

*Bijgewerkt naar aanleiding van de wijzigingen die op 20/10/2022 aan de Raad van Bestuur werden voorgelegd.*

## INHOUDSOPGAVE

<u>VOORWOORD</u> .....	3
<u>1.INSCHRIJVING ALS KANDIDAAT-KOPER</u> .....	4
<u>1.1. WIE KAN KANDIDAAT-KOPER ZIJN?</u> .....	4
<u>1.2. HOE INSCHRIJVEN?</u> .....	4
<u>1.3. HET REFERENTIENUMMER VAN DE KANDIDAAT-KOPER</u> .....	4
<u>1.4. OVERDRACHT VAN HET REFERENTIENUMMER</u> .....	4
<u>1.5. LID VAN CLTB</u> .....	5
<u>1.6. COMMUNICATIEMIDDELEN</u> .....	5
<u>2.VOORWAARDEN OM GESELECTEERD TE WORDEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING</u> 5	
<u>3.DE INKOMSTENCATEGORIE VAN HET HUISHOUDEN EN DE PRIJZENCATEGORIE VAN DE CLTB- WONINGEN</u> .....	6
<u>3.1. DE INKOMSTENCATEGORIE VAN HET HUISHOUDEN</u> .....	6
<u>3.2. DE PRIJZENCATEGORIEËN VAN DE CLTB-WONINGEN</u> .....	6
<u>3.3. WELKE INKOMENS WORDEN IN AANMERKING GENOMEN?</u> .....	6
<u>3.4. DE INKOMENS VAN WELK LID VAN HET HUISHOUDEN?</u> .....	7
<u>3.5. DE INKOMENS VAN WELKE PERIODE?</u> .....	7
<u>4. SELECTIEPROCEDURE VOOR DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING</u> .....	7
<u>4.1. ZICH KANDIDAAT STELLEN VOOR EEN CLTB-WONING</u> .....	7
<u>4.2. BEZOEK EN INDIENEN VAN EEN AANVRAAG TOT AANKOOP</u> .....	8
<u>4.3. AANTAL KAMERS VAN DE WONING</u> .....	8
<u>4.4. TOEKENNING VAN DE WONING</u> .....	9
<u>4.5. BEVESTIGING VAN DE VERBINTENIS EN STORTEN VAN EEN WAARBORG</u> .....	10
<u>5.DEELNAME AAN EEN PROJECTGROEP</u> .....	10
<u>6. VERPLICHTINGEN EN SPECIFICITEITEN VAN DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING</u> .....	10

<u>7. VERANDERING VAN WONING DOOR CLTB-EIGENAARS</u> .....	11
<u>8. TOEWIJZINGS- EN BEROEPSCOMMISSIES</u> .....	12
<u>8.1. TOEWIJZINGSCOMMISSIE</u> .....	12
<u>8.2. INTERNE BEROEPSCOMMISSIE</u> .....	12
<u>8.3. EXTERN BEROEP</u> .....	13
<u>9. VERPLICHTING TOT GOEDE TROUW EN VALSE VERKLARING</u> .....	13
<u>10. LEXICON</u> .....	14
<u>10.1 REFERENTIEDATUM VAN DE KANDIDATENOPROEP</u> .....	14
<u>10.2. REFERENTIEJAAR VAN DE INKOMSTEN</u> .....	14
<u>10.3. HET HUISHOUDEN</u> .....	14
<u>10.4. PERSOON MET EEN HANDICAP</u> .....	14

## VOORWOORD

*Community Land Trust Brussel (CLTB)* is ervan overtuigd dat stabiele huisvesting van goede kwaliteit een essentiële voorwaarde is voor het welzijn van mensen.

CLTB heeft als streefdoel:

- Brusselaars met een laag inkomen de kans te bieden om in betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen te wonen en ervoor te zorgen dat woningen van generatie op generatie betaalbaar blijven;
- de wijken waarin hij actief is op te waarderen door middel van gemeenschapswerk samen met de bewoners.

CLTB is gestoeld op het CLT-model dat uitgaat van 4 algemene beginselen:

1. Grond wordt beschouwd als een gemeenschappelijk goed. Hiervoor wordt de eigendom van grond gesplitst van de eigendom van de hierop gebouwde wooneenheden.
2. De toegankelijkheid van huisvesting wordt gegarandeerd door middel van een plafondprijs bij herverkoop en voorwaarden bij overdracht.
3. Er wordt een collectief beheer toegepast, door de kandidaat-kopers, de bewoners en de buurt te betrekken bij de besluitvormingsorganen en door initiatieven te ondersteunen die als doel hebben de wijk te verfraaien.
4. Er wordt begeleiding aangeboden om de aankoop en het leven in een mede-eigendom voor te bereiden en huisvestingsprojecten te ondersteunen.

