

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Fatima Abbach, *Voorzitster* ;
Stéphane Roberti, *Burgemeester* ;
Charles Spapens, Mariam El Hamidine, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Maud De Ridder,
Saïd Tahri, Fatima El Omari, Esmeralda Van den Bosch, *Schepenen* ;
Marc-Jean Ghysels, Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Laurent Hacken, Magali Plovie, Alitia Angeli,
Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Stéphanie Koplowitz,
Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-Maduda, Séverine De Laveleye, Catherine Beauthier, Nabil
Boukili, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Valérie Michaux, Samir Ahrouch, Xavier Jans, Michael
Van Vlasselaer, Yves Roland, *Gemeenteraadsleden* ;
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Françoise Père, *Schepen* ;
Anne Rakovsky, Alexander Billiet, Mustapha Al Masude, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 04.02.20

#Onderwerp : Huisvesting - Gemeentewoningen – Toewijzingsreglement – Intrekking - Goedkeuring.#

Openbare zitting

OPENBARE WERKEN

Gemeentelijke Eigendommen en Huisvesting

DE RAAD,

Gelet op de ordonnantie van 19 april 2018 tot invoering van een nieuw artikel 28bis in de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering (OSH 2016) en de daarbij horende uitvoeringsbesluiten betreffende de duurzame wijkcontracten en het stadsbeleid;

Gelet op de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), Europese verordening nr. 2016/679;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage, voor de huurders van gemeenten en OCMW's;

Gelet op het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 december 2017 houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedbeheerders en door de sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld;

Gelet op het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen van 5 juli 2016;

Gelet op het advies van het gewestelijke bestuur ontvangen op 1 augustus 2019 betreffende het ontwerpreglement dat op diens aanvraag voorgelegd werd;

Overwegende dat het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen in overeenstemming moet zijn met de

wetswijzigingen die sinds 2016 doorgevoerd werden en met dit advies;

Overwegende dat deze wetgeving niet van toepassing is op de gemeentelijke transitwoningen, aangezien die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst voor terbeschikkingstelling van het OCMW;

Overwegende dat de huurtoelage van gemeenten en OCMW's gezinnen met een laag inkomen de mogelijkheid kan bieden een middelgrote gemeentewoning te verkrijgen, mits de huur voor deze gezinnen beperkt wordt tot de in bovenvermeld besluit vastgelegde bedragen en besluit van 21 december 2017 de gemeenten en OCMW's verplicht daar gebruik van te maken;

Overwegende dat de bepaling van het huidige reglement die erin voorziet na te gaan of het inkomen van het gezin aangepast is aan de huur van de woning, problematisch is, in het bijzonder als de gemeente dankzij de huurtoelage de huur kan drukken voor gezinnen met een bescheiden inkomen;

Overwegende dat hetzelfde inkomensplafond (dat van sociale woningen vermeerderd met 20 %) en huurbarema (identiek voor SVK's) van toepassing is op de gemeentewoningen die gebouwd of gerenoveerd werden in het kader van een wijkcontract of het stadsbeleid en beschouwd worden als gelijkgesteld aan sociale woningen;

Overwegende dat bovenvermeld besluit van 21 december 2017 subsidiair twee categorieën middelgrote woningen van gemeenten en OCMW's definieert in functie van hun subsidiëringspercentage, volgens onderstaande tabel:

Subsidiëringspercentage	Maximale huurprijs	Inkomensgrens
Tot 33 %	Max 6,5 % kostprijs van de woning	Idem Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Citydev)
Meer dan 33 %	Idem SVK	sociale woning + 20 % (idem OSH 2016)

Overwegende dat deze tabel enerzijds toont dat het huidige plafond voor toegang tot een gemeentewoning lager is dan dat voorzien bij het besluit voor een middelgrote woning, en dat het plafond voor toegang tot een gemeentewoning verhoogd zou moeten worden;

Overwegende dat de tabel anderzijds toont dat de voor meer dan 33 % gesubsidieerde woningen en de woningen gebouwd in het kader van de stadsherwaardering, gelijkgesteld met sociale woningen, dezelfde inkomensplafonds kennen voor toegang en huurbarema;

Overwegende dat men met het oog op de leesbaarheid van het reglement deze twee types woningen onder de noemer 'met sociale woning gelijkgestelde woningen' kan plaatsen;

Overwegende dat het gemeentewoningenbestand enkel bestaat uit gesubsidieerde woningen en de categorie middelgrote woning alle andere woningen omvat dan die gelijkgesteld aan sociale woningen;

Overwegende dat sommige gezinnen die wachten op een beslissing betreffende hun verblijf in België, geen door een gemeentebestuur afgeleverd attest van gezinssamenstelling kunnen voorleggen;

Overwegende de wachttijd voor een gemeentewoning moet voor deze gezinnen de mogelijkheid ingevoerd worden om zich in te schrijven, naar analogie met wat er mogelijk is in sociale woningen of in bepaalde Brusselse gemeenten;

Overwegende dat veel gezinnen met een bescheiden inkomen die wachten op een woning, hun kandidatuur moeten behouden bij verschillende operatoren: gemeente, sociaal verhuurkantoor, OCMW, Huisvestingsfonds, sociale woning;

