

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Caroline Dupont, *Voorzitster* ;
Mariam El Hamidine, *De Burgemeester* ;
Charles Spapens, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père, Maud De Ridder,
Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Alitia Angeli, Kris Vanslambrouck, *Schepenen* ;
Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Simon
De Beer, Séverine De Laveleye, Christophe Borcy, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Nicolas
Lonfils, Francis Dagrín, David Leclercq, Mostafa Bentaha, Marianne Courtois, Joël Elongo-
Lofemba, Samira Bouaid, Stéphane Peycker, *Gemeenteraadsleden* ;
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Marc-Jean Ghysseles, Evelyne Huytebroeck, Stéphanie Koplowicz, Isabelle Lukebamoko-Maduda,
Mustapha Al Masude, Valerie Pauwels, Rachid Barghouti, Youssef Lakhroufi,
Gemeenteraadsleden.

Zitting van 18.06.24

**#Onderwerp : Grondregie – Huisvesting – Huurreglement van de woningen van de Gemeente Vorst –
Wijziging van artikel 3 – Modelhuurovereenkomst voor met sociale huisvesting gelijkgestelde
gemeentewoningen – Kennisneming. #**

Openbare zitting

OPENBARE WERKEN

Gemeentelijke Eigendommen en Huisvesting

DE RAAD,

Gelet op de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 november 2016, inzonderheid artikel 42 c 3°, ii, met betrekking tot de voorwaarden inzake verlenging van de huurovereenkomsten voor woningen gelijkgesteld met sociale huisvesting bij het aflopen van de huurovereenkomst van 9 jaar;

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 de beslissing van de Gemeenteraad van 15 december 2020 tot goedkeuring van de statuten van de Grondregie van Vorst;

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 16 februari 2021 tot goedkeuring van het huurreglement van de woningen van de gemeente Vorst;

Overwegende dat artikel 3 van het huurreglement met betrekking tot de voorwaarden voor de verlenging van de overeenkomst na de contractuele termijn van 9 jaar moet worden aangepast om rekening te houden met verschillende huursituaties;

Overwegende dat, alvorens de contractuele relatie met een huurder na 9 jaar te verlengen, moet worden nagegaan of hij zijn contractuele verplichtingen is nagekomen, of het gezin nog steeds voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor gemeentelijke huisvesting, in voorkomend geval gelijkgesteld met sociale huisvesting, en of de woning nog steeds geschikt is voor de samenstelling van het gezin;

Overwegende dat in het nieuwe artikel 3 moet worden gedefinieerd wat een ondermatige woning is, d.w.z.

een woning waarin minstens één kamer ontbreekt ten opzichte van de definitie van een aangepaste woning in artikel 5 §1 van het toewijzingsreglement;

Overwegende dat grote woningen die beschikbaar zijn voor mutatie zeer zeldzaam zijn in het gemeentewoningenbestand;

Overwegende dat de huurder die een woning bewoont die na 9 jaar ondermatig geworden is, een mutatieaanvraag moet indienen, zodat het College op basis van het advies van de onafhankelijke commissie voor de toewijzing van gemeentewoningen een aanbod kan doen wanneer er een aangepaste woning vrijkomt;

Overwegende dat bovenvermeld besluit bepaalt dat voor met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen waarbij de inkomsten van de huurder aan het einde van de huurovereenkomst hoger zijn dan het maximumbedrag voor toegang tot dit type woning, de huurovereenkomst kan worden vernieuwd mits een huurtoeslag die op dezelfde manier wordt berekend als voor sociale huisvesting (solidariteitsbijdrage) wanneer een lid van het hurende gezin ouder is dan 65 jaar of een handicap heeft;

Overwegende dat in dit nieuwe artikel 3 ook dient te worden gedefinieerd wat een bovenmatige woning is, d.w.z. een woning die over minstens twee overtollige kamers beschikt ten opzichte van een aangepaste woning zoals bepaald in artikel 5 §1 van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen;

Overwegende dat het voor woningen die aan het einde van de huurovereenkomst bovenmatig zijn geworden, aangewezen kan zijn om in plaats van de huurovereenkomst te beëindigen, voor te stellen de huurovereenkomst voor een initiële duur van drie jaar te vernieuwen mits een huurtoeslag op basis van het aantal overtollige kamers;

Overwegende dat deze toeslag niet mag worden toegepast op een gezin waarvan een lid ouder is dan 65 jaar of een handicap heeft, of in het register van mutatieaanvragen ingeschreven is;

Overwegende dat deze verhogingen van de huurprijs ten opzichte van de eerste huurovereenkomst van 9 jaar worden doorgevoerd door een vernieuwing van de huurovereenkomst, die de ondertekening van een aanhangsel of een nieuwe huurovereenkomst vereist om de nieuwe huurprijs vast te stellen.

Overwegende dat de huurder krachtens artikel 4 van het geldende huurreglement elke beslissing die op basis van dit reglement of de huurovereenkomst door de beherende dienst is genomen, bij het College kan betwisten;

Overwegende dat bijgevolg de bijzondere procedure waarin artikel 3 §4 momenteel voorziet om de huurder toe te laten bij het College bij wijze van uitzondering een verlenging van de huurovereenkomst aan te vragen, niet noodzakelijk is, want hij kan de gegeven opzeggingstermijn of de voorwaarden van de nieuwe huurovereenkomst altijd betwisten bij het College op basis van artikel 4 van het huidige huurreglement.