CLTB is een vereniging zonder winstoogmerk. Zij bestaat uit een vzw en een Stichting. De Stichting van Openbaar Nut Community Land Trust Brussels (Stichting FCLTB) is eigenaar van de terreinen. De vzw Community Land Trust Brussels (afgekort CLTB) is belast met het dagelijks beheer van de gronden die eigendom zijn van de Stichting. Zij heeft het personeel in dienst, zet de huisvestingsprojecten op, staat in voor de opvolging ervan en werkt samen met de (kandidaat)-kopers.

CLTB is erkend als Gewestelijke Grondalliantie krachtens *het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering, openbaargemaakt op 10/05/2021.*

# 1. INSCHRIJVING ALS KANDIDAAT-KOPER

## 1.1. WIE KAN KANDIDAAT-KOPER ZIJN?

Iedere meerderjarige persoon die in België gedomicilieerd is, kan zich kandidaat stellen om eigenaar te worden, zonder inkomensvereisten. De toewijzing en verwerving van een CLTB-woning is echter voorbehouden aan kandidaten die voldoen aan de in dit reglement omschreven toegangsvoorwaarden. Elke volwassen persoon kan slechts deel uitmaken van één huishouden dat kandidaat-koper is, met uitzondering van kinderen ten laste.

Een huishouden bestaande uit meerdere meerderjarige personen wordt beschouwd als één kandidaat-koper.

## 1.2. HOE INSCHRIJVEN?

Om kandidaat-koper te worden, dient men:

1. een gezamenlijke informatiesessie bij te wonen;
2. het formulier 'inschrijvingsaanvraag als kandidaat-koper van een CLTB-woning' in te vullen en in te dienen;
3. een kopie recto-verso van de identiteitskaart van de kandidaat-koper in te dienen.

Het inschrijvingsformulier en de kopie van de identiteitskaart moeten binnen 15 dagen na de informatiesessie worden ingediend. Deze documenten dienen hetzij:

- overhandigd te worden aan ons onthaalbureau<sup>1</sup> tegen ontvangstbewijs;
- per mail verzonden te worden naar [welcome@cltb.be](mailto:welcome@cltb.be);
- per aangetekende zending opgestuurd te worden naar het adres van ons onthaalbureau.

## 1.3. HET REFERENTIENUMMER VAN DE KANDIDAAT-KOPER

Zodra de inschrijving volledig is, ontvangt de kandidaat-koper een referentienummer van CLTB.

Het referentienummer wordt bepaald door de datum waarop de kandidaat aan een informatiesessie heeft deelgenomen. Kandidaten die dezelfde informatiesessie hebben bijgewoond, worden gerangschikt volgens de datum en het tijdstip van hun eerste contact met CLTB.

CLTB houdt op zijn exploitatiezetel een bijgewerkt register bij van kandidaat-kopers.

Het referentienummer wordt toegekend aan de kandidaat-koper en aan zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende. Ze behouden dit nummer, tenzij ze geschrapt worden van de lijst van kandidaat-kopers. In geval van een echtscheiding hebben beide kandidaten hetzelfde referentienummer. Indien nodig zal CLTB beslissen over de volgorde via lottrekking tijdens de toekenningsprocedure.

## 1.4. OVERDRACHT VAN HET REFERENTIENUMMER

Kandidaat-kopers die dat wensen, mogen hun referentienummer doorgeven aan hun kinderen of aan een persoon die ten tijde van de inschrijving in hun gezinssamenstelling zat en die toen minderjarig was en nu meerderjarig is. De kandidaat-kopers wijzen de begunstigde van dit referentienummer aan. Ze moeten zorgen voor:

- een bewijs van bloedverwantschap of een bewijs dat de begunstigde deel uitmaakte van zijn gezinssamenstelling op het moment van de inschrijving;
- een schriftelijk en ondertekend document waarin wordt bevestigd dat zij hun nummer doorgeven.

---

<sup>1</sup> Het onthaalbureau van CLTB bevindt zich op de 5<sup>e</sup> verdieping van de Gulden Vlieslaan 72, 1060 Sint-Gillis.

