

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Séverine De Laveleye, *Voorzitster* ;
Charles Spapens, Mariam El Hamidine, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Pèrè,
Maud De Ridder, Saïd Tahri, Fatima El Omari, Esmeralda Van den Bosch, *Schepenen* ;
Marc-Jean Ghysseles, Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Laurent Hacken, Magali Plovie, Alitia Angeli,
Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Isabelle Lukebamoko-
Maduda, Anne Rakovsky, Fatima Abbach, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Valérie Michaux,
Mustapha Al Masude, Samir Ahrouch, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Christiane Defays, Kris
Vanslambrouck, *Gemeenteraadsleden* ;
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Stéphane Roberti, *Burgemeester* ;
Stéphanie Koplłowicz, Simon De Beer, Nabil Boukili, Alexander Billiet, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 16.02.21

#Onderwerp : Huisvesting - Huurreglement van de woningen van de Gemeente Vorst - Goedkeuring.#

Openbare zitting

OPENBARE WERKEN

Gemeentelijke Eigendommen en Huisvesting

DE RAAD,

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 4 februari 2020 houdende goedkeuring van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen, gewijzigd bij beslissing van 20 oktober 2020;

Gelet op het model van huurovereenkomst van de gemeentewoningen als bijlage bij de beslissing van de Gemeenteraad van 15 december 2020 tot oprichting van een gemeentebedrijf;

Overwegende dat het toewijzingsreglement werd goedgekeurd en gewijzigd in 2020 om te beantwoorden aan de verplichtingen van de gemeenten krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2017, volgens het modelreglement betreffende de toewijzing van gemeentewoningen als bijlage bij dit besluit;

Overwegende dat dit model niet alle relaties tussen een aanvrager of huurder van een woning en de gemeente regelt, en er bijkomende bepalingen van regelgevende aard moeten worden opgesteld over: de afwijking op het reglement wegens uiterst dringende noodzakelijkheid, de mutaties, de voorwaarden voor de verlenging van de huurovereenkomst en de voorwaarden voor intern beroep tegen een beslissing van het gemeentebestuur;

Overwegende dat het toewijzingsreglement stipuleert in artikel 10: *Het College van Burgemeester en Schepenen mag enkel afwijken van dit toewijzingsreglement ten behoeve van een aanvrager in een uiterst dringende noodzakelijkheid, zoals het verlies van een woning te wijten aan een plotse en onvoorspelbare gebeurtenis (instorting, overstroming, ...) of geweld dat bevestigd werd door een met de gemeente geconventioneerd organisme.*

Overwegende dat deze afwijking wegens uiterst dringende noodzakelijkheid subsidiair is ten opzichte van de noodopvangcentra van het Gewest of de voorzieningen die het OCMW beheert, in het bijzonder de transitwoningen en opvang in een hotel;

Overwegende dat de uiterst dringende noodzakelijkheid wordt beoordeeld op het moment van de aanvraag en dat de ene situatie minder dringend of minder uitzonderlijk kan zijn dan de andere op hetzelfde moment;

Overwegende dat het derhalve raadzaam is verschillende adviezen in te winnen die voldoende ver van de situatie verwijderd zijn, voordat het College een beslissing neemt over een dergelijk verzoek om afwijking;

Overwegende dat het wenselijk is dat het College zijn beslissing baseert op eensluidend advies van de toewijzingscommissie;

Overwegende dat de toewijzingscommissie dankzij onlinetechnologieën een advies kan geven of op vrij korte termijn kan overleggen om een advies uit te brengen betreffende de toekenning van een afwijking;

Overwegende dat artikel 13 van het toewijzingsreglement de algemene beginselen vaststelt die van toepassing zijn op mutaties, en dat de situaties moeten worden gespecificeerd waarin de huurder een verzoek kan indienen of de administratie een mutatievoorstel kan doen en de toepasselijke procedures;

Overwegende dat de huurder een mutatie kan weigeren en dat deze weigering met redenen moet worden omkleed om aan de Onafhankelijke Commissie van de gemeentewoningen te worden voorgelegd;

Overwegende dat de weigering van de mutatie die niet door de huurder wordt gemotiveerd, of de ongeldigverklaring door de toewijzingscommissie van de door de huurder opgegeven reden om een mutatie te weigeren, kan leiden tot de niet-verlenging van de huurovereenkomst aan het einde van de termijn;

Overwegende dat in de modelovereenkomst die ter informatie bij de beslissing van de gemeenteraad van 15 december 2020 is gevoegd, de voorwaarden voor een eventuele verlenging van de huurovereenkomst voor woningen na 9 jaar niet zijn vastgelegd en dat dit in het onderhavige reglement wel het geval moet zijn;

Overwegende dat een huurder wiens huurovereenkomst niet zou worden verlengd omdat hij een van zijn verplichtingen aan het einde van de overeenkomst of een van de voorwaarden in verband met het aanvragenregister of een van de voorwaarden in verband met de mutaties niet heeft nageleefd, bij wijze van uitzondering een verlenging van de huurovereenkomst moet kunnen aanvragen bij het College;