Overwegende dat voor de gemeentewoningen die met subsidies van de hogere overheid tot stand zijn gebracht – wat het geval is voor alle huidige gemeentewoningen – de som van de huur en de toeslagen niet hoger mag zijn dan het maximumbedrag dat door de subsidiërende overheid is vastgesteld;

Overwegende dat in geval van meerdere subsidies met verschillende huurplafonds, het gunstigste plafond voor de huurder moet worden toegepast;

Overwegende dat het College een modelhuurovereenkomst heeft aangenomen voor met sociale huisvesting gelijkgestelde gemeentewoningen, aangepast aan de geldende wetgeving;

BESLIST:

A: Artikel 3 van het huurreglement van de gemeentewoningen te wijzigen als volgt:

Oude tekst:

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.

Nieuwe tekst

Artikel 3. Voorwaarden voor de verlenging of vernieuwing van de huurovereenkomst

§ 1 Algemene voorwaarden van toepassing op de verlenging of vernieuwing

De huurder dient zijn verplichtingen in acht te hebben genomen volgens de voorwaarden van de te verlengen of te vernieuwen overeenkomst. Het gezin voldoet aan de voorwaarden voor toelating tot het register van de aanvragen als bedoeld in artikel 2 van 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 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:

a) Voor een ondermatige woning aan het einde van de huurovereenkomst

Als tijdens het laatste jaar van de huurovereenkomst wordt vastgesteld dat de woning ondermatig is, d.w.z. dat er minstens één kamer ontbreekt in de woning ten opzichte van de definitie van een aan de grootte van het gezin aangepaste woning, zoals bepaald in artikel 5 §1 van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen:

- 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 onafhankelijke commissie voor de toewijzing van gemeentewoningen worden gevalideerd.

b) Voor een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning

Het gezinsinkomen is niet hoger dan het in artikel 2, §2, 11e lid van het toewijzingsreglement bedoelde plafond, d.w.z. het maximum voor een sociale woning verhoogd met 20 procent.

§ 3 Mogelijkheden om de huurovereenkomst na afloop te vernieuwen

a) Met huurtoeslag voor een bovenmatige woning

Als tijdens het laatste jaar van de huurovereenkomst wordt vastgesteld dat de woning bovenmatig is, d.w.z. dat de woning over twee overtollige kamers beschikt ten opzichte van de definitie van een aan de grootte van het gezin aangepaste woning, zoals bepaald in artikel 5 §1 van het toewijzingsreglement van de gemeentewoningen, kan het College een nieuwe huurovereenkomst met huurtoeslag voorstellen.

Het bedrag van de maandelijkse toeslag wordt vastgesteld op 10% van de maandelijkse huurprijs per overtollige kamer. Deze toeslag wordt opgenomen in de huurovereenkomst die aan de huurder wordt aangeboden, uiterlijk met de opzeggingsbrief van het einde van de te vernieuwen huurovereenkomst.

Deze toeslag is niet van toepassing op een hurend gezin waarvan een lid ouder is dan 65 jaar of een handicap heeft, of in het register van mutatieaanvragen ingeschreven is.

b) Wanneer het gezinsinkomen hoger is dan het maximum voor een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning

Als een lid van het gezin dat een met sociale huisvesting gelijkgestelde woning huurt ouder is dan 65 jaar of als een van hen een handicap heeft en het gezinsinkomen hoger is dan het maximum, kan de huurovereenkomst worden vernieuwd mits een toeslag berekend volgens de bepalingen van artikel 143 §§ 1 en 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

Het College brengt de huurder op de hoogte van de nieuwe huurovereenkomst, uiterlijk met de opzeggingsbrief van het einde van de huurovereenkomst.

c) Beperking van de verhoging van de huurprijs bij vernieuwing

In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst van een gemeentewoning die tot stand is gebracht met één of meer subsidies van de hogere overheid die voorzien in een plafond voor de huurprijs van deze woning, mag de som van de huurprijs en de toeslagen niet hoger zijn dan het huurplafond dat voorzien is in de regelgeving die van toepassing is op deze woning. Wanneer verschillende subsidiërende autoriteiten verschillende huurplafonds voor dezelfde woning vaststellen, geldt het voor de huurder gunstigste plafond.

§ 4 Einde de huurovereenkomst

Als de huurder niet voldoet aan de bovenstaande voorwaarden of de vereiste documenten om te controleren of hieraan wordt voldaan niet binnen de termijn levert, wordt de huurovereenkomst beëindigd mits de opzegging vastgelegd in de overeenkomst.

B: Kennis te nemen van de modelhuurovereenkomst voor met sociale huisvesting gelijkgestelde gemeentewoningen.

29 stemmers : 29 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Vanwege het College :

De Secretaris,
(g) Betty Moens

De Voorzitster,
(g) Caroline Dupont

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Vorst

Vanwege het College :

De Secretaris,

Voor de Burgmeester,
De Afgevaardigde Schepen,

Betty Moens

Maud De Ridder