

DOSSIER TRIMESTRIEL DU RBDH – DRIEMAANDELIJKS DOSSIER VAN DE BBROW

art. 23

“Ieder heeft het recht
een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op
een behoorlijke huisvesting.”

« Chacun a le droit de mener
une vie conforme à la dignité
humaine. Ce droit comprend
le droit à un logement décent. »

36 07-08-09
2009

RBDH
BBRoW

BELGIQUE – BELGIË
PP 1000 BRUXELLES 1
PB 1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

BUREAU DE DÉPÔT:
1000 BRUXELLES 1
AFGIFTEKANTOOR:
1000 BRUSSEL 1

L'attribution
des logements
communaux

De toewijzing van
gemeentewoningen

RBDH / BBRoW

Marie Didier, Aïcha Dinguizli,
Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

Mise en page / Lay-out

Elise Debouny

Photos / Foto's

Aïcha Dinguizli

Impression / Druk

Gillis nv/sa

Éditeur responsable / Verantwoordelijk uitgever

Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29 -
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide
de subsides de la Région de Bruxelles-
Capitale, Insertion par le logement
et de la Communauté Française,
Education Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven met
subsides van het Brusselse Hoofdstedelijk
Gewest, Integratie via de huisvesting
en van de Franse Gemeenschap,
Education Permanente.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent
Art.23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 euros par an (4 numéros
par an) sur notre numéro de compte
068-2298880-07 avec la communication
suivante « Abonnement Art. 23 ».

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23 via
betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers
per jaar) op ons rekeningnummer
068-2298880-07 en met de mededeling
'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Sommaire

3_
Éditorial

4_
Introduction

5_
Aperçu des 8200 logements locatifs
des communes et des CPAS

9_
Un CPAS peut-il mettre ses logements
en location au prix du marché?

11_
Logements rénovés avec des subsides
régionaux : il manque un vrai contrôle

16_
L'attribution des logements
communaux vue par nos associations-
membres

20_
Quels documents les communes
peuvent-elles demander à leurs
candidats-locataires?

28_
Critique juridique de l'ordonnance
du 19 décembre 2008

38_
Points particuliers de quelques
règlements d'attribution récents

42_
Conclusion

Inhoud

3_
Voorwoord

4_
Inleiding

7_
Overzicht van de 8200 woningen
van gemeenten en OCMW's

10_
Mag een OCMW eigenlijk woningen
aan marktprijs verhuren?

13_
Woningen gerenoveerd met gewest-
subsidies: effectieve controle ontbreekt

22_
De toewijzing van gemeentewoningen
gezien door de bril van onze
leden-verenigingen

26_
Welke documenten kunnen
de gemeenten vragen aan hun
kandidaat-huurders?

34_
De ordonnantie van 19 december
2008: juridisch getoetst

40_
Bijzondere punten van enkele nieuwe
gemeentelijke toewijzingsreglementen

43_
Conclusie



Éditorial

Il y a quelques années, les membres du RBDH ont mené une action qui avait pour cible les logements du CPAS et de la Régie de la Ville de Bruxelles, deux des plus grands bailleurs de la Région. L'un et l'autre posaient comme condition d'accès à leur parc de logements, le fait que le loyer mensuel ne devait pas représenter plus d'un tiers des revenus des locataires. Les membres impliqués dans l'action ont retourné le raisonnement et ont écrit « massivement » aux deux institutions pour demander l'obtention d'un logement qui ne représenterait qu'un tiers de leur revenu: un luxe dont sont privés pas mal de bruxellois!

C'est surtout le CPAS qui a réagi au premier degré, sa réponse fut que les revenus mentionnés dans les courriers étaient beaucoup trop bas pour obtenir un logement du CPAS et que ces personnes devaient s'adresser au service social du CPAS ou à une société de logement social mais certainement pas au service patrimoine du CPAS. La régie foncière a également renvoyé ces personnes à trop bas revenu auprès des sociétés de logement social.

L'action était tout d'abord une demande claire d'équité. Certaines personnes, en particulier celles à bas revenus, seraient-elles exclues d'une partie du parc locatif public? Les pouvoirs publics n'ont-ils pas pour mission de combler les lacunes de l'offre existante? N'est-on pas en droit d'attendre des pouvoirs publics qu'ils exercent une justice distributive?

L'action pouvait aussi bien être considérée comme une demande de transparence. Comment les logements des communes et des CPAS sont-ils attribués? Qui décide de ce qu'il advient des logements qui se trouvent dans les mains de la majorité politique? Que peut attendre le citoyen quand il s'adresse à une de ces autorités pour obtenir un logement?

Ce numéro d'Art. 23 est l'occasion d'une analyse de la mise en œuvre de l'ordonnance du 19 décembre 2008 visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements. L'ordonnance apporte surtout une réponse à la question de la transparence. Ce qui nous intéresse tout particulièrement est la question de l'équité, à ce sujet l'ordonnance n'apporte aucune réponse. Nous comptons donc sur les communes et les CPAS pour qu'ils compensent cette lacune de l'ordonnance et choisissent de mener une politique sociale dans l'attribution de leurs logements. ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
co-présidente RBDH

Voorwoord

Enkele jaren geleden voerden leden van de BBROW een actie met als doelwit de woningen van het OCMW en van de grondregie van Brussel-Stad, twee van de grootste eigenaars van het gewest. Zowel Stad als OCMW hanteerden op dat moment voor hun woningen als criterium dat huurders niet meer dan een derde van hun inkomen mochten besteden aan huur. De actievoerders draaiden de redenering om en schreven "massaal" brieven voor het bekomen van een woning die slechts een derde van hun inkomen zou opsouperen: een luxe waarvan heel wat Brusselaars vandaag verstoken blijven! Vooral het OCMW reageerde met onbegrip: de in de brieven vermeldde inkomens waren toch veel te laag. Deze mensen moesten zich wenden tot de sociale dienst van het OCMW of tot een sociale huisvestingsmaatschappij, maar bij de dienst patrimonium van het OCMW waren ze toch wel aan het verkeerde adres... Ook de grondregie verwees mensen met een te laag inkomen consequent door naar de sociale huisvesting.

De actie was in de eerste plaats een duidelijke vraag naar rechtvaardigheid. Waarom worden bepaalde groepen, meer in het bijzonder mensen met een te laag inkomen, van een deel van de publieke huurmarkt uitgesloten? Heeft de overheid niet als taak om leemtes in het bestaande aanbod op te vullen? Mag je van de overheid geen herverdelende rechtvaardigheid verwachten?

De actie kan je ook zien als een zeer pertinente vraag naar duidelijkheid. Hoe worden die woningen van gemeenten en OCMW's nu eigenlijk toegewezen? Wie beslist wat er met de woningen in handen van de overheid kan gebeuren en wat niet? Wat kan de burger verwachten als hij zich bij een van deze overheden aanmeldt voor een woning?

In dit nummer van Art. 23 maken we een analyse van de toepassing van de ordonnantie van 19 december 2008 "houdende het woningbestand van de overheid in het Brusselse Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te leggen voor de toewijzing van woningen", die vooral op de vraag naar duidelijkheid of transparantie een antwoord wil bieden.

Ons interesseert uiteraard ook nog altijd de kwestie van de rechtvaardigheid. Hierover zegt de ordonnantie eigenlijk niets. We rekenen dan ook op de gemeenten en OCMW's om dit gebrek van de ordonnantie op te vangen en zelf ervoor te kiezen om met hun woningen effectief een sociaal beleid te voeren. ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
co-voorzitster BBROW

Introduction

Les personnes à revenus modestes qui sont à la recherche d'un logement en location dans la limite de leurs moyens peuvent s'adresser aux sociétés de logements sociaux ou aux agences immobilières sociales. Elles peuvent aussi s'adresser aux communes ou aux CPAS pour espérer y louer un de leurs logements « à caractère social ».

Dans ce numéro d'Art. 23, nous examinerons comment les communes de la Région de Bruxelles-Capitale procèdent à l'attribution de leurs logements.

Le choix de ce thème est en relation directe avec l'ordonnance votée par le Parlement bruxellois fin 2008 qui oblige les communes et les CPAS à avoir un règlement d'attribution pour leurs logements.

Vous pourrez tout d'abord prendre connaissance de la composition du parc locatif des 19 communes et CPAS bruxellois. Il s'agit au total de 8 200 logements qui ne sont cependant pas tous destinés à un public à revenus modestes. L'article suivant décrit la diversité et parfois l'opacité qui était présente dans les procédures d'attribution des communes et CPAS avant l'ordonnance.

Une analyse juridique de l'ordonnance viendra ensuite mettre en évidence certaines incohérences du texte qui ont pour effet de faire apparaître dans les nouveaux règlements d'attributions des interprétations variées et contradictoires de l'ordonnance.

Dans notre conclusion, vous pourrez lire qu'à l'avenir, grâce à l'ordonnance, l'attribution des logements des communes et des CPAS se déroulera de manière plus transparente (sur base de critères accessibles au public). Nous nous posons cependant de sérieuses questions sur le processus d'élaboration de cette ordonnance ainsi que sur l'absence de choix politique clair concernant l'attribution ciblée de ces logements publics à des personnes à revenus modestes. ✕

Inleiding

Personen met een beperkt inkomen die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning in Brussel kunnen niet alleen terecht bij de sociale huisvestingsmaatschappijen of de sociale verhuurkantoren. Ze kunnen ook bij gemeenten of OCMW's terecht om daar een van hun woningen van 'sociale aard' huren.

In dit nummer van Art. 23 bekijken we hoe bij die Brusselse gemeenten en OCMW's de toewijzing van woningen in zijn werk gaat.

Een concrete aanleiding voor de keuze van dit thema is de ordonnantie inzake minimumregels voor de toewijzing van woningen die op 19 december 2008 in het Brusselse Parlement werd gestemd en waarmee de gemeenten en OCMW's onder meer werden verplicht om een toewijzingsreglement voor hun woningen te stemmen.

In een eerste artikel kan u lezen dat de 19 Brusselse gemeenten en OCMW's momenteel over zowat 8 200 huurwoningen beschikken, die echter lang niet allemaal bestemd zijn voor een publiek met beperkte inkomens. Vervolgens vertellen we dat de toewijzing van woningen er in het verleden bij de meeste gemeenten en OCMW's onduidelijk aan toe ging en met specifieke criteria voor problemen zorgde bij kandidaat-huurders. In een gedetailleerde, juridische analyse van de tekst van de ordonnantie stuiten we op verschillende problemen of lacunes, die ervoor zorgen dat in de paar reglementen die tot nu toe publiek zijn gemaakt zeer diverse en tegenstrijdige criteria opduiken.