## **1.5. LID VAN CLTB**

### **Steunende leden**

Geldig ingeschreven kandidaat-kopers treden automatisch toe als lid van de vzw CLTB. Dit geeft hun het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering en aan de verschillende activiteiten die CLTB voor zijn leden organiseert.

### **Effectieve leden**

Kandidaat-kopers die over stemrecht willen beschikken op de algemene vergadering dienen eerst een aanvraag in om effectief lid te worden. De aanvraag moet door de algemene vergadering worden goedgekeurd.

## **1.6. COMMUNICATIEMIDDELEN**

CLTB communiceert per e-mail met de kandidaat-kopers die in het register opgenomen zijn.

Alle informatie over de verkoop is ook beschikbaar op de website van CLTB via een beveiligde pagina die alleen toegankelijk is voor kandidaat-kopers. Het wachtwoord om toegang te krijgen tot deze pagina mag niet worden gedeeld.

Wanneer nieuwe eigendommen te koop worden aangeboden, stuurt CLTB ook een SMS om de kandidaten te verzoeken hun e-mail en de website van CLTB te controleren.

Het is daarom belangrijk elke verandering van telefoonnummer en e-mailadres te melden.

## **2. VOORWAARDEN OM GESELECTEERD TE WORDEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING**

Om een CLTB-woning te verwerven, moeten kandidaten aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. De kandidaat-kopers moeten rechtsgeldig ingeschreven zijn in het register van CLTB als kandidaat-koper.
2. Ten minste één van de toekomstige eigenaars is op het ogenblik van de aankoop onderworpen aan de personenbelasting in België.
3. De kandidaat-kopers of een lid van het huishouden mag, op het ogenblik dat zij blijf geven 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. De kandidaat-kopers moeten voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor de woning(en) waarvoor een aanvraag werd ingediend, overeenkomstig punt 3 hieronder.
5. Kandidaat-kopers moeten de bewoonbaarheidsnormen voor de aangevraagde woning naleven overeenkomstig onderstaand punt 4.3.
6. Bij de oproep tot kandidaten moeten de kandidaat-kopers aantonen dat zij redelijkerwijs in staat zijn de aankoop te financieren. Kandidaat-kopers moeten aldus aantonen dat zij een toereikend hypothecair krediet kunnen krijgen en/of over voldoende eigen vermogen beschikken om de aankoop te financieren. CLTB verkoopt de woningen, maar verstrekt geen hypotheek.
7. Bij de toewijzing moeten de kandidaat-kopers een waarborgsom van 2.000 euro betalen.

### **3. DE INKOMSTENCATEGORIE VAN HET HUISHOUDEN EN DE PRIJZENCATEGORIE VAN DE CLTB-WONINGEN**

CLTB heeft 4 inkomstencategorieën vastgesteld, die bepalen voor welke prijs categorie een kandidaat-koper in aanmerking komt.

#### **3.1. DE INKOMSTENCATEGORIE VAN HET HUISHOUDEN**

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

- Het maximaal toegelaten inkomen voor een woning van CLTB stemt overeen met het maximaal inkomen voor een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest per 1 januari van het boekjaar. De inkomensgrens varieert naargelang van het soort huishouden (alleenstaande, huishouden van meer dan één persoon met slechts één inkomen, huishouden met ten minste twee inkomens) en wordt verhoogd voor elk kind ten laste en elke persoon met een handicap die deel uitmaakt van het huishouden.
- Het 'bodeminkomen' is gelijk aan het leefloon per 1 januari van een boekjaar.

De categorieën worden gelijk verdeeld tussen deze twee inkomensgrenzen. De categorieën gaan van A, met de hoogste inkomens, tot D, met de laagste inkomens.

Kandidaat-kopers die op de referentiedatum 50 jaar of ouder zijn, hebben voor de berekening van hun categorie recht op een verhoging van de inkomensgrens die overeenkomt met die van een kind ten laste.

De jaarlijks bijgewerkte bedragen kunnen geraadpleegd worden op de website van CLTB. Bij afwijking van het *Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering*, heeft het besluit voorrang.

