: Dit reglement is van toepassing voor de nieuwe projecten. Voor de lopende pilotprojecten is het enkel van toepassing voor zover het niet in tegenspraak is met de subsidiebesluiten t.a.v. de Stichting CLTB, en met de eerder meegedeelde informatie aan de kandidaat-eigenaars.

## 1. DE KANDIDAAT-EIGENAAR

Hoewel de aankoop van een CLTB-woning enkel voorbehouden is aan personen die recht hebben op een sociale woning, kan iedere meerderjarige persoon zich kandidaat stellen om eigenaar te worden, zonder inkomensvereisten. Om kandidaat eigenaar te worden moet men een inschrijvingsvergadering van CLTB bijwonen en een formulier «lid kandidaat-eigenaar CLTB», volledig ingevuld en voorzien van de vereiste documenten, indienen.

Dit formulier is opgesteld door CLTB en wordt op eenvoudig verzoek bezorgd aan wie er om vraagt.

De aanvraag moet per aangetekende zending opgestuurd worden naar CLTB, of er overhandigd worden tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum op het ontvangstbewijs geldt als datum van aanvraag.

### **Verplichtingen van de kandidaat-eigenaar**

Iedere kandidaat-eigenaar verbindt er zich toe om maandelijks €10 te sparen bij CVBA CREDAL tot hij eigenaar wordt van een CLTB-woning.

Wanneer de kandidaat drie maanden niet betaald heeft, geeft de CLTB drie maanden tijd om dit alsnog in orde te brengen. Wanneer een kandidaat na die drie maanden nog niet betaald heeft, zal hij geschrapt worden uit de lijst.

## 2. HET VOLGNUMMER VAN DE KANDIDAAT-EIGENAAR

Vanaf het ogenblik dat zijn dossier volledig is en de eerste storting bij de CVBA CREDAL uitgevoerd is, ontvangt de kandidaat een volgnummer dat zijn anciënniteit bepaalt op de lijst van kandidaat-eigenaars.

Wanneer er twee kandidaten inschrijven op dezelfde dag, dan wordt een loting gehouden door de Toewijzingscommissie van CLTB om het volgnummer te bepalen.

De CLTB houdt in zijn kantoren een lijst bij van kandidaat-eigenaars.

Het volgnummer wordt toegekend aan de kandidaat-eigenaar en zijn echtgenoot wettelijk samenwonende. Ze behouden dit nummer, tenzij ze geschrapt worden van de lijst van kandidaat-eigenaars. Bij een echtscheiding hebben beide personen het zelfde volgnummer. Indien nodig zal CLTB zelf beslissen over de volgorde via lottrekking.

Kandidaat-eigenaars die dat wensen, mogen hun volgnummer doorgeven aan een persoon die ten tijde van de registratie in hun gezinssamenstelling zat en die toen minderjarig was en nu volwassen is. De kandidaat wijst de begunstigde van dit volgnummer aan en moet bewijzen dat deze begunstigde deel uitmaakte van zijn/haar gezinssamenstelling op het moment van de inschrijving<sup>1</sup>.

## 3. DE TOEWIJZINGSCOMMISSIE EN DE BEROEPSCOMMISSIE

### Toewijzingscommissie

De Toewijzingscommissie is samengesteld uit drie leden aangeduid door de Raad van Bestuur van VZW Community Land Trust Brussel. Iedere categorie van bestuurders kan een lid aanduiden. Indien er geen Toewijzingscommissie werd samengesteld, vervult het Bureau van de Raad van Bestuur deze rol.

De Toewijzingscommissie komt samen zodra een woning kan worden toegewezen en telkens wanneer nodig. Ze heeft als opdracht om alle CLTB-woningen toe te wijzen volgens de criteria vastgelegd in onderhavig document. Ze heeft de beslissingsbevoegdheid bij alle vragen betreffende de toewijzing van woningen aan de kandidaat-eigenaars, de bepaling van hun categorie of de bepaling van het minimum aantal kamers van hun woning.

