



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Rue Jourdanstraat 45-55  
1060 Bruxelles Brussel

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING HOUDENDE DE REGELS DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP DE WONINGEN DIE DOOR DE OPENBARE VASTGOEDOPERATOREN EN DOOR DE SOCIALE VERHUURKANTOREN TE HUUR WORDEN GESTELD**

Gelet op de ordonnantie d.d. 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingcode brengt de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die op 23 september 2016 samengekomen is, volgend advies uit op basis van het document met als titel:

'Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld'.

De Adviesraad voor Huisvesting vestigt de aandacht op het feit dat hij op 20 september 2013 al een advies uitgebracht heeft op een vorige versie van deze tekst. Sommige van zijn opmerkingen werden niet in aanmerking genomen en worden in dit document dus herhaald.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

### **Algemene opmerkingen**

De Raad staat positief tegenover de wil van de Regering om de controleregels eenvormig te maken met inachtneming van de eigenheden, en om de transparantie te versterken bij de toewijzing van de woningen die te huur gesteld worden door de operatoren waarop dit ontwerpbesluit betrekking heeft. Om dit mogelijk te maken, zijn bepaalde gemeenschappelijke regels noodzakelijk.

Meerdere leden stellen dat eenvormigheid nodig is bij de controle van de toewijzingen door de verschillende actoren, eerder dan bij de toewijzingspraktijken zelf.

De Raad heeft immers bedenkingen bij de manier waarop de specificiteiten van de verschillende betrokken actoren in aanmerking genomen worden. Het streven naar transparantie en homogeniteit stelt hij niet opnieuw in vraag. Niettemin heeft hij vragen bij de mate waarin rekening gehouden wordt met bepaalde bijzondere situaties. De Regering dient er in dit verband op toe te zien dat de eigenheden van de verschillende actoren gevrijwaard blijven. Deze begunstiging mag niet weggevlakt worden door een te sterk doorgedreven homogenisering. De specifieke projecten zoals bijvoorbeeld de intergeneratiewoning, housing first, partnerschapsovereenkomsten, enz. moeten met de specifieke doelgroepen mogelijk zijn.

De Raad betreurt het gebrek aan voorafgaand overleg met de betrokken actoren. Een dialoog had allicht een beter evenwicht opgeleverd tussen de doelstellingen van dit besluit en de eigenheden van de verschillende operatoren.

De Raad sluit zich aan bij het standpunt van de SVK's en van het Woningfonds die vragen om als een autonome sector van het huisvestingsbeleid behandeld te worden.

De Raad sluit zich aan bij de klacht van de FEDSVK over de tegenstelling tussen haar besluit, dat de SVK's aanzet tot de ontwikkeling van specifieke projecten met specifieke doelgroepen, en het toewijzingsbesluit dat hen dit belet. De Raad vestigt ook de aandacht op het wettelijke kader van de toewijzing van woningen dat bij de SVK's al bestaat: op basis van hun eigen regelgeving die sinds 1998 van kracht is, zijn de SVK's verplicht een toewijzingsregelgeving te hebben die door de minister bevoegd voor Huisvesting gecontroleerd en goedgekeurd wordt.

De bijlagen verwijzen naar de wetgeving over de huurovereenkomsten. Voor meer duidelijkheid stelt de Raad voor om deze vermelding te vervangen door een verwijzing naar de toekomstige woonovereenkomst.

De Raad benadrukt de zeer slechte kwaliteit van de Nederlandse vertaling.

## **Opmerkingen per artikel**

### Artikel 1

De Raad wijst op een fout met betrekking tot de verwijzing naar artikel 8.

### Artikel 2

De gemeenten en het OCMW zijn reeds verplicht om al hun beslissingen te melden aan hun toezichthoudende overheid. De bepaling hieromtrent in dit artikel is dus overbodig. Indien ze niettemin behouden blijft, dient op het einde van de paragraaf, naast het toezicht op de gemeenten, het toezicht op de OCMW's toegevoegd te worden.

Artikel 25 van de Huisvestingscode bepaalt weliswaar dat de naam van de huurder meegedeeld wordt, maar de Raad benadrukt de tegenstelling tussen deze vermelding en de regelgeving die de anonimiteit van het toewijzingsregister garandeert.