Voor mutatie-aanvragen is het toegelaten inkomen met het oog op een andere CLTB-woning gelijk aan de toegangsdrempel voor een bescheiden woning op 1 januari van het boekjaar, d.w.z. 150% van de toegangsdrempel voor een sociale woning afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

#### **3.2. DE PRIJZENCATEGORIEËN VAN DE CLTB-WONINGEN**

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

- Woning van categorie D: CLTB-woning gereserveerd voor gezinnen uit de categorie D;
- Woning van categorie C: CLTB-woning gereserveerd voor gezinnen uit de categorie C en D;
- Woning van categorie B: CLTB-woning gereserveerd voor gezinnen uit de categorie B, C en D;
- Woning van categorie A: CLTB-woning beschikbaar voor alle kandidaat-kopers.

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

#### **3.3. WELKE INKOMENS WORDEN IN AANMERKING GENOMEN?**

De inkomsten zijn: 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. Studie- of onderzoeksbeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Het leefloon en de toelagen voor personen met een handicap worden eveneens als inkomsten aanzien. 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.

Het inkomstenbewijs wordt geleverd via het laatste beschikbare aanslagbiljet op de referentiedatum, alsook een attest van de inkomsten die niet in het aanslagbiljet zijn opgenomen: OCMW-attest, inkomensvervangende tegemoetkoming voor personen met een handicap, studiebeurzen. Meerderjarigen zonder inkomen (huisvrouw of huisman, student, enz.) moeten een verklaring op erewoord ondertekenen.

### **3.4. DE INKOMENS VAN WELK LID VAN HET HUISHOUDEN?**

Er wordt rekening gehouden met de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden (overeenkomstig punt 10.3), behoudens deze van de kinderen ten laste (d.w.z. voor wie de kandidaat-koper kinderbijslag ontvangt), van kinderen jonger dan 18 jaar die niet ten laste zouden zijn en van gezinsleden van 75 jaar of ouder.

Er wordt slechts voor 50% rekening gehouden met de inkomsten van ongehuwde kinderen tussen 18 en 25 jaar, van een gepensioneerde ascendent of personen met een handicap.

Voor het lid van het huishouden voor wie het referentiejaar het jaar vóór de pensionering is, stemt het inkomen dat in aanmerking genomen wordt overeen met het pensioen waarop hij recht zal hebben.

### **3.5. DE INKOMENS VAN WELKE PERIODE?**

Er wordt rekening gehouden met de inkomsten van de laatste aangifte in de personenbelasting die beschikbaar is op het moment dat CLTB contact opneemt met de kandidaat.

## **4. SELECTIEPROCEDURE VOOR DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING**

Wanneer een woonproject te koop wordt aangeboden, of wanneer een CLTB-woning opnieuw te koop wordt aangeboden, doet CLTB een oproep tot kandidaten. Zij brengt de geldig ingeschreven kandidaat-kopers per e-mail en via de voor de kandidaten voorbehouden internetpagina op de hoogte en verstrekt hen alvast de beschikbare verkoopinformatie (ligging van het goed, soort woning, prijs, geschatte uitvoeringstermijn).

Om geselecteerd te worden voor de aankoop van een CLTB-woning, moet een huishouden:

- zijn interesse in de woning kenbaar maken;
- aanwezig zijn tijdens de presentatie van het project of het bezoek aan de woning;
- een aankoopaanvraag indienen;
- de woning toegewezen krijgen;
- zijn verbintenis bevestigen door een toewijzings- of verkoopovereenkomst te ondertekenen en een waarborgsom van 2.000 euro te betalen.

De verkoop van de woning wordt gesloten onder voorbehoud van de ondertekening van de lening en de ondertekening van de akten bij de notaris.

### **4.1. ZICH KANDIDAAT STELLEN VOOR EEN CLTB-WONING**

De kandidaten die geïnteresseerd zijn in een woning moeten hun belangstelling binnen de gestelde termijn kenbaar maken door het kennisgevingsformulier online in te vullen.



Een kandidaat-koper kan zijn belangstelling voor meerdere woningen kenbaar maken.

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

Kandidaten die niet geïnteresseerd zijn in de oproep tot kandidaten of die niet tijdens de desbetreffende oproep worden geselecteerd, blijven in het register ingeschreven en behouden hetzelfde referentienummer.

#### **4.2. BEZOEK EN INDIENEN VAN EEN AANVRAAG TOT AANKOOP**

Kandidaten die hun belangstelling voor de aankoop van een woning kenbaar hebben gemaakt, worden uitgenodigd voor een presentatie van het project of voor een bezoek aan de woning, indien van toepassing. Hun aanwezigheid tijdens deze presentatie/het bezoek is absoluut noodzakelijk. Zo niet, komt de aanvraag niet langer in aanmerking.