In onze conclusie zal u kunnen lezen dat de toewijzing van de woningen van gemeenten en OCMW's weliswaar dankzij de ordonnantie voortaan - op basis van publieke criteria - transparanter zal verlopen, maar dat we serieuze vragen hebben bij de totstandkoming van de ordonnantie en het ontbreken van een duidelijke politieke keuze om mensen met een laag inkomen als doelpubliek aan te duiden voor deze woningen van gemeenten en OCMW's. ✕



PAR WERNER VAN MIEGHEM

Les 8 200 logements des communes et des CPAS

Rue de la Bourse, bâtiments appartenant à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles.

Le nombre de logements locatifs dont les communes et les CPAS sont propriétaires peut être estimé à quelques 8 225 unités, soit 1,5% du nombre total de logements en Région bruxelloise (545 308 unités).

Il n'est pas facile d'obtenir des chiffres actualisés. L'administration régionale ne peut nous fournir que des chiffres relatifs au nombre de logements achetés ou rénovés par les communes à l'aide de subsides régionaux. Les chiffres les plus récents que nous avons pu obtenir datent de fin 2007. Ce sont ceux de «l'Observatoire des Loyers 2008», étude commandée par la Région, dans laquelle Marie-Laurence De Keersmaecker, chercheuse à l'UCL, fournit des chiffres de logements par commune.

Nous avons actualisé ces données grâce aux informations que nous avons récoltées ces dernières semaines par téléphone ou par courrier électronique auprès des communes et CPAS. Les particularités mentionnées dans le tableau ci-après nous ont donc été communiquées par les pouvoirs locaux eux-mêmes. →

TABEAU 1 :
APERÇU DU NOMBRE DE LOGEMENTS DES COMMUNES ET DES CPAS DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

	Nombre de logements dans la commune ¹	Logements propriété de la commune	Particularités ²	Logements propriété du CPAS	Particularités ²
Anderlecht	46 880	543		0	
Auderghem	16 389	98		3	
Berchem	9 781	25	7 logements à prix sociaux 13 logements à prix moyens 5 logements au prix du marché	0	
Bruxelles	79 740	2 693	120 logements à prix sociaux	1 815	
Etterbeek	24 761	256		5	4 logements d'urgence
Evere	16 979	96		4	4 logements de transit
Forest	25 293	24	20 logements gérés par AIS 3 logements à prix sociaux	9	6 logements à prix sociaux 1 logement pour revenu d'intégration 2 logements au prix du marché
Ganshoren	11 490	4		7	
Ixelles	46 214	245		81	
Jette	22 814	114		10	
Koekelberg	9 504	32		0	
Molenbeek	36 250	219		58	10-15 logements pour personnes âgées
St-Gilles	26 112	757		45	6 logements de transit
St-Josse	8 945	337		15	
Schaerbeek	59 938	276		23	16 logements gérés par AIS
Uccle	44 555	57	22 logements à prix sociaux	18	3 logements pour personnes âgées
Watermael-Boitsfort	11 659	108	49 logements à prix sociaux 50 logements à prix moyens 5 logements au prix du marché	62	33 logements pour personnes âgées
Woluwe St Lambert	27 971	135		0	
Woluwe St Pierre	20 033	46	7 logements gérés par AIS	5	
Total	545 308	6 065		2 160	

1. Source : Ibsa, indicateurs statistiques 2008

2. Les termes « logements à prix sociaux » et « logements moyens » sont des définitions génériques qui recouvrent des notions différentes d'une commune à l'autre.

Ce qui ressort de manière évidente de ce tableau, c'est la grande diversité des situations au sein de l'agglomération bruxelloise.

Certaines communes ou CPAS possèdent à peine quelques logements, tandis que d'autres disposent d'un parc non négligeable, c'est Bruxelles-Ville qui remporte la médaille avec un patrimoine de 2 693 logements.

Les types de logements, leur destination et les loyers sont également très variables. Quelques communes ou CPAS ont donné presque tous leurs logements en gestion à des agences immobilières sociales ou louent eux-mêmes à des tarifs sociaux. D'autres utilisent leurs logements uniquement comme logements de transit, d'autres communes enfin mettent en location une large partie de leurs logements aux prix du marché. ✕



Gebouw van
de Stad Brussel in
de Boterstraat

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Overzicht van de 8 200 woningen van gemeenten en OCMW's

Het aantal huurwoningen dat eigendom is van gemeenten of OCMW's in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest kunnen we ramen op zo'n 8 225, wat overeenkomt met 1,5% van het totale aantal woningen in het Gewest: 545 308¹ of ongeveer 2,7% van het totale aantal huurwoningen.

Een actueel cijfer over het aantal woningen waarvan gemeenten en OCMW's eigenaar zijn, was niet eenvoudig te vinden. De gewestelijke administratie huisvesting kan ons enkel cijfers geven over het aantal woningen dat gemeenten aankochten of renoveerden met gewestsubsidies. De meest recente cijfers die we konden terugvinden zijn afkomstig uit het Observatorium van de Huurprijzen 2008 waarin onderzoeksster Marie-Laurence De Keersmaecker per gemeente gegevens uit 2007 geeft.

Die cijfers hebben we vervolgens geactualiseerd met informatie die we zelf de laatste weken hebben ingezameld bij de gemeenten en OCMW's per brief, via mail of na een telefonisch contact. De bijzonderheden die u in onderstaande tabel vindt werden ons door de gemeenten zelf meegedeeld. →

1. Bron: Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, BISA, Statistische indicatoren 2008, tabel 9.8 a, aantal woningen per gemeente in 2007, pg. 386. S-CAPITALE

TABEL 1:
OVERZICHT VAN HET AANTAL WONINGEN VAN GEMEENTE EN OCMW IN HET BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

	Totaal aantal woningen in de gemeente ¹	Woningen eigendom van de gemeente	Bijzonderheden ²	Woningen eigendom van het OCMW	Bijzonderheden ²
Anderlecht	46 880	543		0	
Oudergem	16 389	98		3	
Berchem	9 781	25	7 woningen aan sociale prijs 13 woningen aan vaste prijs 5 woningen aan marktprijs	0	
Brussel-Stad	79 740	2 693	120 woningen aan sociale prijs	1 815	
Etterbeek	24 761	256		5	4 noodwoningen
Evere	16 979	96		4	4 transitwoningen
Vorst	25 293	24	20 woningen beheerd door SVK 3 transitwoningen	9	6 transitwoningen 1 woning voor leefloner 2 woningen aan marktprijs
Ganshoren	11 490	4		7	
Elsene	46 214	245		81	
Jette	22 814	114		10	
Koekelberg	9 504	32		0	
Molenbeek	36 250	219		58	10-15 woningen voor bejaarden
St-Gillis	26 112	757		45	6 transitwoningen
St-Joost	8 945	337		15	
Schaarbeek	59 938	276		23	16 woningen beheerd door SVK
Ukkel	44 555	57	22 woningen aan sociale prijs	18	3 woningen voor bejaarden
Watermaal-Bosvoorde	11 659	108	49 woningen aan sociale prijs 50 middelgrote woningen 5 woningen aan marktprijs	62	33 woningen voor bejaarden
St Lambrechts Woluwe	27 971	135		0	
St Pieters Woluwe	20 033	46	7 woningen beheerd door SVK	5	
Totaal	545 308	6 065		2 160	

1.Bron: Bisa, statistische indicatoren 2008

2. Opgelet met de termen sociale prijs, middelgrote woningen, marktprijs. Ze zijn niet gebaseerd op duidelijke, juridische criteria. We gebruiken deze termen enkel om een onderscheid in het type woningen te maken.

Wat uit deze tabel duidelijk naar voor komt, is de grote verscheidenheid die er bestaat. Er zijn gemeenten of OCMW's die nauwelijks woningen bezitten, andere gemeenten – en Brussel-Stad spant hier de kroon – beschikken over een niet onaardig park. Ook het type woningen en de gehanteerde huurprijzen zijn erg variabel. Sommige gemeenten of OCMW's hebben bijna al hun woningen in beheer gegeven aan een sociaal verhuurkantoor of verhuren ze aan sociale huurprijzen, andere gebruiken hun woningen louter als transitwoningen, nog andere gemeenten of OCMW's geven een deel van hun woningen in huur tegen marktprijzen. ✕



Contro-
verse

Un CPAS peut-il mettre ses logements en location au prix du marché ?

PAR MARIE DIDIER

Le CPAS est l'établissement public communal qui a pour mission de fournir l'aide sociale sur le territoire communal¹. Il est donc le « bras social » de la commune.

Les CPAS, comme toutes les personnes de droit public, disposent d'un patrimoine privé, qu'elles sont amenées à gérer en bon père de famille. Il est donc normal que les CPAS acquièrent, aliènent et mettent en location leur patrimoine immobilier.

Ce qui pose question, c'est l'affectation de ce patrimoine. Le patrimoine du CPAS peut-il être mis en location aux conditions du marché et exclure de ce fait le public qu'il est censé aider ? La loi organique des CPAS, texte de base en la matière, prévoit que le CPAS peut consacrer ses fonds à la construction ou l'acquisition de logements pour les mettre à disposition de personnes âgées, handicapées ou d'autres personnes qui ne peuvent pourvoir elles-mêmes à leur logement².

Même si aucun texte n'interdit aux CPAS d'affecter leurs fonds à la mise en location de logements au prix du marché, **nous sommes d'avis que toutes les activités des CPAS, fussent-elles commerciales, doivent converger vers leur mission de service public d'action sociale.** C'est d'ailleurs la pratique de la plupart des CPAS.

Ce n'est cependant pas le cas de tous : certains CPAS mettent en location des logements à des tarifs élevés. C'est notamment le cas du CPAS de Saint-Josse-Ten-Noode qui dispose d'un petit patrimoine de 15 logements dont les allocataires sociaux sont de facto exclus en raison du montant des loyers³ et, au cas où cela n'était pas suffisamment clair, leur exclusion est prévue explicitement par le règlement d'attribution⁴. C'est aussi le cas du CPAS de la Ville de Bruxelles, qui dispose lui d'un grand patrimoine, pour partie mis en location à des conditions impensables pour son public⁵.

