



Association de la Ville et des Communes  
de la Région de Bruxelles-Capitale asbl

VSGB 13/47bis-B

Vereniging van de Stad en de Gemeenten  
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vzw



Uw ref.: CD/13/MAD/sys/133-0917

Onze ref.: EVO/LVK/alv/5432/3361

Contact: Olivier Evrard (tel. 02 238 51 45)

Bijlage(n): 1

**Aan de heer Christos DOULKERIDIS**  
**Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting**  
**Brusselse Hoofdstedelijke Regering**  
**Regentlaan 21-23**  
**1000 BRUSSEL**

Brussel, 11 september 2013

Geachte heer,

**Betreft: Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedkantoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld – advies van de Vereniging**

Wij verwijzen naar uw brief van 6 augustus 2013 waarin u onze opmerkingen vraagt betreffende bovenvermeld document.

Wij stellen het bijzonder op prijs dat u onze Vereniging raadpleegt in het kader van de opstelling van de uitvoeringsbesluiten van de nieuwe Huisvestingscode.

Het ontwerp bevat enkele onvolmaaktheden vanuit juridisch en wetgevingstechnisch oogpunt. Daarom voegen wij als bijlage onze opmerkingen terzake.

Zo lijkt het ons onaanvaardbaar dat alle politieke mandatarissen uit de toewijzingscommissie uitgesloten worden.

Veel gemeentemandatarissen beschikken immers over heel wat praktische ervaring en het zou volgens ons jammer zijn die niet te benutten.

Wij vestigen ook uw aandacht op het feit dat de mandatarissen de gemeenten vertegenwoordigen in de organen van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) zonder dat dit ooit enig probleem opleverde in het beheer van de sociale woningen.

Door een dergelijk verbod in te voeren gaat de regering bovendien verder dan wat de Huisvestingscode toelaat. Artikel 28bis van de Code stipuleert immers dat de gemeenteraad de samenstelling en de werkwijze van de onafhankelijke commissie bepaalt. De Code biedt de regering dus niet de mogelijkheid om de bevoegdheid van de gemeenteraad in deze materie te beperken.

Wij vinden het een essentieel democratisch beginsel dat de gemeenteraden het recht moeten hebben verkozen mandatarissen aan te stellen.

Idealiter zou er, indien politieke mandatarissen deel uitmaken van de commissie, een evenwichtige vertegenwoordiging moeten zijn van de gemeentelijke meerderheid en oppositie, en zou de commissie niet uitsluitend uit mandatarissen bestaan, om er ook deskundigen bij te kunnen betrekken.

Wij danken u bij voorbaat van harte voor de aandacht die u hieraan schenkt. Hoogachtend,

Marc COOLS  
Voorzitter



---

## Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedkantoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld

---

Wij hebben de volgende opmerkingen bij de ontwerptekst:

- Heel wat artikelen van het besluit herhalen de beschikkingen van de Huisvestingscode. Dergelijke herhalingen zijn nutteloos en degraderen deze beschikkingen in de hiërarchie van de normen. Het zou gepaster zijn het commentaar bij de artikelen van de Code vast te leggen in een administratieve omzendbrief.
- Artikel 3 van het ontwerpbesluit stelt dat het door de gemeenteraad goedgekeurde toewijzingsreglement op papier en elektronisch doorgegeven moet worden aan het lid van de regering dat bevoegd is voor huisvesting en aan het lid van de regering dat belast is met het toezicht op de gemeenten.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat artikel 1, § 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 betreffende de overlegging aan de Regering van de akten van de gemeenteoverheden met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, de gemeenten reeds verplicht om alle gemeentereglementen binnen de 20 dagen na de goedkeuring over te maken aan de minister bevoegd voor de lokale besturen.

Bovendien maakt het besluit van 24 november 2006 betreffende de elektronische verzending van akten van gemeenteoverheden in het kader van het administratief toezicht, het reeds mogelijk de aan toezicht onderworpen akten elektronisch te verzenden.

Bovendien voorziet artikel 112 van de Nieuwe Gemeentewet reeds de verplichte publicatie van gemeentereglementen op de website van de gemeente.

Het is dus nutteloos deze verplichtingen in het nieuwe besluit te herhalen.

- Artikel 7 van de ontwerptekst levert welgekomen preciseringen wat het verplichte behoud van het aantal vierkante meters van het woningbestand van de gemeenten, door de compensatie van verloren oppervlakte binnen een termijn van een jaar. Een dergelijke precisering werd al enkele jaren gevraagd door de Vereniging en wij zijn hier zeer tevreden mee.
- Artikel 6, § 2 van de ontwerptekst en artikel 12, § 2 van het modelreglement stellen dat de beslissing die genomen wordt betreffende beroep, melding moet maken van de beschikbare gewone beroepsmiddelen.

Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3, 4° van de wet van 12 november 1997 van de wet betreffende de openbaarheid van bestuur in de provincies en de gemeenten. Het hoeft dus niet herhaald te worden in dit besluit.

- De ontwerptekst en het modelreglement detailleren duidelijk de modaliteiten van beroep tegen de toewijzingsbeslissingen. Wij betreuren echter dat de tekst niet expliciet genoeg is betreffende de aanvang van de termijn en de berekening ervan.
- Artikel 8 van het besluit en artikel 8, § 1 van het modelreglement stipuleren dat geen enkel lid van de onafhankelijke toewijzingscommissie een politiek mandaat mag uitoefenen.

Door een dergelijk verbod in te voeren gaat de regering de habilitering die de Huisvestingscode verschaft, te buiten. Artikel 29 van de Code habiliteert de regering immers om een modelreglement op te stellen per categorie operator, met precisering van de vereisten van de Code, terwijl artikel 28bis van de Code bepaalt dat de gemeenteraad de samenstelling en de werkwijze van de onafhankelijke commissie vastlegt. De Code laat de Regering dus niet toe de macht van de gemeenteraad terzake te beperken.

Het ontwerpbesluit beperkt de reikwijdte van artikel 28bis van de Code op onwettige wijze.

- Artikel 11 van het modelreglement voert een mechanisme in van doorstroming van huurders indien hun woning niet langer aangepast is aan de grootte van het gezin.

Het principe van dit mechanisme is legitiem. Het wijkt echter af van de toewijzingscriteria vastgelegd door de wetgever: De woningen worden toegekend in chronologische volgorde van indiening van de kandidaturen, eventueel gewogen met prioriteitspunten vastgelegd in het toewijzingsreglement. Jammer genoeg voorziet de Code niet – behalve in situaties van extreme hoogdringendheid – in de mogelijkheid om woningen toe te kennen aan personen die niet in het register ingeschreven zijn.

De wettelijkheid van de doorstroming zou dus betwist kunnen worden. Het principe zou vastgelegd moeten worden in de Code zelf.

- Artikel 13 van het modelreglement stelt voor de huurprijs in de loop van de huurperiode te kunnen herzien als het inkomen van de huurder intussen gestegen is.

De wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats is een strikte wet waarvan enkel afgeweken kan worden als de mogelijkheid uitdrukkelijk bij wet toegelaten is. Wat in voorkomend geval niet zo is (zie art. 7 en 12 van de wet van 20 februari 1991 ivm de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder).

\* \*  
\*