Na het bezoek of de presentatie van het project moeten geïnteresseerde kandidaten hun belangstelling opnieuw bevestigen door het formulier ‘Aanvraag tot aankoop van een CLTB-woning’ met alle daarin vermelde bijlagen in te dienen. Dit formulier wordt opgesteld door CLTB en wordt uitsluitend overgemaakt aan de personen die deelgenomen hebben aan het bezoek of aan de presentatie van het project.

Dit formulier moet naar behoren ingevuld en ondertekend worden door de kandida(a)t(en)-koper(s) en door alle andere meerderjarige leden van het huishouden die betrokken zijn in de aankoop. De kandidatuur wordt:

- per aangetekende zending verzonden naar het adres van het onthaalbureau<sup>2</sup> van CLTB,
- overhandigd aan het onthaalbureau van CLTB tegen ontvangstbewijs,
- gemaïld naar support@cltb.be.

De poststempel of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs wat betreft de indieningsdatum.

Bij verzending per e-mail zijn de datum en het tijdstip van verzending bepalend. Kandidaat-kopers kunnen een aanvraag voor meerdere CLTB-woningen tegelijk indienen, maar moeten hierbij hun volgorde van voorkeur aangeven. Zij kunnen voor maximaal 5 woningen tegelijk een aanvraag tot aankoop indienen.

Kandidaat-kopers kunnen een aanvraag tot aankoop voor elke beschikbare CLTB-woning indienen waartoe zij op grond van hun gezinssamenstelling en inkomenscategorie toegang hebben.

#### **4.3. AANTAL KAMERS VAN DE WONING**

Elk huishouden 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.** De grote woning kan slechts aan andere kandidaat-kopers worden toegewezen als geen enkel van de grote gezinnen die hun belangstelling voor de oproep kenbaar hadden gemaakt, een in aanmerking komende aanvraag voor de woning had ingediend.

Voor de 3-slaapkamerappartementen wordt prioriteit gegeven aan:

---

<sup>2</sup>Het onthaalbureau van CLTB bevindt zich op de 5<sup>e</sup> verdieping van de Gulden Vlieslaan 72, 1060 Sint-Gillis.



- 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 minstens 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 een handicap hebben,
- 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. De Toewijzingscommissie beslist over dit verzoek.

Zwangerschap kan vanaf de 3<sup>e</sup> maand (90 dagen) in aanmerking worden genomen, mits de kandidaat-koper een verzoek indient en een medisch attest voorlegt.

**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 huishouden zijn aanvraag motiveren.** De Toewijzingscommissie beslist over deze aanvraag, en zal bij haar beslissing waken over de bewoonbaarheid.

Met betrekking tot de VIHT normen, worden de leeftijden op de vermoedelijke datum van intrek in aanmerking genomen.

#### **4.4. TOEKENNING VAN DE WONING**

De Toewijzingscommissie (zie punt 8 hieronder) zal alle woningen toewijzen. Na nazicht van de geschiktheid van de kandidaten die een aanvraag tot aankoop van een woning hebben ingediend, wijst de Toewijzingscommissie deze toe aan de kandidaat die in aanmerking komt met het laagste referentienummer.

Sommige woningen zijn voorbehouden voor een specifieke doelgroep. Deze woningen worden aan die doelgroep toegewezen, mede op basis van het referentienummer in het register van kandidaat-koper.

Dit betreft:

- 1<sup>o</sup> aangepaste woningen, voor gebruik door personen met beperkte mobiliteit;
- 2<sup>o</sup> woningen voor bejaarde personen.

Bovendien krijgen kandidaat-kopers van wie het huishouden een persoon met een handicap telt, zoals omschreven in punt 10, voorrang met betrekking tot 5% van de woningen per project.

De Raad van Bestuur van CLTB kan, voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden, afwijken van de huidige bepaling op grond van een gemotiveerde beslissing. Deze beslissing wordt genomen op basis van een volledig dossier en op aanbeveling van de Toewijzingscommissie.

De gemotiveerde beslissing om de kandidaat al dan niet te selecteren, wordt per e-mail aan de kandidaten meegedeeld.

Kandidaten die in aanmerking komen maar niet worden geselecteerd, komen op de reservelijst en worden opnieuw gecontacteerd indien een andere kandidaat zich terugtrekt. Ze moeten desgevallend hun dossier bijwerken.