Het oordeel van de commissie is geldig wanneer er twee leden aanwezig zijn en een beslissing wordt genomen op basis van een twee derde meerderheid.

Tenzij één van de leden van de Commissie of de coördinator van de vzw een samenkomst van de commissie noodzakelijk acht, kunnen de beslissingen per e-mail worden genomen. In dit geval dienen minstens twee leden te reageren en de beslissingen moeten unaniem worden genomen.

Bij geschillen in verband met de toewijzing van een woning zal de Toewijzingscommissie er alles aan doen om dit geschil op te lossen voordat de woning wordt verkocht.

---

<sup>1</sup> Wijziging voorgelegd aan de Raad van Bestuur van 14/12/2017

## **Beroepscommissie**

De Beroepscommissie is samengesteld uit vier leden, aangewezen door de Raad van Bestuur van de Stichting CLT Brussel: twee leden van die Raad van Bestuur en twee die geen functie hebben in die Raad van Bestuur.

De Beroepscommissie spreekt zich definitief uit over beroepen tegen beslissingen genomen door de Toewijzingscommissie en over beroepen van een kandidaat-eigenaar met betrekking tot elke andere beslissing door de VZW CLTB die op hem betrekking hebben.

Ze kan slechts geldig beslissen bij aanwezigheid van de helft van de leden en de beslissingen moeten genomen worden bij twee derde meerderheid.

Tenzij één van de leden van de Commissie of de coördinator van de vzw een samenkomst van de commissie noodzakelijk acht, kunnen de beslissingen per e-mail worden genomen. In dit geval dienen minstens twee leden te reageren en de beslissingen moeten unaniem worden genomen.

Indien een lid van de Beroepscommissie eerder reeds heeft deelgenomen aan de Toewijzingscommissie betreffende een bepaald geval, heeft geen stemrecht.

Een beroep bij de Beroepscommissie moet gebeuren per aangetekende zending. Het beroep vermeldt de betwiste beslissing en het motief waarop het zich baseert. Beroep kan enkel worden ingediend tegen een beslissing die minder dan dertig (30) kalenderdagen oud is.

Vanaf de datum van het indienen van het beroep (de poststempel dient als bewijs), spreekt de Beroepscommissie zich binnen de veertig (40) dagen uit. Ze bevestigt of verwerpt de betwiste beslissing.

In dit laatste geval en indien de beslissing een toewijzing betreft, heeft de beslissing van de Beroepscommissie hetzelfde effect als de beslissingen genomen door de Toewijzingscommissie. De beslissing genomen in beroep wordt aan de vragende partij genotificeerd. De kandidaat-eigenaar die in beroep ging tegen een beslissing van niet-toegewezen woning en die een positieve uitspraak krijgt, heeft recht op de eerst beschikbare en nog niet toegewezen woning aangepast aan zijn/haar noden.

Bij geschillen in verband met de toewijzing van een woning, moet de Beroepscommissie er alles aan doen om dit geschil op te lossen voordat de woning wordt verkocht.

Indien de verzoeker binnen de 40 dagen na aangetekende zending van zijn beroep geen bekendmaking van een beslissing heeft gekregen, kan hij een herinnering sturen per aangetekende zending t.a.v. de Beroepscommissie. Indien er na een nieuwe tijdspanne van 20 dagen na verzending van de herinnering per aangetekende zending geen beslissing is bekendgemaakt, wordt het beroep automatisch bekrachtigd.

## **4. DE REFERENTIEDATUM**

De referentiedatum is voor iedere woning de datum waarop CLTB de kandidaat-eigenaar contacteert met een voorstel voor een woning.

Wanneer CLTB meerdere woningen tegelijk voorstelt, (zoals bij het samenstellen van een projectgroep), dan geldt de referentiedatum voor ieder van die woningen.