L'argument avancé par ces CPAS est tiré du fait que les dépenses pour leurs missions ne sont pas entièrement couvertes par les subventions dont ils bénéficient et que ce type d'activité leur permet de financer pour partie leur politique sociale. Certes, les demandes d'aide sociale explosent, mais ce sont en principe les communes qui doivent assumer ces dépenses non prises en charge par ailleurs.

Un autre élément pernicieux vient du fait que les CPAS tirent argument du fait que les loyers demandés correspondent aux frais d'investissement réels. Bien sûr, des rénovation ou des constructions architecturalement ambitieuses, de bonne qualité énergétique et situées dans des quartiers bien côtés, ne peuvent aboutir dans ce cas qu'à des loyers inaccessibles pour le public CPAS. La promotion immobilière est une activité en soi, elle suppose un service technique spécifique lourd qui ne devrait pas relever des activités d'un CPAS.

Les logements des CPAS doivent donc selon nous viser le public précarisé qu'il est censé aider. C'est à la commune d'exercer un premier contrôle de tutelle sur la conformité des activités du CPAS par rapport à sa mission d'aide sociale, un second contrôle de tutelle doit en principe se faire au niveau de la Cocom.

En particulier dans une Région où le logement social manque à ce point, qui d'autre que le CPAS peut fournir des logements abordables aux personnes les plus démunies ? ✕

1. L'article 57 de la loi organique des centres publics d'action sociale du 8 juillet 1976 prévoit que le CPAS a pour mission d'« assurer aux personnes et aux familles l'aide due par la collectivité. Il assure non seulement une aide palliative ou curative, mais encore une aide préventive. Cette aide peut être matérielle, sociale, médicale, médico-sociale ou psychologique ».

2. L'article 79 de la loi organique prévoit que : « Le conseil de l'action sociale est autorisé à employer les capitaux du centre à la construction ou l'acquisition d'habitations pour personnes âgées, handicapées ou d'autres personnes qui ne peuvent pourvoir elles-mêmes à leur logement, à l'acquisition de forêts et de terrains, à des participations dans des sociétés immobilières de service public ».

3. Le règlement d'attribution des logements du CPAS prévoit que les loyers ne doivent pas excéder 35% des revenus du ménage. (35% du RIS isolé - 725 Euros/mois = 250 Euros, ce qui ne correspond pas au prix du marché d'un logement une personne).

4. Interrogé sur les motifs de cette exclusion, le CPAS donne comme réponse pour le moins énigmatique que : « cette décision a pour but de ne pas amener à un traitement discriminatoire, entre les usagers du CPAS, l'offre de logement, patrimoine privé du CPAS, étant extrêmement limitée ».

5. Voir l'annonce page suivante.





Mag een OCMW eigenlijk woningen aan marktprijs verhuren?

DOOR
MARIE DIDIER

Het OCMW is een gemeentelijke publieke instelling die als maatschappelijk doel heeft om sociale hulp te bieden op het grondgebied van de gemeente¹. Het is met andere woorden "de sociale arm van de gemeente".

Een OCMW beschikt net zoals andere publieke rechtspersonen over een privé-patrimonium dat zij als een goede huisvader moeten beheeren. Het is dus normaal dat een OCMW woningen verkoopt, aankoopt en verhuurt.

De fundamentele vraag is echter of **een OCMW haar huurwoningen mag verhuren tegen marktprijzen en zo het publiek uitsluiten dat het OCMW is verondersteld te helpen**.

De organieke wet van de OCMW's is vrij duidelijk: een OCMW kan zijn fondsen gebruiken voor de bouw of het verwerven van woningen om ze ter beschikking te stellen van bejaarden, gehandicapten of personen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.²

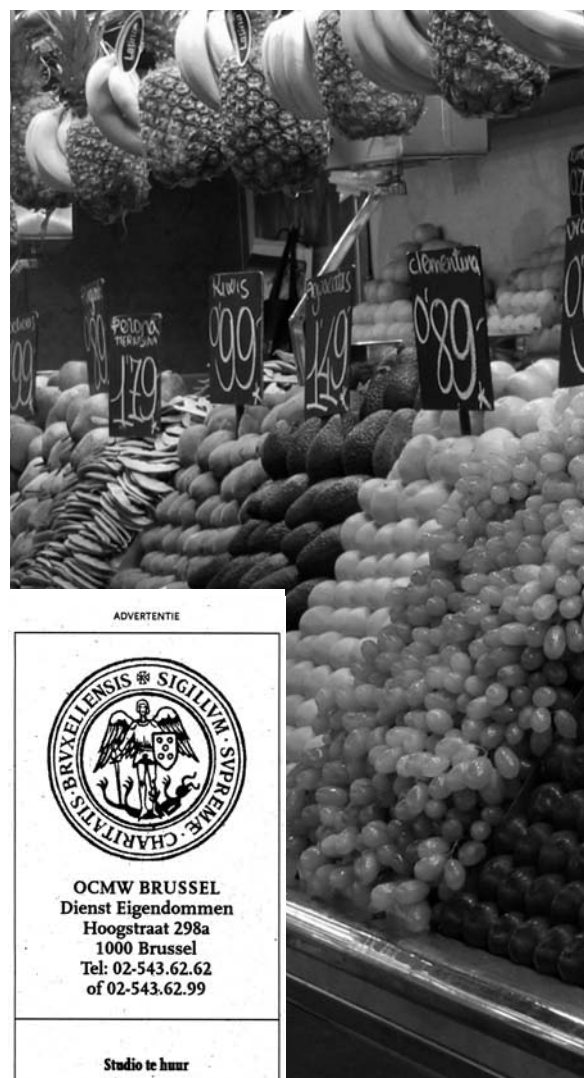
Er is weliswaar geen enkele tekst die het OCMW expliciet verbiedt om woningen te verhuren tegen marktprijs, maar wij zijn van mening dat alle activiteiten, zelfs van commerciële aard, moeten samenvallen met hun missie van maatschappelijke dienstverlening. De meeste OCMW's redeneren ook zo, maar er zijn toch uitzonderingen. Het OCMW van Sint-Joost beschikt over 15 woningen die door de hoge huurprijzen voor mensen met een laag inkomen onbetaalbaar zijn en waarvoor in het toewijzingsreglement klanten van het OCMW worden uitgesloten. Ook het OCMW van Brussel-Stad dat over een zeer groot patrimonium beschikt, sluit door de gevraagde huurprijzen voor het merendeel van haar woningen mensen met een laag inkomen uit.

Het klassieke argument dat hierbij naar voor wordt geschoven is dat de hogere huurprijzen eigen inkomsten opleveren die dan worden gebruikt om het sociaal beleid van het OCMW te financieren. En iedereen weet dat de vraag naar bijstand bij het OCMW enorm toeneemt. Het is uiteindelijk de gemeente die moet instaan voor de eventuele financiële tekorten van het OCMW.

Een ander argument is dat de gevraagde huurprijzen overeenkomen met de kostprijs van de bouw of verbouwing. Ambitieuze renovaties en bouwprojecten met goede energieprestaties in duurdere wijken leiden automatisch tot ontoegankelijke huurprijzen voor het OCMW-publiek. De vraag blijft of dit type van projecten die ook een grote technische dienst vragen wel tot de basistaken van een OCMW behoren en of een OCMW haar woningen aan marktprijs kan verhuren.

Wij menen van niet.

De woningen van het OCMW zouden volgens ons uitsluitend moeten bestemd zijn voor bewoners met een laag inkomen die het OCMW volgens haar eigen organieke wet moet helpen. Zeker in een gewest waar er een groot gebrek is aan sociale woningen, moeten de OCMW's een deel van de vraag naar betaalbare huisvesting opvangen en dat in de eerste plaats voor mensen met een laag inkomen. ✕



ADVERTENTIE



OCMW BRUSSEL
Dienst Eigendommen
Hoogstraat 298a
1000 Brussel
Tel: 02-543.62.62
of 02-543.62.99

Studio te huur

BRUSSEL – Oppemstraat 65, 2C, 47m², Centr verw, dubbele beglz, Huur: €410 + €25 lasten

Appartementen met 1 kamer te huur

BRUSSEL – Borgwal 2, app 19, 58m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: €420 + €75 lasten Personen + 60 jaar

BRUSSEL – Borgwal 2, app 18, 52m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: €400 + €75 lasten Personen + 60 jaar

BRUSSEL – Borgwal 2, app 40, 58m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: €360 + €85 lasten Personen + 60 jaar

Appartementen met 3 kamers te huur

BRUSSEL – Nachtvinderstraat 5, app 3L, 139m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: €1.050 + €110 lasten

BRUSSEL – Nachtvinderstraat 5, app 5R, 139m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: €1.100 + €125 lasten

BRUSSEL – Huidevettersstraat 56, 3Duplex, 144m², Centr verw, dubbele beglz, Buurtcontract Huur: €930 + €40 lasten

BRUSSEL – Medorstraat 58a, app A31, 110m², Centr verw, dubbele beglz, Huur: €670 + €75 lasten

Appartementen met 5 kamers te huur

BRUSSEL – Spiegelstraat 9, app 4R, 177m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: €950 + €50 lasten Buurtcontract

BRUSSEL – Spiegelstraat 9, app 5R, 156m², Centr verw, dubbele beglz, lift, Huur: 920 € + 50, € lasten Buurtcontract

Commerciële advertentie van de Dienst Eigendommen van het OCMW van Brussel-Stad in het weekblad Brussel Deze Week.

1. Artikel 57 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's voorziet dat "het OCMW tot taak heeft om aan personen en gezinnen de dienstverlening te verzekeren waartoe de gemeenschap gehouden is. Het verzekert niet alleen lenigende of curatieve doch ook preventieve hulp. Deze dienstverlening kan van materiële, sociale, geneeskundige, sociaal-geneeskundige of psychologische aard zijn."

2. Artikel 79 van de organieke wet voorziet dat: "De raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is om [de middelen] van het centrum aan te wenden voor de bouw of de aankoop van woningen voor bejaarden, mindervaliden of andere personen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, voor de aankoop van bossen en gronden, voor participaties in bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen."