#### **4.5. BEVESTIGING VAN DE VERBINTENIS EN STORTEN VAN EEN WAARBORG**

De geselecteerde kandidaten zijn ertoe gehouden hun verbintenis te bevestigen door een toewijzingsovereenkomst te ondertekenen en door binnen 2 weken na de kennisgeving van hun selectie een waarborgsom ten belope van 2.000€ te storten op de rekening van de Stichting CLTB (FCLTB) of bij de instrumenterende notaris indien de verkoop op korte termijn plaatsvindt.

CLTB kan vanaf dat moment de woning niet meer toekennen aan een ander huishouden. Indien de kandidaat-kopers zich niet terugtrekken en hun hypothecaire lening verkrijgen, kunnen zij eigenaar worden van de woning (eigenaar volgens het CLTB-schema, m.a.w. in het kader van een erfpacht of recht van opstal).

Indien de kandidaat-koper zich terugtrekt uit het project na zijn verbintenis bevestigd te hebben, loopt hij het risico zijn waarborg te verliezen en geschrapt te worden van de lijst van kandidaat-kopers. Hij kan zich opnieuw inschrijven, maar verliest zijn anciënniteit.

De kandidaat-koper verbindt zich ertoe alles in het werk te stellen om een hypotheek te verkrijgen.

Indien de kandidaat-koper zijn hypothecaire lening niet verkrijgt, zal hij het goed niet kunnen verwerven. CLTB kan vanaf dat moment de woning toekennen aan een ander huishouden. De kandidaat kan bij de Toewijzingscommissie een met redenen omkleed verzoek indienen om niet van de lijst te worden geschrapt en zijn referentienummer te behouden.

#### **5. DEELNAME AAN EEN PROJECTGROEP**

Kandidaat-kopers die geselecteerd zijn voor een woonproject vormen een 'projectgroep'. CLTB begeleidt de projectgroepen om de kandidaat-kopers voor te bereiden op de aankoop en de opstart van hun mede-eigendom.

Wanneer een kandidaat-koper geselecteerd wordt om deel te nemen aan een projectgroep, moet hij zich ertoe verbinden deel te nemen aan de vergaderingen van de groep.

Indien de kandidaat-koper zijn verbintenissen niet nakomt en met name zonder geldige reden niet deelneemt aan de vergaderingen, of niet reageert op de aanmaningen van de personen die belast zijn met de begeleiding, of door ongepast gedrag de werking van de groep of van CLTB in gevaar brengt, kan CLTB dit melden aan de Toewijzingscommissie die hem van de lijst van kandidaat-kopers kan schrappen en de woning aan een ander huishouden kan toewijzen.

De kandidaat verliest desgevallend zijn inschrijving in de 'projectgroep', loopt het risico zijn waarborg te verliezen, evenals zijn referentienummer op de lijst van kandidaat-kopers. Deze beslissing wordt genomen door de Toewijzingscommissie en bevestigd per aangetekende zending.

#### **6. VERPLICHTINGEN EN SPECIFICITEITEN VAN DE AANKOOP VAN EEN CLTB-WONING**

De Stichting CLTB (FCLTB) blijft eigenaar of erfpachter van de grond en draagt gesplitste zakelijke rechten op de woningen over, hetzij via een recht van opstal, hetzij via een recht van erfpacht. Bij overeenkomst worden vervolgens de huishoudens die een gesplitst zakelijk recht op een CLTB-woning

hebben verworven aangeduid als de ‘eigenaren van een CLTB-woning’ en de overdracht van de gesplitste zakelijke rechten op de woningen als ‘verkoop’.

Het overgedragen recht heeft een beperkte duur. Aan het einde van de looptijd verbindt CLTB zich ertoe het recht te verlengen of te vernieuwen of het goed terug te kopen.

### **De eigenaars van een CLTB-woning moeten onderstaande verplichtingen nakomen:**

1. Een indexeerbare vergoeding van €10/maand aan FCLTB betalen.
2. De woning zelf bewonen: zij mogen hun recht op het genot van hun woning niet aan een derde overdragen (geen verhuur of schenking), behalve in uitzonderlijke omstandigheden en onder strikte voorwaarden.
3. Hun woning onderhouden, met inbegrip van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
4. De woning niet gebruiken voor andere doeleinden dan huisvesting.
5. Hun CLTB-huis te koop zetten mochten zij een andere woning, tenzij bij erfenis, verwerven.