## 5. HET GEZIN

Het gezin is de persoon of zijn de personen, al dan niet bloedverwant, die gewoonlijk onder hetzelfde dak wonen en die hun huishouding grotendeels samen regelen.

Om het gezin te bepalen baseert CLTB zich op de gezinssamenstelling op de referentiedatum.

Indien een woning van CLTB aangekocht wordt door meerdere personen, dan wordt het gezin bepaald aan de hand van de gezinssamenstelling van elk van de kopers.

## 6. HET INKOMEN VAN HET GEZIN

### Welke inkomens worden in aanmerking genomen?

De inkomsten zijn: de netto roerende en onroerende inkomsten en het netto belastbaar bedrag van het beroepsinkomen voor elke aftrek, vermeerderd of verminderd met de onderhoudsgelden - naargelang ze werden ontvangen of gestort - en de verminderingen voor de kosten voor kinderoppas, zoals voorzien in de Belastingcode op de inkomsten van 1992.

De in beschouwing genomen inkomsten worden gevormd op basis van de belastingcode van het land waarin ze zijn getaxeerd. De studiebeurzen, toegewezen aan de gezinsleden die niet als kinderen ten laste worden beschouwd, worden eveneens aanzien als inkomsten.

Wordt ook als inkomen beschouwd: integratiepremies en toelages voor gehandicapte personen.

Wordt als toelage voor gehandicapten beschouwd:

- vervangingsinkomen bepaald volgens de wet van 27 februari 1987;
- het bedrag gelijk aan het artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 aan personen wiens uitkering toegekend werd vóór 1 januari 1975 of een uitkering bepaald door de wet voor gehandicapte personen van 27 juni 1989 waarbij een uitkering toegewezen werd na december 1974 en vóór 1 juli 1987.

### Inkomen verdiend door welk lid van het gezin?

Er wordt rekening gehouden met het gezamenlijk belastbare inkomen van ieder lid van het gezin, met enkele uitzonderingen:

- het inkomsten van een kind ten laste;
- het inkomsten van een kind jonger dan 18 jaar;
- het inkomsten van een persoon ouder dan 75 jaar;
- de helft van het inkomsten van vrijgezelle kinderen tussen de 18 en 25 jaar, ouders met pensioen of gehandicapte familieleden;

- het pensioen van een familielid van wie de het referentiejaar het jaar voor de pensionering is, wordt wel in rekening genomen.
- het inkomsten van een niet ten laste gehuwd kind wordt 100% in rekening genomen.

### **Inkomsten ... van welke periode?**

De inkomsten waarmee rekening gehouden wordt zijn diegene van het referentiebelastingjaar, met andere woorden de periode van inkomsten waarmee het Woningfonds van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest zou rekening hebben gehouden op de referentiedatum voor het toekennen van een hypothecaire lening.

## **7. DE GEZINSCATEGORIEËN**

Op basis van het gezinsinkomen wordt de categorie bepaald waartoe het gezin behoort.

### **Voor de projecten Verheydenstraat, Vandenpeereboomstraat, Mariemontkaai en Antwerpsesteenweg:**

Zie de tabel goedgekeurd door de Regering.

### **Voor toekomstige projecten:**

CLTB zal ieder jaar het toegelaten inkomen (de maximale inkomens op het moment van de toewijzing) en het bodeminkomen (het 'minimuminkomen' dat gebruikt wordt voor de bepaling van de categorieën) vastleggen in functie van de gezinssamenstelling, volgens de volgende regel:

- Het maximaal toegelaten inkomen voor de aankoop van een woning van CLTB wordt per 1 januari van een boekjaar vastgelegd.
- Het 'bodeminkomen' is gelijk aan het leefloon per 1 januari van een boekjaar.
- Voor kandidaat-eigenaars die reeds in het bezit zijn van een CLTB-woning en die een aanvraag indienen om te verhuizen naar een andere woning, zal het toelatingsinkomen het plafond zijn voor de toegang tot een gematigde woning op 1 januari van het boekjaar, d.w.z. 150% van het toelatingsplafond voor sociale woningen op basis van de samenstelling van het huishouden<sup>2</sup>.