Logements rénovés avec des subsides régionaux : il manque un vrai contrôle

PAR WERNER VAN MIEGHEM

Dans le cadre de la thématique de l'attribution des logements communaux, il est important de savoir que lorsque les communes ou les CPAS font appel aux subsides régionaux pour l'acquisition ou la rénovation de logements, ils s'engagent à respecter un certain nombre de conditions dont celles concernant le calcul du loyer, le revenu maximum des locataires et les titres de priorité pour l'attribution des logements. Ces subsides ont été alloués dans le cadre des programmes pour la rénovation d'îlots, rénovation d'immeubles isolés ou des contrats de quartier.

Des chiffres récents fournis par l'administration régionale, il ressort que pas moins de la moitié des quelques 8 200 logements des communes et des CPAS a été rénovée moyennant des subsides régionaux. →



Rue Gray à Ixelles, logements issus d'un contrat de quartier.

**Bon
à savoir**

Conditions imposées par les subsides régionaux

- L'arrêté concernant la rénovation d'îlots est le système de subsides qui précède celui des contrats de quartier, il concerne 1628 logements qui sont toujours soumis aux règles prévues par cette législation. Il prévoit que les 2/3 des logements créés devront être des logements assimilés au logement social et qu'1/3 seront mis en location au prix du marché. Les logements assimilés au logement social ne peuvent être loués qu'à des personnes disposant d'un revenu qui est inférieur à celui des plafonds de revenus imposés dans le logement social et le loyer de base ne peut être supérieur à 4,5% du prix de revient actualisé du logement.
- Deux tiers des logements qui ont été construits ou rénovés à l'aide de subsides des contrats de quartiers doivent être alloués selon des priorités, notamment en faveur de la personne qui habite le quartier, la victime de force majeure, une personne seule avec enfants, etc. En outre, le logement ne peut être loué qu'à des candidats locataires dont le revenu ne dépasse de pas plus de 20 % les plafonds de revenus imposés dans le logement social. En outre, pour les logements communaux, le loyer annuel ne peut être supérieur à 5% du prix de revient, cette proportion passe à 4% pour les logements des CPAS¹. Un registre des candidats doit également être tenu. L'article 25, 4° de l'arrêté du 3 février 1994 dispose en outre que la commune ou le CPAS fixe un règlement locatif qui comporte ces prescriptions et qui est communiqué à chaque candidat.
- Les logements communaux qui sont rénovés dans le cadre de la « rénovation d'immeubles isolés » doivent être prioritairement attribués aux anciens habitants. En outre, les revenus des candidats locataires sont limités aux revenus qui sont imposés dans le logement social et le loyer annuel ne peut être supérieur à 5% du coût de rénovation. ✕

1. Ce coût correspond aux coûts pour les études et les travaux, augmentés des coûts pour l'acquisition et le contrôle des travaux pour les immeubles réalisés dans le cadre des contrats de quartier. Il est à noter que ce coût est calculé sans que les subsides régionaux ne soient déduits ! Cela signifie un loyer plus élevé pour le locataire. Pendant la législature précédente, une nouvelle ordonnance sur les contrats de quartiers a été préparée. Dans ce texte, des loyers plafonnés au lieu de pourcentages étaient pris en considération. Il s'agissait de plafonds basés sur les plafonds de loyers utilisés par les Agences Immobilières Sociales

Un service « contrôle des logements communaux-subsides régionaux » a été créé auprès de l'administration régionale du logement pour vérifier si les obligations imposées sont effectivement respectées par les communes et les CPAS. Lors d'un entretien que nous avons eu avec ce service, il nous a été précisé que ce contrôle n'est pas effectué sur le terrain, mais uniquement sur base de rapports annuels que les communes et les CPAS doivent transmettre. Le service constate cependant que chaque année au moins 5 communes et CPAS introduisent un rapport annuel des plus sommaires ou ne transmettent pas de rapport.

En outre, lorsque les communes transmettent leurs rapports annuels, le service de contrôle de la Région n'est pas en mesure de vérifier si les attributions ont été faites conformément à l'ordre chronologique établi par le registre d'inscription.

Dans le rapport d'évaluation des contrats de quartier que le CREAT-UCL a rédigé en décembre 2008 à la demande de la Région, il est affirmé que les règles d'attribution ne sont pas toujours respectées.

À la page 45 de ce rapport, il est précisé que : « *En ce qui concerne la gestion locative des logements produits – et selon l'information disponible – les communes ne respecteraient pas toujours aussi scrupuleusement les conditions locatives prévues dans les règlements* ».



Immeuble rue Mommaerts à Molenbeek, construit dans le cadre d'un subside « contrat de quartier ».

Le rapport fait également quelques recommandations (p. 48) :

« *Dans le cadre de la gestion locative des logements qui sont produits par le biais des contrats de quartier, la façon dont les communes transmettent leurs informations à l'administration régionale doit être revue. Au niveau local, le grand nombre de listes selon le type de logement communal mène à un traitement inégal des candidats. La rédaction d'un registre communal unique peut résoudre ce problème* ».

Le non-respect des conditions imposées aux communes s'explique en partie par le fait que certaines règles fixées par la réglementation sur les contrats de quartier sont, en pratique, parfois difficilement compatibles entre elles. Il appartient au Gouvernement, bien au fait de ces lacunes², de procéder à une modification législative. ✕

2. voir au sujet du non-respect des règles fixées par la législation « contrats de quartier » la discussion en commission logement du 04/07/2006 (C.R.I. COM (2005-2006) n°86).

TABEAU 2

LOGEMENTS DES COMMUNES ET DES CPAS RÉNOVÉS OU CONSTRUIT AVEC SUBSIDES RÉGIONAUX.

	Logements en propriété de la commune (chiffres com- muniés par les communes elles-mêmes)	rénovés ou construits avec des subsides immeubles isolés (1981-2008)	rénovés ou construits avec des subsides rénovation d'îlots (1978-1998)	rénovés ou construits avec des subsides contrats de quartier (1994-2008)	Logements en propriété du CPAS (chiffres com- muniés par les CPAS eux- mêmes)	rénovés ou construits avec des subsides immeubles isolés (1981-2008)	rénovés ou construits avec des subsides rénovation d'îlots (1978-1998)	rénovés ou construits avec des subsides contrats de quartier (1994-2008)
Anderlecht	543	38	124	91	0			
Auderghem	98	57			3			
Berchem	25	16	11		0			
Bruxelles	2 693	140	542	472	1 815	684		50
Etterbeek	256	32	232		5			
Evere	96	45			4			
Forest	24	12	27		9	6		
Ganshoren	4				7	2		
Ixelles	245	178		112	81	45		
Jette	114	53	19	4	10	3		
Koekelberg	32		36	19	0			
Molenbeek	219	21	98	162	58	61		
St-Gilles	757	396	258	99	45			
St-Josse	337	49	171	45	15	13		
Schaerbeek	276	68	41	74	23	66		2
Uccle	57		12	18	20			
Watermael	108	5	40		62			
WSL	135	9	44		0			
WSP	46	7			5	3		
Total	6 065	1 126	1 628	1 105	2 160	903	0	52

Source : AATL, Direction Rénovation Urbaine, 2009



Woningen gerenoveerd met gewestsubsidies: effectieve w controle ontbreekt

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Wanneer de gemeenten of OCMW's beroep doen op gewestsubsidies voor aankoop of renovatie van woningen engageren zij zich om een aantal verplichtingen te respecteren onder meer voor wat betreft het berekenen van de huur, het maximale inkomen van de huurders en de toewijzingsprioriteiten. We hebben het hier over gewestelijke subsidies die werden toegekend in het kader van de programma's voor woonkernvernieuwing, de vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen of de wijkcontracten.

Recente cijfers die we kregen van de gewestelijke administratie huisvesting leren ons dat niet minder de helft van de zowat 8 200 woningen eigendom van gemeenten en OCMW's werd gerenoveerd of gebouwd met behulp van gewestsubsidies. →

**Goed
om te
weten**

Verplichtingen van de gewestsubsidies

- Het “woonkernvernieuwingsbesluit” (de voorganger van de wijkcontracten) bepaalt dat 2/3 van de woningen bestemd zijn als woning van sociale aard en 1/3 voor normale verhuur. De woningen van sociale aard mogen enkel worden verhuurd aan personen waarvan het inkomen lager ligt dan de inkomensplafonds die gelden voor de sociale huisvesting en tegen een basishuurprijs die niet meer mag bedragen dan 4,5 % van de geactualiseerde kostprijs van de woning.¹
- De meeste woningen die gebouwd of verbouwd worden met subsidies van de wijkcontracten moeten in de eerste plaats worden toegewezen volgens een prioriteitensysteem (met ondermeer prioriteit voor wijkbewoners, mensen slachtoffer van overmacht, alleenstaanden met kinderen, enzovoort.) Bovendien mag de woning enkel worden verhuurd aan kandidaat-huurders waarvan het inkomen maximaal 20 % hoger ligt dan die de inkomensplafonds voor een sociale woning. De jaarlijkse huurprijs mag niet meer bedragen dan 5% van de kostprijs voor woningen van gemeenten en 4% voor woningen van OCMW's² en er moet een register met kandidaten worden bijgehouden.³ In Art 25, 4^o van het besluit van 3 februari 1994 staat zelfs dat de gemeente of het OCMW een huurreglement moet vaststellen (la commune ou le CPAS fixe un règlement locatif).
- De gemeentewoningen die verbouwd werden in het kader “renovatie van afzonderlijke onroerende goederen” moeten in de eerste plaats worden toegewezen aan de voormalige bewoners. Bovendien zijn de inkomens van de kandidaat-huurders gelimiteerd tot de inkomens die gelden voor sociale huisvesting en de jaarlijkse huurprijs mag niet meer bedragen dan 5% van de renovatiekostprijs.⁴ ✕

1. Omzendbrief van 28 maart 1987 betreffende de stadsvernieuwing. Richtlijnen en procedures voor de toepassing van de koninklijke besluiten van 28 maart 1977, 8 februari 1980 en 20 november 1986 betreffende de vernieuwing van woonkernen en alleenstaande gebouwen. B.S. van 28 08 1987. Deze subsidies werden vanaf 1993 vervangen door de subsidies van de wijkcontracten, maar de voorwaarden van het ‘woonkernbesluit’ zijn nog altijd van toepassing.