### Artikel 3

De Raad wenst dat de uitsluiting uit het toewijzingsreglement in § 2 ook andere categorieën van specifieke goederen betreft. In verband hiermee worden met name de servicewoningen van de OCMW's aangehaald, evenals de specifieke woonvormen zoals housing first, de intergeneratiewoning, de 8e dag, ...

Met betrekking tot de gemeenten en het OCMW herhaalt de Raad zijn opmerking over artikel 2.

### Artikel 4

De Raad adviseert met betrekking tot § 1 om in een overgangsregime te voorzien tussen de oude en de nieuwe registers om te garanderen dat de reeds ingeschreven personen eerst aan de beurt komen.

De Raad oordeelt dat de gegevens die in het register opgenomen worden, relevant zijn. Op vraag evenwel van een lid noteert de Raad de moeilijkheid die bepaalde operatoren ondervinden omdat ze, aangezien het register niet gewijzigd mag worden, verplicht zijn om een papieren register bij de houden. De Raad is unaniem (met een onthouding) van mening dat een register in 2 delen bijgehouden mag worden (vast deel zonder doorhalingen - dat overeenkomt met art. 4, § 1, lid 2 - en een deel waarin wijzigingen mogelijk zijn, met name betreffende de elementen in artikel 4, § 1, 1° tot 6°).

Anderzijds merkt de ARH op dat de vraag die hij geformuleerd had in zijn vorige advies, nl. om het uur van inschrijving in het register weg te laten, in het nieuwe ontwerpbesluit opgenomen werd. De verplichte vermelding van het inschrijvingsuur zou dus ook in de typeregelingen geschrapt moeten worden (art. 5 - Register).

De Raad is bezorgd over de duurzaamheid van bepaalde vormen van positief discriminatiebeleid dat overheidsoperatoren of SVK's voeren. Zo zijn bepaalde SVK's contractuele partnerships aangegaan met verenigingen die de toewijzing beheren. Indien een overeenkomst met een vereniging gesloten werd, dient deze te blijven bestaan. De chronologische behandeling mag niet ten koste gaan van het respect voor het specifieke project en voor de partnerlogica betreffende de zorg voor kwetsbare groepen.

De Raad merkt op dat zijn vorige advies met betrekking tot de invoeging van een punt 5° over de aanspraak op de huurtoelage, en van een punt 6° over de eventuele vermelding van een motief tot schrapping in aanmerking genomen werd. De toewijzing van deze in aanmerking komende woningen aan personen die de toelage ontvangen, werd in het besluit evenwel niet opgenomen.

In § 1 wordt bepaald dat het register geraadpleegd kan worden 'door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn van de betrokken gemeente en de leden van het Parlement en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering'.

Deze raadpleging is weliswaar verantwoord voor de aanvrager, maar wat het Woningfonds aangaat, zou ze, rekening houdend met de specifieke samenstelling van zijn beheerorganen, beperkt moeten zijn tot de beheerders en de regeringscommissarissen.

In § 2 wordt in het bijhouden van een papieren register voorzien op basis waarvan de indieningsdatum van de aanvragen nagegaan kan worden. De geïnformateerde registers moeten het werk van de instelling vergemakkelijken. Ze mogen niet tot onoverzichtelijkheid leiden betreffende de toewijzing van de te huur gestelde woningen. Daarom oordeelt de Raad dat het aantal criteria op basis waarvan aparte lijsten mogelijk zijn, beperkt moet worden.

De Raad vraagt ook dat de gegevens zo geregistreerd worden dat wijzigingen niet mogelijk zijn.

Bovendien zou een instelling, als zij de naleving van de chronologische volgorde en de gegevensbescherming kan garanderen via het gebruik van bepaalde informaticatools, een elektronisch register moeten kunnen bijhouden i.p.v. een papieren register.

De Raad adviseert om op het einde van de paragraaf na 'de chronologische rangschikking' nog 'of de specifieke projecten' toe te voegen.

De Raad stelt unaniem voor om in § 3 'de Regering' te vervangen door 'de minister van Huisvesting'.

Ten slotte wenst de Raad dat in het laatste lid 'in voorkomend geval' ingevoegd wordt voor 'contact' en dat verduidelijkt wordt dat de raadpleging van de 'chain of custody' mogelijk is in het eigen bevoegdheidsdomein.