### **Eigenaars van een CLTB-woning die hun woning willen doorverkopen moeten:**

1. CLTB vooraf inlichten zodat zij via een voorkooprecht de kandidaten op de lijst kan aanwijzen met het oog op de verkoop van de woning.
2. De maximale wederverkoopprijs naleven. De maximale wederverkoopprijs wordt vastgesteld op basis van de werkelijk door de kandidaat betaalde prijs, vermeerderd of verminderd met 25% van de meer- of minwaarde.
3. De woning alleen doorverkopen aan kandidaten die voldoen aan de hierboven vermelde toegangsvoorwaarden, zelfs indien CLTB haar voorkeursrecht niet uitoefent en de koper niet aanwijst.

**Bij overlijden** van de eigenaar kan FCLTB de woning terugkopen als de wettelijke erfgenamen niet voldoen aan de bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op de eigendom van een CLTB-woning.

Bij ernstige schending van de verplichtingen door de eigenaar kan FCLTB de eigendom terugkopen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de koopakte en dit reglement prevaleert de koopakte.

## **7. VERANDERING VAN WONING DOOR CLTB-EIGENAARS**

Huishoudens aan wie een woning werd toegewezen of die eigenaar zijn geworden worden niet beschouwd als kandidaat-kopers en worden niet meer opgeroepen als kandidaat.

De eigenaars van een CLTB-woning die een andere woning willen aankopen moeten:

- CLTB hiervan schriftelijk informeren;
- hun verzoek rechtvaardigen;
- zich ertoe verbinden hun woning door te verkopen.

Huishoudens die een aanvraag indienen terwijl zij voorheen eigenaar waren of nog steeds eigenaar zijn van een CLTB-woning, moeten aan al hun vroegere verplichtingen jegens FCLTB hebben voldaan, op straffe van niet-ontvankelijkheid van hun aanvraag. De beslissing tot verwerping van de kandidatuur,

grondig gemotiveerd, wordt genomen door de Toewijzingscommissie en wordt per mail overgemaakt aan de betrokkene.

Eigenaars van een CLTB-woning behouden hun referentienummer. Zij moeten dezelfde selectieprocedure volgen als andere kandidaat-kopers.

## **8. TOEWIJZINGS- EN BEROEPSCOMMISSIES**

### **8.1. TOEWIJZINGSCOMMISSIE**

De Toewijzingscommissie is samengesteld uit drie leden aangeduid door de Raad van Bestuur van CLTB. Iedere categorie van bestuurders kan een lid aanduiden.

De Toewijzingscommissie wordt bijeengeroepen 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 en te beslissen over de mogelijke toepasselijke sancties bij terugtrekking van een kandidaat-koper uit een 'projectgroep' of bij niet-naleving van zijn verplichtingen, zoals bepaald in bovenstaand artikel 4.5. Ze heeft de beslissingsbevoegdheid bij alle vragen betreffende de toewijzing van woningen aan de kandidaat-kopers, de bepaling van hun categorie of de bepaling van het minimum aantal kamers van hun woning.

De commissie kan zich geldig uitspreken wanneer twee leden aanwezig zijn, waarbij elke beslissing wordt genomen op basis van een twee derde meerderheid.

Tenzij één van de leden van de Commissie of de coördinator van CLTB een samenkomst 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.

### **8.2. INTERNE BEROEPSCOMMISSIE**

Kandidaat-kopers, eigenaars en bewoners van de door CLTB beheerde woningen beschikken over een dubbele beroepsprocedure tegen elke beslissing van de Toewijzingscommissie of elke andere beslissing die CLTB in uitvoering van dit reglement neemt: een intern beroep en een extern beroep.

De Beroepscommissie bestaat uit vier personen, benoemd door de Raad van Bestuur van CLTB waarvan twee uit de Raad zelf.

De Beroepscommissie beslist over alle beroepen naar aanleiding van de beslissingen van de Toewijzingscommissie of beroepen van een kandidaat-koper tegen elke andere beslissing van CLTB die op hem betrekking heeft.

Zij kan zich geldig uitspreken wanneer de helft van haar leden aanwezig zijn, waarbij elke beslissing wordt genomen op basis van een twee derde meerderheid.

Tenzij één van de leden van de Commissie of de coördinator van CLTB een samenkomst 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 heeft deelgenomen aan de Toewijzingscommissie voor de betrokken zaak, mag hij/zij niet deelnemen aan de stemming.

Het beroep wordt per aangetekende brief aan de Beroepscommissie toegezonden. Het beroepschrift vermeldt nauwkeurig welke beslissing wordt aangevochten en waarom. Een beroep kan slechts worden ingesteld tegen een beslissing die minder dan dertig (30) kalenderdagen oud is.