2. Deze kostprijs komt overeen met de kosten voor studies en werken plus de kost voor de verwerving en het toezicht op de werken voor gebouwen opgericht in het kader van de wijkcontracten. Opvallend is dat die kostprijs wordt berekend zonder de gewestsubsidies in mindering te brengen!! Dit resulteert in een hogere huurprijs voor de huurder. Er werd tijdens de voorbije legislatuur gewerkt aan een nieuwe ordonnantie op de wijkcontracten, waarbij niet langer met percentages zou worden gewerkt, maar wel met huurprijsplafonds (gebaseerd op de huurprijsplafonds gehanteerd door de sociale verhuurkantoren).

3. Ordonnantie van 07/10/1993 houdende organisatie van de herwaardering van wijken, gewijzigd door de ordonnances van 20/07/2000, 27/06/2002 en 23/02/2006. Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 03/02/1994, gewijzigd door de besluiten van 30/05/1996, 10/02/2000, 20/09/2001 en 02/05/2002, tot uitvoering van de ordonnantie van 7/10/1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

4. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998 houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van onroerende goederen van de gemeenten en van de OCMW's.



Graystraat in Elsene,
woningen gerenoveerd
met subsidies
wijkcontract.

TABEL 2
WONINGEN VAN GEMEENTEN OF OCMW'S GERENOVEERD MET GEWESTSUBSIDIES

	Woningen eigendom van de gemeente (cijfers door de gemeenten zelf meegedeeld)	waarvan gerenoveerd of gebouwd met subsidies alleenstaande gebouwen (1981-2008)	waarvan gerenoveerd of gebouwd met subsidies woonkern (1978-1998)	waarvan gerenoveerd of gebouwd in kader van wijkcontracten (1994-2008)	Woningen eigendom van het OCMW (cijfers door OCMW's zelf meegedeeld)	waarvan gerenoveerd of gebouwd met subsidies alleenstaande gebouwen (1981-2008)	waarvan gerenoveerd of gebouwd met subsidies woonkern (1978-1998)	waarvan gerenoveerd of gebouwd in het kader van wijkcontracten (1994-2008)
Anderlecht	543	38	124	91	0			
Oudergem	98	57			3			
Berchem	25	16	11		0			
Brussel-Stad	2 693	140	542	472	1 815	684		50
Etterbeek	256	32	232		5			
Evere	96	45			4			
Vorst	24	12	27		9	6		
Ganshoren	4				7	2		
Elsene	245	178		112	81	45		
Jette	114	53	19	4	10	3		
Koekelberg	32		36	19	0			
Molenbeek	219	21	98	162	58	61		
St-Gillis	757	396	258	99	45			
St-Joost	337	49	171	45	15	13		
Schaarbeek	276	68	41	74	23	66		2
Ukkel	57		12	18	20			
Watermaal	108	5	40		62			
SLW	135	9	44		0			
SPW	46	7			5	3		
Totaal	6 065	1 126	1 628	1 105	2 160	903	0	52

Bron : Directie Stadsvernieuwing van BROH, 2009

Woningen in de
Mommaertstraat
in Molenbeek,
opgericht dankzij
het wijkcontract



Om na te gaan of die opgelegde verplichtingen ook effectief door de gemeenten en OCMW's worden gevolgd, is er bij de gewestadministratie huisvesting een "dienst controle gemeentewoningen subsidies gewest" opgericht. Een recent onderhoud dat we hadden met de dienst heeft ons geleerd dat de controle niet op het terrein gebeurt, maar enkel op basis van jaarlijkse rapporten die de gemeenten en OCMW's moeten doorsturen. Maar de dienst stelt vast dat ieder jaar minstens 5 gemeenten en OCWM's geen of een zeer summier jaarverslag indienen.

Zoals we hierboven reeds vermeldden, is enkel voor de 1 100 woningen die gerealiseerd werden via de wijkcontracten een register verplicht. Maar hierover zeggen de ambtenaren zelf dat het moeilijk is om te controleren of de persoon die de woning heeft gekregen werkelijk als eerste op de lijst stond.

Ook in het evaluatierapport over de wijkcontracten opgesteld door CREAT-UCL in december 2008 in opdracht van het Gewest staat dat de regels voor de toekenning niet steeds worden nageleefd. Letterlijk kunnen we op pagina 45 van het rapport lezen: "Wat betreft het verhuurbeheer van de geproduceerde woningen – en volgens de beschikbare informatie – zouden de gemeenten de in de reglementen voorgeschreven verhuurvoorwaarden niet altijd even nauwgezet naleven".

In het rapport staan op pagina 48 ook een reeks aanbevelingen: "In het verhuurbeheer van de woningen geproduceerd via de wijkcontracten moet de manier waarop de gemeentes hun informatie overmaken aan het gewestelijk bestuur herzien worden. Op het lokale niveau leidt het bestaan van veelvuldige lijsten volgens het type gemeentewoning tot een ongelijke behandeling van de aanvragers. De opstelling van één enkele gemeentelijke lijst kan dat probleem verhelpen." ✕

Les attributions vues par nos membres

PAR AÏCHA DINGUIZLI



En apprenant, fin 2007, qu'une ordonnance régionale était en cours d'élaboration pour réglementer les procédures d'attribution des logements des communes et des CPAS, un groupe de travail du RBDH a décidé d'étudier la question de manière approfondie. Le groupe de travail, composé d'associations membres du RBDH, avait pour objectif de rassembler des informations sur les pratiques de ces institutions afin d'une part, de fixer quelques points de repère et d'autre part, de permettre une évaluation solide de la future ordonnance régionale. L'idée consistait donc à mieux comprendre l'ordonnance en se basant sur les expériences des membres sur le terrain.

Malgré le fait que l'ordonnance concerne aussi bien les logements des communes que ceux des CPAS, le groupe de travail s'est principalement penché sur les procédures des communes car celles-ci gèrent un patrimoine plus important. Une bonne partie des CPAS ne dispose que de quelques logements de transit (cf. tableau p 6). Nous n'avons retenu pour cet article que les informations concernant le CPAS de Bruxelles-Ville car il possède plus de 1 800 logements.

Une des premières observations qui ressortit de ce travail fut l'énorme diversité au niveau des pratiques de chaque commune. Dans cet article, nous allons dresser un inventaire des situations que les acteurs peuvent rencontrer sur le terrain, sans pour autant nous lancer dans un état des lieux exhaustif. Pour plus de clarté, nous avons classé les différentes situations rencontrées en 3 catégories.

Afin de répercuter les situations de terrain, nous avons récolté quelques témoignages de travailleurs œuvrant pour des services d'aide accompagnant les candidats dans leurs démarches de recherches de logements. Nous avons été contraints de garantir l'anonymat de nos témoins, étant donné les collaborations étroites que certains d'entre eux veulent préserver avec leurs services communaux.

1. Communes avec un règlement écrit

La première catégorie regroupe les communes qui, avant même que cette ordonnance ne l'impose, disposaient de documents écrits donnant quelques indications sur les conditions et procédures d'inscription. La nature et la précision des éléments repris dans leurs documents étaient par contre très variables. Cette catégorie rassemble une dizaine de communes. En voici quelques exemples.

– Bruxelles-Ville, commune ayant le plus grand parc de logements, dispose de 2 800 unités qu'elle divise en 3 catégories : les logements à loyers encadrés, les logements moyens et les logements issus des contrats de quartiers. Fin 2007, cette commune a édité un règlement dont les principales informations sont facilement disponibles sur son site internet ou sous forme de brochure. Le plus grand apport de ce règlement fut d'instaurer l'attribution des logements sur base de l'ordre chronologique des inscriptions. Une travailleuse d'une association membre du RBDH se souvient de la procédure qui était appliquée jusqu'en octobre 2007 :

« Avant il n'y avait pas de liste chronologique, les gens allaient à la régie foncière, Bd Emile Jacqmain chercher la liste des logements disponibles, ils visitaient éventuellement le logement ou ils téléphonaient directement pour dire qu'ils étaient intéressés par tel logement et ils devaient déposer un dossier contenant la composition de ménage, la preuve des revenus et autres documents nécessaires et puis ils attendaient la réponse. Par la suite, la commune téléphonait à la personne qui allait recevoir le logement. Il n'y avait jamais de réponse écrite, ni pour eux, ni même pour ceux qui n'étaient pas acceptés. Quand ces derniers se rendaient à la commune pour avoir des nouvelles, là on leur disait « votre dossier n'a pas été accepté ». Notre association a envoyé plusieurs courriers pour savoir sur quelle base la commune refusait des dossiers mais on n'a jamais eu de réponses. On savait juste que le loyer devait correspondre à un tiers des revenus de la personne et qu'il y avait quelques règles sur le nombre de chambres en fonction de la composition de ménage. Mais on ne savait même pas qui faisait partie du comité d'attribution. »

Depuis fin 2007, le règlement a permis la mise en place d'une liste chronologique des inscriptions. Le candidat locataire commence donc par s'inscrire sur la liste informatisée de « réservation d'une ancienneté », ensuite il prend connaissance des logements disponibles et remet un dossier de candidature différent pour chacun de ceux qui l'intéressent. Ce dossier doit comporter sa composition de ménage et la preuve de ses

revenus. La Ville de Bruxelles impose une règle commune pour les 3 catégories de logements : le loyer ne peut pas représenter plus de 40% des revenus¹. Cette règle équivaut à fixer des taux de revenus minimum et à quasi exclusion des personnes à revenus très faibles. Parmi les membres du RBDH figurent des associations venant en aide aux jeunes en difficultés ou aux sans-abris et qui disposent de service d'accompagnement au logement. Toutes témoignent dans le même sens : *« En fait, c'est peut-être une erreur, mais on n'oriente plus notre public vers la commune ou le CPAS de Bruxelles-Ville. Ça ne sert à rien puisque leurs revenus sont trop bas. S'il faut que le loyer corresponde à maximum 40% des revenus, avec un minimex (ou Revenu d'Intégration Social, qui s'élève à 725 euros) ça fait un loyer de maximum 290 euros et il y a très peu de logements qui correspondent à ça. La Ville de Bruxelles ne représente pas une solution pour notre public, ou en tout cas pas pour les personnes isolées. »*²

Une fois les candidatures déposées, les dossiers sont triés en fonction des revenus et de la composition de ménage. Si plusieurs ménages correspondent aux conditions, c'est l'ordre chronologique d'inscription qui les départagera. D'autres critères sont également pris en compte mais ceux-ci diffèrent selon la catégorie de logement à laquelle on se réfère. Nous constatons par exemple que seule la catégorie des logements « à loyers encadrés » possède des plafonds de revenus et que le système de points de priorité pour les personnes en situation difficile n'existe que dans la catégorie des logements « contrats de quartiers ».