Overwegende dat de kandidaat-gezinnen volgens het huidige reglement hun kandidatuur spontaan moeten hernieuwen om de 2 jaar;

Overwegende dat er van de 472 kandidaten ingeschreven bij de opening van het register in 2010-2011, meer dan 230 geschrapt zouden moeten worden wegens niet-hernieuwing, hoewel het bestuur een rappelbrief stuurde naar alle kandidaten;

Overwegende dat om de last te verlichten voor bescheiden gezinnen die hun kandidatuur moeten hernieuwen bij de openbare vastgoedoperatoren, en de administratieve last verbonden aan de vernieuwingsaanvragen gevolgd door de schrapping van de kandidaturen, is het wenselijk de sanctie bij niet-vernieuwing te verlichten;

Overwegende dat in dit geval het bestuur geen contact opneemt met deze kandidaat bij de opening van een procedure voor toewijzing van een aangepaste woning, terwijl als hij zijn kandidatuur vervolgens vernieuwt, er contact met hem zal opgenomen worden bij de volgende toewijzing van een aangepaste woning;

Overwegende dat de bewaring van persoonsgegevens echter in tijd beperkt moet worden krachtens de AVG en het behoud van kandidaturen in het register zonder vernieuwing gedurende 6 jaar in verhouding staat tot het vooropgestelde doel;

Overwegende dat bij de opening van het kandidatenregister eind 2010 een groot aantal huurders van sociale woningen in Vorst zich inschreven, met name omwille van de veroudering en de overbevolking van hun woningen;

Overwegende dat er sindsdien verschillende plannen voor de renovatie van de sociale woningen uitgewerkt werden, met als gevolg de verbetering van hun comfort en de aanpassing aan de grootte van de hurende gezinnen;

Overwegende dat de groeiende kloof tussen de huurprijzen op de huurmarkt en de sociale woningen en de wachttijd voor een gemeentewoning aanzetten tot de beperking van de toewijzing ervan aan huurders van sociale woningen die een woning nodig hebben die aangepast is aan de grootte van het gezin of aan de handicap van een gezinslid, door de toevoeging van een toewijzingscriterium terzake;

Overwegende dat het nieuwe artikel 28 stelt dat gemeentewoningen toegewezen worden op eensluidend advies van een onafhankelijke Toewijzingscommissie, die afzonderlijk werkt van de Toewijzingscommissie voor OCMW-woningen;

Overwegende dat de samenstelling van de Toewijzingscommissie verruimd moet worden om de deelname mogelijk te maken van Vorstse verenigingen die erkend zijn op het vlak van inschakeling via huisvesting;

Overwegende dat bovenvermeld besluit geldige motieven erkent voor de weigering van een gemeentewoning zonder mogelijke sancties voor het kandidaat-gezin, met name het feit dat de huur te hoog is in vergelijking tot het inkomen;

Overwegende dat de niet-gemotiveerde weigering van een woning in toewijzing de schrapping van de kandidatuur uit het register kan teweegbrengen;

Overwegende dat de Toewijzingscommissie de gegrondheid van de motivering van weigering van de voorgestelde woning vóór een schrapping moet beoordelen;

Overwegende dat de weigering van een in mutatie voorgestelde woning kan leiden tot de niet-vernieuwing van de huurovereenkomst bij afloop ervan, moet de Commissie ook haar advies geven over de motivering van deze

weigering;

Overwegende echter dat om misbruik te voorkomen, aangezien het bestuur een bewijs heeft van de ontvangst van de aanvraag of van het voorstel, moet het uitblijven van een antwoord op de vraag om vernieuwing of het voorstel tot bezoek beschouwd worden als een niet-gemotiveerde weigering die de schrapping van de kandidatuur kan teweegbrengen, behalve in geval van overmacht;

Overwegende dat bovenvermeld besluit het College de mogelijkheid biedt om af te wijken van de toewijzingscriteria in bepaalde gevallen, met name de mutaties, en dat deze afwijkingen voorgelegd moeten worden aan het eensluidend advies van de Toewijzingscommissie;

Overwegende dat het artikel over de mutaties in het huidige reglement een materiële fout bevat en dat de mutaties omkaderd moeten worden met een register en criteria om het werk van de Commissie te vergemakkelijken;

Overwegende dat de kandidaten die wachten op een grote woning (vanaf 3 slaapkamers) de oudste zijn in het register, wordt het prioritair om deze grote woningen vrij te maken wanneer ze onderbezet zijn en moeten de mutaties naar een grotere aangepaste woning beperkt worden, paritair met de toewijzingen voor dit type woning;

Overwegende dat de kandidaat-gezinnen geïnformeerd moeten worden over de nieuwe modaliteiten betreffende de vernieuwing van hun kandidatuur en de termijn inzake bewaring door de administratie van persoonsgegevens na weigering van inschrijving of schrapping, en moeten opteren voor een communicatiewijze van het bestuur naar hen toe;

BESLIST:

Het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen van 5 juli 2016 in te trekken;

Het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen in bijlage goed te keuren.

33 stemmers : 26 positieve stemmen, 5 negatieve stemmen, 2 onthoudingen.

Vanwege het College :
De Secretaris,



Betty Moens



Voor de Burgmeester,
De Afgevaardigde Schepenen,



Maud De Ridder