Vanaf de datum van indiening van het beroep (poststempel geldt als bewijs) beslist de Beroepscommissie binnen veertig (40) dagen over het beroep. De Beroepscommissie bevestigt of wijzigt de betwiste beslissing.

In het laatste geval en indien de beslissing betrekking had op de toewijzing van een woning, brengt de beslissing van de Beroepscommissie dezelfde gevolgen als die van een beslissing van de Toewijzingscommissie met zich mee. De beslissing inzake het beroep wordt aan de eisende partij meegedeeld. Aan een kandidaat-koper die in het gelijk werd gesteld na een beroep tegen een beslissing om hem geen woning toe te wijzen, zal de eerste beschikbare woning die voor hem/haar geschikt is, toegewezen worden.

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

Indien de eisende partij niet binnen 40 dagen na de aangetekende brief waarbij het beroep is ingesteld, van de beslissing in kennis is gesteld, kan hij per aangetekende zending een herinneringsbrief aan de Beroepscommissie richten. Indien de eisende partij na afloop van een nieuwe termijn van 20 dagen vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief met de herinnering geen beslissing heeft ontvangen, wordt zijn beroep gegrond geacht.

### **8.3. EXTERN BEROEP**

Kandidaat-kopers, eigenaars en bewoners van de door CLTB beheerde woningen die geen genoegdoening hebben gekregen door middel van een intern beroep, kunnen in uitvoering van het *Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering* in beroep gaan tegen elke beslissing die hen aanbelangt. Dit beroep moet worden gemotiveerd en uiterlijk binnen twee maanden na de betwiste beslissing per aangetekende brief met ontvangstbewijs aan de Regering of de door de Regering gedelegeerde ambtenaar worden verzonden. Het beroepschrift vermeldt nauwkeurig welke beslissing wordt aangevochten en waarom. Het ingestelde beroep heeft schorsende kracht. De Regering of de gedelegeerde ambtenaar brengt de aanvrager en CLTB binnen twee maanden na ontvangst op de hoogte van zijn beslissing over het beroep. Bij ontstentenis van kennisgeving binnen bovengenoemde termijn wordt de beslissing waartegen beroep is ingesteld, bevestigd.

## **9. 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 het goed zoals die geschat werd bij intrek van de kandidaat.

## **10. LEXICON**

### **10.1 REFERENTIEDATUM VAN DE KANDIDATENOPROEP**

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

Wanneer CLTB meerdere woningen tegelijkertijd in het kader van eenzelfde vastgoedproject voorstelt, dan is de referentiedatum dezelfde voor alle betrokken woningen.

### **10.2. REFERENTIEJAAR VAN DE INKOMSTEN**

Het op de inkomsten van toepassing zijnde referentiejaar is het inkomstenjaar van het laatste aanslagbiljet dat op de referentiedatum beschikbaar is, namelijk het jaar N-2 indien de referentiedatum tussen 1 januari en 30 juni ligt, en het jaar N-1 indien de referentiedatum tussen 1 juli en 31 december ligt.

### **10.3. HET HUISHOUDEN**

Het huishouden is de persoon die alleen woont of meerdere personen die al dan niet familiebanden hebben en die onder hetzelfde dak wonen en hoofdzakelijk samen hun huishoudelijke kwesties regelen. Om het huishouden te bepalen baseert CLTB zich op de gezinssamenstelling op de referentiedatum van de oproep tot kandidaten.

Indien een woning van CLTB aangekocht wordt door meerdere personen, dan wordt het huishouden bepaald door de gezinssamenstelling van elk van de kopers samen te tellen.

### **10.4. PERSOON MET EEN HANDICAP**

Wordt beschouwd als een persoon met een handicap:

- hetzij het kind dat rechtgevend is op kinderbijslag voor kinderen met een beperking,
- hetzij de persoon die door de FOD Sociale Zekerheid erkend wordt als lijdend aan ontoereikende of verminderde lichamelijke of mentale vermogens voor 66%,
- hetzij de persoon van wie het verdienvermogen is verminderd tot een derde of minder van wat een valide persoon kan verdienen door een beroep uit te oefenen op de algemene arbeidsmarkt in toepassing van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap,
- hetzij de persoon van wie het gebrek aan zelfredzaamheid op 9 punten wordt vastgesteld in toepassing van dezelfde wet.