– A Schaerbeek, un règlement avait été adopté par le Collège déjà en 2002. Certaines informations avaient été mises sur le site internet de la commune, celles-ci étaient assez sommaires mais donnaient les informations essentielles telles que les plafonds de revenus et les documents à fournir pour l'inscription.

L'expérience d'un de nos membres a permis d'y voir plus clair dans la pratique : c'était la persévérance des candidats qui portait ses fruits. En effet, les candidats locataires qui se rendaient régulièrement à la commune obtenaient plus rapidement un logement : *« Quand les gens allaient s'inscrire, on leur disait : « Ne venez pas tous les jours. Une fois tous les 6 mois pour confirmer votre candidature, ça suffira ». Donc je leur disais d'aller voir régulièrement, d'aller demander des nouvelles et bien souvent ça se résolvait comme ça. »*

De ce fait, l'attribution du logement se faisait à la personne « qu'on avait sous la main ». Cette situation peut probablement s'expliquer par le manque de moyens du service concerné.

Malgré ce qu'on pourrait croire, cette situation a pu représenter un élément positif sur le terrain : *« Pour nous, le fait que la commune n'ait pas le même mode d'attribution que les logements sociaux ou les AIS, ça représentait un peu une bulle d'air. C'était un travers mais je profitais de ce travers parce que ça permettait aux gens de se reloger plus rapidement quand ils étaient dans l'urgence. Je ne faisais rien d'autre que d'empêcher les gens de se décourager et ça, ça apportait une certaine dynamique. »* →

1. Le loyer et les charges ne peuvent représenter plus de 55% des revenus mais ces dernières peuvent parfois être très élevées (par exemple 180 euros pour un logement de 90m²)

2. Pour être complet, nous tenons à ajouter à ce calcul que certains locataires peuvent bénéficier d'une allocation loyer que la commune accorde depuis mai 2009 pour 679 de ses logements. Pour plus d'informations, voir l'article « L'introduction de l'allocation loyer par la Ville de Bruxelles pour 679 logements risque de n'être qu'un mirage » sur le site du RBDH.

– Citons encore l'exemple de la commune d'Etterbeek. Celle-ci indique depuis avril 2007 sur son site internet les documents qu'une personne doit fournir pour s'inscrire en tant que candidat locataire. Quel ne fut pas notre étonnement de constater que ce propriétaire public effectue une sélection des locataires encore plus sévère que celle que nous observons sur le marché privé! En effet, la commune demande de fournir tous les documents suivants: le dernier avertissement extrait de rôle, les 3 dernières fiches de salaire ou les 3 dernières attestations de revenus (chômage, mutuelle, pension, CPAS,...), un contrat de travail ou une attestation de chômage, mutuelle, pension ou CPAS, une preuve de paiement des 6 derniers loyers et un extrait de casier judiciaire. Notons qu'une recommandation de la commission vie privée émise en mars 2009 nous a par ailleurs confirmé que certains de ces documents recèlent des informations privées que la commune ne peut pas demander (voir encadré page 20).

– Dans la mesure où il serait trop complexe de comparer dans cet article les différents règlements que les membres du RBDH ont pu obtenir, nous avons décidé de dresser un tableau comparatif reprenant un critère unique: les plafonds de revenus³. Même s'il ne faut pas perdre de vue que cet élément doit être combiné à d'autres (tel que les loyers pratiqués, les points de priorité,...), il est tout de même révélateur des différentes politiques de logement appliquées par les communes.

PLAFONDS DE REVENUS ANNUELS FIXÉS PAR LES COMMUNES³

type de ménage	personne isolée	ménage à 1 revenu	ménage à 2 revenus	ménages à plus de 2 revenus
Berchem	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Bruxelles (logements à loyers encadrés)	28 951 €	32 169 €	36 764 €	36 764 €
Evere	23 088 €	25 652 €	29 317 €	—
Jette	19 565 €	21 739 €	24 845 €	—
Schaerbeek	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Uccle (logements de type moyen)	53 922 €	58 954 €	58 954 €	—
Uccle (logements de type social)	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Watermael Boitsfort (logements moyens)	36 000 €	41 000 €		
Watermael Boitsfort (logements de type social)	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Woluwe-Saint-Lambert (logements moyens)	40 458 €	53 943 €		
Woluwe-Saint-Lambert (logements de type social)	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €

3. Ce tableau a été réalisé à partir des chiffres que nous avons pu trouver dans les règlements des communes, que nous avons indexés avec l'indice santé.



2. Un règlement venu d'ailleurs

Dans la deuxième catégorie, nous retrouvons la commune de Forest qui ne disposait pas encore de règlement mais qui se basait sur celui d'une autre institution.

En effet, cette commune dont le patrimoine se compose d'environ 20 logements allant du studio au 4 chambres, tous situés dans le même immeuble, a décidé depuis septembre 1999 de déléguer la gestion de ses logements à l'AIS Quartier. Les conditions d'attribution, telles que les plafonds de revenus et la taille du logement (en fonction de la composition de ménage) sont donc fixées par l'AIS. Cependant, l'AIS ayant confié l'inscription des candidats à l'Union des Locataires de Forest, ces derniers doivent également répondre à certains critères fixés par l'UL. A titre d'exemple, l'union des locataires assurant un suivi social, le candidat doit venir signer le registre chaque mois et doit être en ordre de cotisation auprès de l'UL.

3. Place à l'opacité

Il existe enfin une troisième catégorie de communes pour lesquelles aucun document écrit reprenant des conditions d'admission et/ou des règles d'attribution n'était disponible.

Une des difficultés qui en découlait pour les acteurs de terrain était l'impossibilité d'obtenir des critères d'admission fixes et donc de guider les candidats locataires.

« Pour les logements d'Ixelles, on n'a jamais reçu de règlement, et quand on a essayé de s'informer pour une dame, on n'a pas pu obtenir de renseignements. On nous a simplement répondu de leur envoyer la personne. »

Lettre aux parlementaires

« Pour s'inscrire pour un logement de la commune d'Anderlecht, les gens devaient se rendre à la commune, nous on ne savait pas comment ça se passait. Les informations n'étaient pas claires, c'était vraiment difficile de savoir où un candidat en était dans la procédure. Un jour, un candidat locataire est revenu avec la liste des documents à fournir pour l'inscription et on a été très étonné de constater qu'il fallait fournir un certificat de bonne vie et mœurs. »

Officiellement, les attributions des logements sont proposées par le service concerné (service logement ou propriétés communales) puis votées au collège communal donc soumises à un contrôle politique. Néanmoins, pour certaines communes en plus d'une opacité au niveau des critères d'admission, régnait une opacité au niveau des attributions.

« À Saint-Gilles, les candidats devaient aller s'inscrire à la régie foncière avec comme documents leur carte d'identité, leur composition de ménage et une preuve de leurs revenus. Ils recevaient alors un numéro de dossier et la régie foncière gérait les attributions de façon interne sans visibilité aucune. Certaines familles recevaient tout de suite un logement alors que d'autres attendaient des années sans qu'on sache pourquoi. »

« À Molenbeek, nous n'avions pas de document officiel écrit. En théorie il fallait s'inscrire au service logement où il y avait un registre et c'était l'ordre chronologique qui fonctionnait. Mais dans la pratique il y avait de grands soupçons comme quoi avec un soutien politique on pouvait obtenir plus facilement un logement. Notre association a souvent demandé une copie du règlement ainsi que la situation dans la liste de candidats inscrits mais ces données n'étaient pas disponibles. »

Rappelons que suite à l'ordonnance, les CPAS ont également dû adopter un règlement d'attribution pour leurs logements. Nous souhaitons citer le CPAS de Bruxelles-Ville qui possède plus de 1800 logements dont 48 sont des logements d'insertion (à destination des bénéficiaires du CPAS en situation précaire). Un de nos membres témoigne : « Au CPAS il n'y a pas de liste d'attente. On sait qu'il faut que minimum 5 personnes se portent candidates pour un logement pour que le comité d'attribution se réunisse. On avait envoyé un courrier (en même temps qu'à la commune) pour demander quel est le règlement pour pouvoir avoir accès à un logement, on l'a jamais eu. Ils nous ont juste répondu que le loyer doit être un tiers des revenus. Au niveau de la superficie, ils nous disaient que la personne n'a qu'à se porter candidate et on verra bien. On n'a jamais su sur quelles bases les gens ont obtenu un logement. Par contre, le CPAS tenait compte des rapports d'insalubrité rédigés par le service technique mais il faut qu'il soit précis et détaillé. Ça ne peut pas être juste un mot d'une assistante sociale. »

Au RBDH, nous avons également introduit une demande officielle par courrier daté du 11 août 2009 auprès du conseil du CPAS de Bruxelles pour demander à prendre connaissance des critères et de la procédure d'inscription et d'attribution des différentes catégories de logements. Mais à l'heure actuelle (mi-octobre), nous n'avons pas encore reçu de réponse.

Apprenant que le PS et Ecolo étaient occupés à travailler sur une proposition d'ordonnance concernant les règlements d'attribution des logements communaux, le RBDH a envoyé en septembre 2008 un courrier aux parlementaires concernés afin d'attirer leur attention sur les problèmes relevés lors des expériences de terrain et sur des solutions possibles.

Nous pensons que la situation serait plus simple, pour les candidats locataires comme pour les administrations communales, si toutes les communes disposaient d'un règlement d'attribution similaire qui reprendrait entre autre les catégories de priorités et le nombre de points à attribuer à celles-ci. Le règlement de chacune des communes devrait alors se faire sur base d'un règlement d'attribution type. Ce règlement type devrait aussi aborder des points tels que le type de documents à fournir lors de l'inscription du candidat locataire, des modalités de sortie lorsqu'un locataire obtient un logement social, ainsi qu'une limitation de l'utilisation de baux de courte durée.