Overwegende dat een dergelijk verzoek niet kan worden ingediend met betrekking tot de voorwaarde inzake verlenging die wordt opgelegd door de wetgeving inzake stadsherwaardering van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen, namelijk de inachtneming van het vastgelegde inkomensplafond;

Overwegende voorts dat deze wetgeving in een uitzondering voorziet, mits een huurtoeslag, voor een huishouden waarvan een 65-plusser of een persoon met een handicap deel uitmaakt;

Overwegende dat de huurder die het niet eens is met een beslissing van de beherende dienst in toepassing van de huurovereenkomst of het huidige reglement, een hiërarchisch beroep kan doen op het College van Burgemeester en Schepenen, en dat die mogelijkheid moet worden omkaderd;

BESLIST:

Het bijgevoegde huurreglement van de gemeentewoningen goed te keuren.

Artikel 1. Procedure inzake toekenning van een afwijking wegens uiterst dringende noodzakelijkheid

§ 1: Indiening van de afwijkingsaanvraag

De aanvraag tot toekenning van een woning bij wijze van uitzondering wegens uiterst dringende noodzakelijkheid wordt gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen of tegen ontvangstbewijs ingediend bij het Huisvestingsloket.

De aanvraag kan worden opgesteld door een sociale dienst die de aanvrager begeleidt, op voorwaarde dat deze laatste de aanvraag mee ondertekent.

De aanvraag gaat vergezeld van elementen die het mogelijk maken te beoordelen of het om een uiterst dringende noodzakelijkheid gaat:

- een verslag van politie of brandweer voor een incident zoals een instorting of een overstroming;
- een verslag van een met de gemeente geconventioneerd organisme over intrafamiliaal geweld.

Wanneer de aanvrager niet in staat is om deze elementen te verstrekken, kan een maatschappelijk werker van de Huisvestingsloket ze bij de bevoegde diensten inwinnen.

Voordat de aanvraag aan de toewijzingscommissie wordt voorgelegd, verstrekt de aanvrager een attest van gezinssamenstelling en een kopie van het recentste aanslagbiljet.

§ 2: Advies van de onafhankelijke commissie voor de toewijzing van gemeentewoningen

Wanneer er op het moment van de aanvraag een woning beschikbaar is die is aangepast aan de samenstelling van het gezin, dient de Huisvestingsdienst met spoed een met redenen omkleed voorstel in bij de toewijzingscommissie, om de woning toe te kennen of te weigeren. De Commissie brengt binnen 3 werkdagen een met redenen omkleed advies uit over het voorstel.

§ 3: Toekenning van de woning

Indien de Commissie een gunstig advies uitbrengt, doet de Huisvestingsdienst de aanvrager een voorstel voor een huurovereenkomst overeenkomstig het geldende model, beginnend met een periode van 18 maanden. De aanvrager heeft 24 uur de tijd om de woning te aanvaarden of te weigeren.

De Huisvestingsdienst legt vervolgens aan het College van Burgemeester en Schepenen een beslissing voor om de woning toe te kennen en de huurovereenkomst te ondertekenen, in overeenstemming met het advies van de Commissie. Indien nodig kan de huurovereenkomst worden ondertekend op basis van het bij het College ingediende toekenningsvoorstel.

§ 4: Weigering van de woning

Indien de Commissie weigert of een ongunstig advies uitbrengt over een voorstel, legt de Huisvestingsdienst een beslissing voor aan het College in overeenstemming met het advies van de Commissie.

De beslissing wordt aan de aanvrager meegedeeld zodra ze door het College is goedgekeurd.

§ 5: Aandeel van gemeentewoningen die bij wijze van uitzondering kunnen worden toegekend wegens uiterst dringende noodzakelijkheid

De toekenning van een woning bij wijze van uitzondering in het kader van dit artikel mag niet meer bedragen dan 40% van de totale toewijzingen van woningen over een jaar.

Artikel 2. Procedures van toepassing op de mutaties

§ 1 Mutatieaanvragen

Vanaf het 3e jaar van de huur van de woning kan elke huurder een mutatie aanvragen als zijn woning niet langer aangepast is:

- door de vergroting of verkleining van zijn gezin,
- door de komst of het vertrek van een persoon met beperkte mobiliteit in het huishouden.

Een aanvraag tot mutatie naar een grotere woning van een huurder wiens huishouden een zwangere persoon omvat, moet worden gestaafd met een zwangerschapsattest opgesteld door een arts die getuigt dat de zwangerschap minstens drie maanden gevorderd is.

§ 2 Mutatieregister

De mutatieaanvragen worden opgenomen in een mutatieregister, met de volgende gegevens:

- inschrijvingsdatum;
- gezinssamenstelling;
- type woning aangepast qua aantal kamers en in voorkomend geval voor een persoon met beperkte mobiliteit;
- het inkomen van het huishouden volgens het laatste aanslagbiljet.

§ 3 Mutatieaanbod

Wanneer er een woning voor mutatie beschikbaar is, betekent de beherende dienst het mutatieaanbod per aangetekende brief met ontvangstbewijs of op een andere manier die het mogelijk maakt de ontvangst van het aanbod te bewijzen.