De categorieën zullen gelijk verdeeld worden tussen deze twee inkomensgrenzen, en dit voor elk van de gezinssamenstellingen. De categorieën gaan van A, met de hoogste inkomens, tot D, met de laagste inkomens.

Zie de tabel voor het toegestane bedrag voor **2019**.

## **8. DE WONINGCATEGORIEËN**

CLTB stelt voor ieder gebouw een programma op dat bepaalt in welke categorie elk van de woningen in dit gebouw vallen.

<sup>2</sup> Wijziging voorgelegd aan de RB van 28/01/2020

De categorie van een woning wordt definitief vastgelegd. CLTB kan echter ook beslissen om de categorie van een woning aan te passen, mits voldoende gemotiveerd.

Woning van categorie D: CLTB-woning gereserveerd voor gezinnen uit de categorie D;

Woning van categorie C: CLTB-woning gereserveerd voor gezinnen uit de categorieën C en D;

Woning van categorie B: CLTB-woning gereserveerd voor gezinnen uit de categorieën B, C en D;

Woning van categorie A: CLTB-woning beschikbaar voor alle kandidaat-eigenaars.

## 9. AANTAL KAMERS VAN DE WONING

Elk gezin mag vrij een woning kiezen die het passend vindt. Er is geen beperking qua aantal gewenste kamers.

Er bestaan twee beperkingen op deze regel:

**1) Grote woningen (3 slaapkamers of meer) worden met voorrang aangeboden aan grote gezinnen**, d.w.z. huishoudens waarvan de huidige samenstelling een behoefte aan 3 slaapkamers of meer laat zien<sup>3</sup>. Alleen wanneer geen enkele grote gezin belangstelling heeft getoond voor de woning voor een periode van twee maanden, kan de grote woning worden aangeboden aan andere kandidaat-eigenaars.

Voor de 3-slaapkamerappartementen wordt prioriteit gegeven aan:

- huishoudens met 3 of meer kinderen
- huishoudens met 2 kinderen van verschillend geslacht
- huishoudens met één of meer kinderen die onderdak bieden aan hun eigen ouders.

Voor de 4-slaapkamerappartementen wordt prioriteit gegeven aan:

- huishoudens met 4 of meer kinderen
- huishoudens met 3 kinderen van verschillend geslacht
- huishoudens met ten minste twee kinderen die onderdak bieden aan hun eigen ouders.

Kinderen die op de datum van de geplande verhuizing 25 jaar oud worden, komen niet in aanmerking voor prioriteit, tenzij:

- ze gehandicapt zijn,
- ze medeaanvragers zijn,
- de ouders uitdrukkelijk verklaren dat het kind de woning zal blijven bezetten.

In deze 3 gevallen worden hun inkomsten ook in aanmerking genomen bij de berekening van de categorie.

Huishoudens met een gedeelde voogdij over de kinderen, waarvan de kinderen niet op hun gezinssamenstelling worden vermeld, kunnen verzoeken dat deze kinderen in aanmerking worden genomen voor de toekenning van prioriteit, mits zij dit kunnen rechtvaardigen. Het toewijzingscomité beslist over dit verzoek.

**2) Indien het gekozen aantal kamers lager ligt dan wat de normen van de Verhuis-Installatie en Huurtoelagen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorzien in**

functie van de samenstelling van het gezin, moet het gezin zijn aanvraag motiveren. De Toewijzingscommissie beslist over deze aanvraag, en zal bij haar beslissing waken over de bewoonbaarheid.

Voor het berekenen van het aantal vereiste kamers wordt rekening gehouden met de leeftijden op de vermoedelijke datum van intrek.

## 10. AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING

Om een CLTB-woning te kopen moet een gezin:

- zijn interesse kenbaar maken voor die woning;
- de woning toegewezen krijgen.