Un seul registre dans lequel tous les types de logements seraient repris (logements à loyer libre, logements à loyer contrôlé, logements des contrats de quartiers, logements des CPAS, ...) nous semble aussi être un élément important pour favoriser la transparence dans la location de logement public.

De plus, la transparence des attributions des logements communaux est, bien sûr, nécessaire, mais cette avancée perdrait de son sens si ces logements sont inaccessibles pour les personnes à petits revenus. C'est pourquoi nous aimerions voir apparaître une limitation concernant les montant des loyers dans les règlement communaux. Les communes et les CPAS étant des propriétaires publics, nous estimons qu'ils doivent davantage répondre aux besoins des personnes les plus démunies. Nous proposons à ce titre d'impulser les communes, dans le cadre de cette ordonnance, à ce qu'un maximum de leurs logements correspondent aux critères du nouveau système d'allocation loyer que la Région bruxelloise a mis en place en mai 2008 et que ces loyers ne dépassent pas les plafonds de loyer imposées par ce système.

Malheureusement, les parlementaires n'ont pas pu intégrer nos suggestions dans le texte de l'ordonnance. ✕

Nous constatons, déjà avec cet inventaire partiel, que la situation est quasiment différente dans chaque commune, que ce soit concernant le service auquel il faut s'adresser, les documents à fournir, les conditions d'admission, les procédures d'attribution, ... En conclusion, relevons que cette diversité des pratiques et des procédures entraîne une grande confusion, non seulement pour les travailleurs du secteur logement mais plus encore pour les citoyens à la recherche d'un logement et souvent peu familiarisés avec le jargon administratif. Ajoutons à cela la difficulté qu'il peut exister pour avoir accès à l'information de certaines communes où nous avons dû contacter plusieurs personnes et envoyer des courriers officiels avant d'obtenir les renseignements. ✕



Quels documents les communes peuvent-elles demander à leurs candidats-locataires ?

PAR WERNER VAN MIEGHEM

La commission de la protection de la vie privée¹ et le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme² se sont exprimés récemment sur les données ou documents à caractère personnel qu'un bailleur privé peut légalement demander à son candidat locataire.

Bien que la recommandation de la Commission de protection de la vie privée et l'avis du Centre concernent uniquement les bailleurs privés, le RBDH est d'avis que ces règles devraient également être observées par les bailleurs publics, censés montrer l'exemple et être porteurs d'une véritable mission d'intérêt général et d'une « vocation sociale » incontestable.

Les nom et prénom du candidat locataire :

Le bailleur peut demander à son candidat locataire de présenter sa carte d'identité ou un document officiel mentionnant ces données.

L'adresse :

Si la collecte de l'adresse du candidat locataire n'est généralement pas indispensable au stade préliminaire du contrat, ultérieurement, cette donnée peut être nécessaire pour des raisons pratiques. La présentation d'un document officiel mentionnant l'adresse peut être requise par le bailleur.

L'origine ethnique et le lieu de naissance :

Le critère de la naissance du candidat locataire est considéré a priori comme discriminant par la loi anti-discrimination. Toute distinction fondée sur l'un des critères protégés, dont la naissance, constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires. Le lieu de naissance, au même titre que l'origine ethnique, est une donnée concernant la naissance. La collecte de cette donnée en vue d'effectuer une sélection parmi les candidats locataires n'est donc pas pertinente non plus.

La nationalité et le séjour régulier/légal :

Le critère de la nationalité est a priori considéré comme discriminant par la loi anti-discrimination. La collecte de cette donnée n'est pas pertinente quand il s'agit d'effectuer une sélection parmi les candidats locataires.

Par contre, la Commission de la Protection de la Vie Privée considère que le critère de l'établissement régulier/légal d'un candidat locataire en Belgique est pertinent.

Cette position n'est pas partagée par le Centre pour l'Egalité des Chances. Il estime d'abord qu'il faut clarifier la référence au séjour du candidat locataire par l'usage de la terminologie

adéquate. Plus fondamentalement, le Centre est d'avis que le droit constitutionnel au logement consacré par l'article 23 de la Constitution doit se lire en combinaison avec l'article 191 qui prévoit que « Tout étranger qui se trouve sur le territoire de la Belgique jouit de la protection accordée aux personnes et aux biens, sauf les exceptions prévues par la loi ». Il s'applique donc à toute personne présente sur le territoire belge, que celle-ci soit belge ou étrangère et quel que soit son statut de séjour, sauf si la réglementation relative au bail de résidence principale exclut de son champ d'application les personnes en séjour illégal, ce qui ne ressort pas de l'article 1^{er} de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale du preneur.

Date de naissance – majorité :

Le critère de l'âge du candidat locataire est a priori considéré comme discriminant par la loi anti-discrimination, sous les réserves déjà précisées. Mais un contrat de bail ne peut être conclu que par une personne majeure (18 ans accomplis) ou par un mineur émancipé (cf. l'article 481 du code civil). Dans le cas où le contact visuel ne permet pas d'évaluer l'âge, alors la preuve de l'âge, de l'état de majorité ou de l'émancipation (par mariage ou autre) s'effectuera au moyen du document officiel adéquat (examen de la carte d'identité ou du livret de mariage, etc.).

Etat civil (célibataire, marié, cohabitant légal, divorcé) :

Le critère « état civil » est a priori considéré comme discriminant par la loi anti-discrimination. La collecte de la donnée relative à l'état civil ne peut être effectuée que si elle est pertinente. La donnée « célibataire » ou « divorcé » ne semble pas pertinente. Quant à la donnée « marié » ou « cohabitant légal », l'article 215, § 2 du Code civil prévoit que le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent soit être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux soit émaner d'eux deux. Au vu de ces éléments, la collecte de la donnée « marié » ou « cohabitant » par le bailleur n'est pas disproportionnée. Le refus du candidat locataire de fournir cette information ne peut cependant justifier un refus du bail.

Numéro d'identification du Registre national :

La collecte de cette donnée est strictement réservée aux personnes autorisées à utiliser cette donnée. Ni le propriétaire ni l'agent immobilier ne figure au rang des bénéficiaires éventuels d'une telle autorisation.

BULLETIN DE PAIE Juillet 2005Bulletin : 1
Page : 2**Employeur :** LEADER INTERIM SAS 62
51 BLVD DE LA LIBERTE62000 ARRAS
Tel: 0321161550 - Fax: 0321161551
Siret: 44040473900037 - NAF: 745B**Salarié :** 99990003 **N° SS :** 199999999999999**LEADER INTERIM**
19 RUE DES ALOUETTES**95600 Eaubonne**BOULEVARD PRESIDENT ALLENDE 62000 ARRAS No 621 276621131
M DU PRESIDENT PAUL DOUMER 75008 PARIS No**Preuve de revenus (fiches de paie ou extraits de compte bancaire ou documents attestant d'autres revenus) :**

la demande de présentation de ces données n'est pas disproportionnée au motif qu'il est habituellement admis que le montant d'un loyer, pour être supportable, ne doit pas dépasser un certain pourcentage du revenu mensuel. Sauf demande particulière, l'identité et les coordonnées de l'employeur ou du débiteur des revenus ainsi que les données inutiles ne doivent pas être communiquées et peuvent être rendues non lisibles. En plus, la remise d'une copie des données ne se justifie pas, en principe, car il s'agit d'en tirer une simple appréciation : ce candidat locataire est-il solvable au sens défini ci-dessus ?

Personnes occupant le logement :

Le bailleur peut demander des informations comme le nombre d'occupants, la présence d'enfants (n.d.l.r. ce qui permettra à la commune de déterminer le nombre de chambres dont le ménage a besoin).

Certificat de bonne vie et mœurs, extrait du casier judiciaire :

Depuis quelques années, le certificat de bonne vie et mœurs a été remplacé par un extrait du casier judiciaire. Il est clair qu'un bailleur ne peut pas demander ce document à un candidat locataire.

Handicap – état de santé :

Le handicap ou l'état de santé du candidat locataire est a priori considéré comme un critère discriminant par la loi anti-discrimination. La collecte de telles données ne peut être effectuée qu'à la double condition que la personne concernée ait donné son consentement écrit, rétractable à tout moment, et que la donnée en question soit pertinente. Tel est bien le cas lorsque le candidat locataire fait état de son handicap pour obtenir la location d'un appartement spécialement aménagé pour une personne atteinte d'un handicap.

Un numéro de compte à vue :

Cette donnée ne semble a priori pas pertinente. En effet, le paiement du loyer est susceptible de s'effectuer selon diverses modalités (de la main à la main, par versement ou virement). En outre, en cas de virement, celui-ci peut s'effectuer au départ du compte d'un tiers (par exemple, un parent ou un cohabitant, non partie au bail). ✕

1. Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2008 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires

2. Document interne du Centre du 2 juillet 2009. Remarques sur la Recommandation aux bailleurs et agents immobiliers relatives au traitement des données des candidats locataires.

	Nombre ou Base	Taux	Montant	Indemnités NS ou Retenues NS	COTIS. PATRONALES Taux	Montant
BRUT	1375.83	0.750	10.32		12.800	176.11
ESSE BRUT	1375.83	0.100	1.38		1.600	22.01
IL	1375.83				5.400	74.29
TE AUTONOMIE	1375.83				0.300	4.13
ESSE PLAF	1375.83				1.780	24.49
	1375.83	6.550	90.12		8.200	112.82
	1375.83				0.100	1.38
	1375.83				0.400	5.50
	1375.83	2.400	33.02		4.000	55.03
	1375.83				0.350	4.82
PRE TA	1375.83	3.000	41.27		4.500	61.91
	1375.83	0.800	11.01		1.200	16.51
5 TA NC	1375.83	0.085	1.17		0.355	4.88
SOCIALES INTERI	1375.83				0.150	2.06
					8.000	0.08
						-179.40
	1339.29	5.100	68.30			
VS DEDUCTIBLES			256.59			386.62
	1339.29	2.900	38.84			
			1119.24			
				-210.00		
				-800.00		

res.	Brut	Plafond SS	Net Imposable
139.27	1375.83	1375.83	1119.24 EUR
322.77	3248.22	3248.22	2642.44 EUR

NET PAYE
73.12 EURDate Paiement : 11/08/2005
Mode Règlement : VIREMENT

Dans votre intérêt et pour vous aider à faire valoir vos droits, conserver ce bulletin sans intrusion de durée.