De huurder kan het bezoek van de voorgestelde woning eisen voordat hij antwoordt, in welk geval de in artikel 9 van het toewijzingsreglement vastgestelde termijn van 8 dagen wordt opgeschort totdat het bezoek plaatsvindt. Het antwoord is onderworpen aan het advies van de toewijzingscommissie overeenkomstig artikel 13 van het toewijzingsreglement.

§ 4 Mutatievoorstel

Het gemeentebestuur kan aan elk huurdersgezin een mutatievoorstel doen:

- Wanneer het gezin een woning bewoont met minstens één overtollige kamer;
- Wanneer de woning plots ongeschikt wordt en er minstens twee slaapkamers te weinig zijn in vergelijking met een aangepaste woning;
- Wanneer de woning of het gebouw grondig moet worden gerenoveerd wegens veroudering of insalubriteit.

In geval van een grondige renovatie kan de administratie tijdelijk een niet-aangepaste woning voorstellen.

De beherende dienst zendt de huurder het mutatievoorstel per aangetekende brief met ontvangstbewijs of op een andere manier die het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen. De huurder kan het bezoek van de voorgestelde woning eisen voordat hij antwoordt, in welk geval de in artikel 9 van het toewijzingsreglement vastgestelde termijn van 8 dagen wordt opgeschort totdat het bezoek plaatsvindt.

Artikel 3. Voorwaarden voor de verlenging van de huurovereenkomst

Vanaf het 10e jaar kan de huurovereenkomst worden verlengd per periode van 3 jaar onder de onderstaande voorwaarden:

§ 1 Algemene voorwaarden

- Inachtneming van de verplichtingen van de huurder volgens de voorwaarden van de te verlengen overeenkomst;
- Voorwaarden voor toelating tot het register van de aanvragen als bedoeld in het toewijzingsreglement voor gemeentewoningen: 9 maanden voor het einde van de overeenkomst verstrekt de huurder aan de gemeente alle documenten die het mogelijk maken de naleving van deze voorwaarden te verifiëren;

§ 2 Indien de woning niet langer aangepast is aan de gezinssamenstelling:

- de huurder moet ingeschreven zijn in het register van mutatieaanvragen;
- Indien de huurder een aanbod naar aanleiding van zijn mutatieaanvraag of een mutatievoorstel van de gemeente heeft geweigerd, moet de reden voor zijn weigering schriftelijk worden meegedeeld en door de Commissie worden gevalideerd.

§ 3 Aanvullende voorwaarden die van toepassing zijn op met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen

- het gezinsinkomen is niet hoger dan het in artikel 2, § 2, 11e lid van het toewijzingsreglement bedoelde plafond: het maximum voor een sociale woning verhoogd met 20%.
- Als bij overschrijding van deze drempel een gezinslid ouder is dan 65 jaar of een handicap heeft, kan de huurovereenkomst tegen betaling van een huurtoeslag worden verlengd. De verhuurder deelt de nieuwe huurprijs 6 maanden voor het einde van de overeenkomst mee aan de huurder.

§ 4 Einde van de huurovereenkomst en verzoek om verlenging bij wijze van uitzondering

Indien de huurder niet voldoet aan de bovenstaande voorwaarden of de vereiste documenten om de voorwaarden voor de verlenging van de overeenkomst te controleren niet binnen de termijn levert, wordt de huurovereenkomst aan het einde van de contractueel vastgelegde opzeggingstermijn beëindigd.

In geval van niet-naleving van een van de in § 1 en 2 genoemde voorwaarden kan de huurder bij wijze van uitzondering een verlenging aanvragen bij het College. De huurder moet dit verzoek uiterlijk 9 maanden vóór het einde van de huurovereenkomst per aangetekende brief of op een andere wijze indienen, teneinde over een bewijs van ontvangst van de brief te beschikken.

Artikel 4. Modaliteiten van het interne beroep dat openstaat voor de huurder van een gemeentewoning

Het beroep van de huurder in geval van onenigheid betreffende een beslissing die in toepassing van de huurovereenkomst of het huurreglement door de beherende dienst is genomen, moet binnen een maand na de kennisgeving van de betwiste beslissing worden ingesteld, met vermelding van de beslissing en de redenen voor de betwisting.

Dit kan gebeuren via een aangetekende brief met ontvangstbewijs, gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen, of via een ander middel dat het mogelijk maakt de ontvangst van de brief te bewijzen.

Binnen twee manden doet het College een uitspraak over het beroep of vraagt het in voorkomend geval de huurder om nadere informatie over de redenen voor de betwisting. De huurder die een dergelijk beroep instelt, blijft verplicht zijn contractuele verplichtingen na te komen.

32 stemmers : 32 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

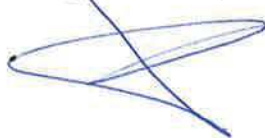
Vanwege het College :
De Secretaris,
(g) Betty Moens

De Voorzitster,
(g) Séverine De Laveleye

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Vorst

Vanwege het College :
De Secretaris,



Betty Moens



Voor de Burgemeester,
De Afgevaardigde Schepenen,



Maud De Ridder