## 11. INTERESSE KENBAAR MAKEN VOOR EEN CLTB-WONING

### Voorwaarden

De voorwaarden om zijn interesse kenbaar te maken zijn de volgende:

1. Rechtsgeldig ingeschreven zijn als kandidaat-eigenaar, een verplichte opleiding gevolgd hebben en in regel zijn qua spaarbijdragen.
2. Voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor deze woning, wat het volgende inhoudt:
  - minstens één van de kopers beschikt over inkomsten;
  - de gezinsinkomsten ontvangen tijdens het referentiejaar mogen niet hoger liggen dan de maximuminkomsten van de woningcategorie.

Het inkomstenplafond varieert volgens het gezinstype (alleenstaande, gezin met meer dan één persoon dat slechts over één inkomstenbron beschikt, gezin dat over minstens twee inkomstenbronnen beschikt) en wordt opgetrokken per kind ten laste en per gehandicapte persoon die deel uitmaken van het gezin.

Het inkomstenbewijs wordt geleverd via het aanslagbiljet betreffende de inkomsten van het referentiejaar of eventueel door elk ander bewijsstuk waarvan de lijst vastgelegd werd door de CTLB.

3. De kandidaat-eigenaar of een lid van zijn gezin mag, op het ogenblik dat hij blijkt geeft van interesse, geen woning bezitten in volle eigendom of in vruchtgebruik.

De Toewijzingscommissie kan, voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden, afwijken van de huidige bepaling op grond van een gemotiveerde beslissing.

4. Elke persoon mag slechts deel uitmaken van één enkel gezin kandidaat-eigenaar, met uitzondering van de kinderen ten laste.
5. Ten minste één van de gezinsleden dat niet de hoedanigheid van kind ten laste bezit, is ingeschreven in het bevolkingsregister of is in het bezit van een document waaruit blijkt dat hij een aanvraag ingediend heeft bij de Regularisatiecommissie, opgericht bij wet van 22 december 1999 betreffende de verblijfsregularisatie van bepaalde categorieën vreemdelingen verblijvend op het grondgebied van de staat.

6. Op het moment van de toewijzing moet de kandidaat-eigenaar bewijzen dat hij redelijkerwijs in staat is de aankoop te financieren<sup>4</sup>.

### **Blijk geven van interesse**

Een kandidaat-eigenaar kan zijn interesse kenbaar maken voor elke CLTB-woning waartoe zijn gezinssamenstelling en categorie hem toegang verleent.

Indien een kandidaat-eigenaar blijk wenst te geven van interesse voor meerdere CLTB-woningen tegelijkertijd, moet hij aan CLTB zijn orde van voorkeur nader bepalen. Alzo mag hij blijk geven van interesse voor maximum vijf CLTB-woningen tegelijkertijd.

Een CLTB-woning wordt beschouwd als zijnde beschikbaar wanneer ze te koop aangeboden wordt, of wanneer de CLTB een projectgroep vormt.

Het blijk geven van interesse gebeurt via een origineel exemplaar van het formulier «aanvraag tot verwerving van een CLTB-woning». Dit formulier wordt opgesteld door CLTB. Het wordt door CLTB op eenvoudig verzoek verstuurd of overhandigd aan de personen die de aanvraag doen. De CLTB kan de verspreiding van de exemplaren aan derden toevertrouwen, in functie van de modaliteiten die ze bepaalt.

Dit formulier moet correct ingevuld en ondertekend worden door de kandida(a)t(en)-eigenaar(s) en door alle andere meerderjarige leden van het gezin. De kandidatuur wordt gericht, per aangetekende brief, tot de zetel van de Vereniging, of wordt er neergelegd tegen ontvangstbewijs. De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs wat betreft de indieningsdatum.

Vanaf het ogenblik waarop blijk gegeven wordt van interesse voor een CLTB-woning, mag noch de kandidaat-eigenaar, noch enig lid van zijn gezin eigenaar zijn van een woning in volle eigendom of in vruchtgebruik, behalve in geval van een erfenis. Zo niet wordt hij automatisch beschouwd als onverkiesbaar voor deze woning.