#### Artikel 5

De Raad vraagt om de toestand van de SVK's en van het Woningfonds, waar de toewijzing gebeurd is in het kader van een partnership, in aanmerking te nemen.

Hij stelt voor dat een aanvrager die een terecht motief aanhaalt waarom hij niet op een woningvoorstel ingegaan is, niet gesanctioneerd wordt.

In § 2 moet naar artikel 29 van de Code verwezen worden in plaats van naar artikel 30. Dit betreft een materiële fout.

De Raad vestigt de aandacht van de Regering op het feit dat de kandidaten niet altijd weten dat hun nummer kan veranderen. Daarom heeft de Raad vragen bij het nut van de vermelding van het rangschikkingsnummer.

De Raad sluit zich nadrukkelijk aan bij de nota van het Woningfonds over artikel 5, § 4, b) met betrekking tot de onverenigbaarheden die zich mogelijks voordoen! Twee jaar geleden had de Raad overigens deze opmerking geuit, maar ze werd niet opgenomen.

De budgettaire impact van het in dit ontwerp voorgestelde rooster lijkt onvoldoende onderzocht te zijn. Het lijkt de Raad gevaarlijk om de gehanteerde huurprijzen zo strikt te bepalen, terwijl bepaalde kosten via de eigen middelen van de operatoren gedekt moeten worden: onderhoud, beheer, enz.

Er wordt niet vermeld of de subsidies meegeteld moeten worden in de berekening van de kostprijs. Aangezien het gewicht ervan varieert volgens operator en project, moet die kwestie absoluut verduidelijkt worden.

Er wordt voorgesteld om in twee aparte besluiten te voorzien, waarbij het ene de bepalingen toepast van de artikelen 24 en volgende van de Huisvestingscode met betrekking tot het verplicht bijhouden van een register en de aanneming van de toewijzingsreglement; en het andere, dat artikel 2, § 2 in fine van de van de Huisvestingscode toepast, bepaalt dat de Regering voor de woningen die in punten 1°, 2°, 3° en 4° genoemd worden, in een besluit de inkomensvoorwaarden en de maximumhuurprijs vastlegt.

Voor deze laatste bepaling is het belangrijk om in een besluit per operator - waaronder meer bepaald het Woningfonds - te voorzien zodat met hun specificiteiten en financieringswijze rekening gehouden wordt.

#### Artikel 6

De Raad stelt voor om in § 1, 3° de mogelijkheid op te nemen van een beroep in het kader van een interne procedure, alvorens de klacht naar de gemachtigde ambtenaar te sturen. De Raad wenst op het einde van punt 3° toe te voegen: 'onder voorbehoud van de uitputting van een interne beroepsprocedure.'

De Raad is van oordeel dat verduidelijkt dient te worden dat het beroep van § 2 niet opschortend dient te zijn, en dat de pertinentie ervan gecompenseerd dient te worden door een hyperprioritaire toewijzing door het absolute recht waarin de Code voorziet.

De Raad vraagt ook om na te gaan of er geen evidente tegenstrijdigheid is tussen het laatste lid van § 2 en de Code. Immers, artikel 32 van de Code bepaalt dat over het beroep van de kandidaat binnen de maand een uitspraak gedaan moet worden, terwijl het besluit deze termijn verlengt door in herinneringstermijnen te voorzien als de overheid geen uitspraak doet.

#### Artikel 7

Twee leden vragen dat het verbod op de vermindering van het aantal vierkante meter uitgebreid wordt met het aantal kamers.

#### Artikel 8

Volgens de Raad lijkt het ontbreken van politiek mandaat geen onpartijdigheidswaarborg te zijn voor een toewijzingscommissie. Een pluraliteitsverplichting zou gepaster zijn, waarbij de diversiteit van de vertegenwoordigde actoren een onderlinge controle zou toelaten.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de Regering, als een mening door minstens de helft van de leden gesteund wordt, met toepassing van artikel 99, § 2-3, 'de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt'.

Voor de Raad, 27 september 2016,

Elsje DE OST  
vice-voorzitter

Daniel d'ATH  
voorzitter