## **12. TOEKENNING VAN DE WONING**

De Toewijzingscommissie zal alle woningen toewijzen aan de aanvaardbare kandidaat die zijn interesse voor de woning te kennen gaf en die van alle geïnteresseerden de oudste inschrijvingsdatum heeft in het register van de kandidaat-eigenaars, uitgezonderd:

1° wanneer de toekenning slaat op aangepaste woningen, voor gebruik door personen met een handicap;

2° wanneer de woningen bedoeld zijn voor bejaarde personen en deze woningen van specifieke diensten voorzien zijn.

De Raad van Bestuur van CLTB kan, voor individuele gevallen en in uitzonderlijke en dringende omstandigheden, van deze bepalingen afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing. Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en op aanbeveling van de Toewijzingscommissie.

---

<sup>4</sup> Wijziging voorgelegd van het RB van 28/01/2020



Eigenaars van een CLTB-woning mogen zich kandidaat stellen voor de verwerving van andere CLTB-woningen **maar ze moeten hun verzoek rechtvaardigen**<sup>5</sup>. De kandidaat-eigenaar die een aanvraag indient terwijl hij reeds eigenaar was of is van een CLTB-woning moet alle voorgaande verplichtingen tegenover de Stichting vervuld hebben. Zo niet kan zijn kandidatuur onontvankelijk geacht worden. De beslissing tot verwerping van de kandidatuur, grondig gemotiveerd, wordt genomen door de Toewijzingscommissie en wordt bekendgemaakt via aangetekende zending aan de geïnteresseerde.

### **Gevolgen van de toekenning van de woning**

CLTB kan vanaf dat moment de woning niet meer toekennen aan een ander gezin. Indien de kandidaat-eigenaar zich niet terugtrekt en zijn hypothecaire lening verkrijgt, kan hij eigenaar worden van de woning (eigenaar volgens het CLTB-schema, m.a.w. in het kader van een echtpacht of recht van opstal).

Indien de kandidaat-eigenaar zich terugtrekt uit het project, wordt hij geschrapt van de lijst van kandidaat-eigenaars. Hij kan zich opnieuw inschrijven, maar verliest zijn anciënniteit.

Indien de kandidaat-eigenaar zijn hypothecaire lening niet verkrijgt, wordt hij niet geschrapt van de lijst en bewaart hij zijn anciënniteitsnummer. Hij zal echter het goed niet kunnen verwerven. CLTB zal dus de woning aan een ander gezin kunnen toekennen.

## **13. DEELNAME AAN EEN PROJECTGROEP**

Wanneer een kandidaat-eigenaar geselecteerd wordt om deel te nemen aan een projectgroep, moet hij zich ertoe verbinden het charter van die groep na te leven.

Indien de kandidaat-eigenaar, zonder geldige reden, driemaal na elkaar niet deelneemt aan de vergaderingen, of de helft van de vergaderingen van de projectgroep niet bijwoont, kan CLTB hem van de lijst van kandidaat-eigenaars schrappen. Deze beslissing wordt genomen door de Toewijzingscommissie en bevestigd per aangetekende zending.

Hij verliest dan zijn inschrijving in de projectgroep en zijn volgnummer op de lijst van kandidaat-eigenaars.

## **14. VERPLICHTING TOT GOEDE TROUW EN VALSE VERKLARING**

In geval van valse verklaring zal de woningaanvraag als nietig beschouwd worden.

Indien de kandidaat reeds eigenaar geworden is van een CLTB-woning, moet hij de onterecht uitgekeerde subsidie terugbetalen, alsook een compensatievergoeding van 10% van de waarde van de goed zoals deze geschat werd bij intrek van de kandidaat.

---

<sup>5</sup> Wijziging vastgelegd door het RB van 28/01/2020