De toewijzing van woningen gezien door de bril van onze leden- verenigingen

DOOR AÏCHA DINGUIZLI



Toen we eind 2007 bij de BBRoW vernamen dat er een gewestelijke ordonnantie in de maak was over de toewijzing van woningen van gemeenten en OCMW's, zette onze werkgroep ervaringsuitwisseling dit thema op de agenda. De werkgroep, samengesteld uit leden-verenigingen van de BBRoW, stelde zich als doel om informatie te verzamelen over de manier waarop gemeenten en OCMW's hun woningen toewezen en om die informatie te gebruiken voor een grondige evaluatie van de toekomstige ordonnantie. Met andere woorden, we wilden het voorstel van ordonnantie toetsen aan de ervaringen op het terrein in ons achterhoofd.

Hoewel de ordonnantie van toepassing is op zowel de woningen van gemeenten als van OCMW's, heeft de werkgroep vooral informatie verzameld over de gemeentewoningen. Zij beheren immers het grootste woningpark. De meeste OCMW's beschikken slechts over een aantal transitwoningen. Enkel het OCMW van Brussel-Stad beheert met 1 800 woningen een aanzienlijk park.

Een van de eerste vaststellingen die uit de verzamelde informatie naar boven kwam, was de grote diversiteit bij de meeste gemeenten. In dit artikel geven we u, in drie categorieën, een overzicht van de situaties die kandidaat-huurlers of organisaties tot voor kort tegenkwamen.

Veel mist rond de toewijzing van gemeentewoningen.

Ter illustratie hebben we ook een aantal getuigenissen verzameld van sociale werkers die huurders bij hun zoektocht naar een geschikte woning begeleiden. Omdat zij hun samenwerking met de gemeente willen vrijwaren, hebben zij ons gevraagd om hun getuigenis anoniem weer te geven.

1. Gemeenten met geschreven reglement

De eerste categorie van gemeenten zijn een tiental gemeenten die, nog voor de ordonnantie hen daartoe verplichtte, over geschreven documenten beschikten met regels op het vlak van toegangsvoorwaarden en de inschrijvingsprocedure. De regels zelf verschilden echter sterk van gemeente tot gemeente.

We geven een aantal voorbeelden.

– Brussel-Stad, de gemeente met het grootste aantal woningen, beschikt over 2800 woningen die ze opdeelt in drie categorieën: de woningen met geplafondeerde huurprijs, de middelgrote woningen en de woningen van de wijkcontracten. Eind 2007 heeft Brussel-Stad een reglement goedgekeurd waarover een brochure werd gemaakt. De grootste vernieuwing van dit reglement was de invoering van een chronologische wachtlijst voor de kandidaten.

Een sociale werkster van een van de leden-verenigingen van de BBroW herinnert zich nog de procedure van voor 2007:

“Voordien was er geen chronologische lijst, de mensen gingen naar de grondregie aan de Jacqmainlaan de lijst van vrije woningen halen, ze bezochten eventueel de woning of telefoneerden onmiddellijk om te zeggen dat ze geïnteresseerd waren. Zij moesten dan de nodige documenten afgeven (gezinssamenstelling, inkomens, ...) en wachten op een antwoord. De grondregie belde vervolgens naar de persoon die de woning kon betrekken. Er was geen schriftelijk antwoord en ook niet voor de personen die de woning niet kregen. Die laatste personen moesten dan naar de grondregie gaan waar ze het antwoord kregen ‘uw aanvraag werd niet aanvaard’. Onze vereniging heeft verschillende keren per brief gevraagd op basis waarvan een aanvraag was geweigerd, we hebben nooit antwoord gekregen. Het enige dat we wisten was dat de huur maximum een derde van de inkomens mocht bedragen en dat de woning aangepast moest zijn aan de gezinsgrootte.”

Sinds eind 2007 is er eindelijk een reglement met een chronologische wachtlijst. De kandidaat-huurder schrijft zich eerst in op die geïnformateerde lijst, hij krijgt een overzicht van de beschikbare woningen en kan zich kandidaat stellen voor de woningen die hem interesseren. Zijn kandidaat-dossier bevat de gezinssamenstelling en het gezinsinkomen. Voor alle drie de categorieën van woningen legt Brussel-Stad dezelfde regel op: de huur mag niet meer bedragen dan 40% van het inkomen.¹

Die regel houdt echter in dat personen met een laag inkomen dikwijls worden uitgesloten. Onder de leden-verenigingen van de BBRoW zijn er verenigingen die jongeren in moeilijkheden of daklozen bijstaan. Zij getuigen allen:

“Wij sturen ons publiek niet meer naar de gemeente of het OCMW van Brussel-Stad. Het heeft geen zin want hun inkomens zijn te laag. Wanneer de huur maximum 40% mag bedragen van het inkomen, dan komt dat voor een persoon met een leefloon (725 euro) neer op een maximumhuur van 290 euro. Er zijn weinig woningen van de Stad die aan die prijs verhuurd worden. De woningen van Stad Brussel zijn geen oplossing voor ons publiek, zeker niet voor alleenstaanden.”²

Zodra de kandidaturen binnen zijn, worden de dossiers geklasseerd in functie van inkomen en gezinssamenstelling. Wanneer verschillende gezinnen aan de voorwaarden beantwoorden, dan wordt de woning toegewezen aan de kandidaat die het eerst was ingeschreven. Er spelen nog andere criteria, maar die worden in functie van het type woning weerhouden. Zo is bij de categorie “woningen met geplafondeerde huurprijs” sprake van een inkomensplafonds en worden bij de “woningen van wijkcontracten” meer prioriteitspunten gegeven aan gezinnen in moeilijkheden.

– In Schaarbeek was het in 2008 al mogelijk om informatie te vinden op de website van de gemeente. De beperkte informatie vertelde welke inkomensplafonds werden gehanteerd en welke documenten bij de inschrijving moesten worden afgegeven. De ervaringen van een van onze leden leert ons meer over de dagelijkse gang van zaken. Kandidaat-huurders die regelmatig de gemeentedienst opzochten, kregen sneller een woning: *“Wanneer de mensen zich inschreven werd hen gezegd: ‘Kom niet alle dagen langs. Een keer om de 6 maanden om je kandidatuur te bevestigen is genoeg.’ Ik raadde hen aan om toch regelmatig langs te gaan, om nieuws over hun kandidatuur te vragen en vaak leverde dat resultaat op”.*

Met andere woorden, de woning werd dikwijls toegewezen aan de persoon “die toevallig aanwezig was”. Die manier van werken is ook te wijten aan een gebrek aan middelen bij de betrokken dienst.

Die situatie houdt voor de terreinwerkers verrassend genoeg een positief element in: *“Het feit dat een gemeente of een OCMW een andere manier toewijzen kent dan bij de sociale woningen, creëert mogelijkheden en hoop. Het was een ‘doorsteek’ waar we profiteerden om mensen sneller te herhuisvesten.”*

– Een ander voorbeeld is de gemeente Etterbeek. Op haar website stond al in april 2007 de lijst van documenten die iemand moet presenteren wanneer hij zijn kandidatuur stelt.

Tot onze grote verbazing is deze publieke verhuurder nog strenger dan sommige privé-verhuurders. De gemeente vraagt onder meer de volgende documenten: het laatste aanslagbiljet, de laatste drie loonbrieven of attesten van inkomen (werkloosheidsuitkering, pensioen, OCMW, ...), een arbeidsovereenkomst of attest van werkloosheid, een bewijs van betaling van de laatste 6 maand huur en een bewijs van goed gedrag en zeden. →

1. Huur en lasten samen mogen niet meer bedragen dan 55% van het inkomen. De lasten kunnen echter soms heel hoog zijn (bijvoorbeeld 180 euro voor een appartement van 90 m²).

2. Voor de volledigheid willen we wel toevoegen dat de Stad Brussel in mei 2009 heeft beslist dat voor 679 van haar woningen sommige huurders van een gewestelijke huurtoelage van maximum 200 euro kunnen genieten. Meer informatie hierover vindt u op de website van de BBRoW.

Een recent advies van de Commissie ter bescherming van de private levenssfeer, doet ons zeggen dat de gemeente een aantal van die documenten niet mag vragen (zie artikel op pg. 26).

Omdat het te complex is om de verschillende “oude” reglementen in deze publicatie met elkaar te vergelijken, hebben we ons hier beperkt tot een overzicht van de inkomensplafonds die de gemeenten hanteren.

**INKOMENSPLAFONDS BIJ EEN AANTAL GEMEENTEN
PER WONINGTYPE³**

Type gezin	alleenstaande	Gezin met 1 inkomen	Gezin met 2 inkomens	Gezin met meer dan 2 inkomens
Berchem	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Brussel (woningen met geplafondeerde huurprijs)	28 951 €	32 169 €	36 764 €	36 764 €
Evere	23 088 €	25 652 €	29 317 €	—
Jette	19 565 €	21 739 €	24 845 €	—
Schaarbeek	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Ukkel	53 922 €	58 954 €	58 954 €	—
(middelgrote woningen)				
Ukkel (woningen van sociale aardl)	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Watermaal Bosvoorde (middelgrote woningen)	36 000 €	41 000 €	—	—
Watermaal Bosvoorde (woningen van sociale aard)	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €
Sint Lambrechts Woluwe (middelgrote woningen)	40 458 €	53 943 €		
Sint Lambrechts Woluwe (woningen van sociale aard)	19 600 €	21 778 €	24 890 €	24 890 €

3. We hebben deze tabel opgesteld op basis van cijfers in de gemeente-reglementen die we hebben geïndexeerd.

Alleen dat al toont de grote verscheidenheid aan in de criteria die gemeenten gebruiken in hun woonbeleid.

2. Gemeente met “gecopieerd” reglement

In de tweede categorie plaatsen we de gemeente Vorst die niet over een reglement beschikte, maar zich wel baseerde op de criteria van een andere instelling, met name het sociaal verhuurkantoor Wijken.

De gemeente Vorst beschikt over 20 woningen die allen in hetzelfde gebouw gelegen zijn. Het beheer van die woningen werd toevertrouwd aan het sociaal verhuurkantoor Wijken. De toegangsvoorwaarden voor de woningen zijn bepaald door het sociaal verhuurkantoor. Opmerkelijk is wel dat het verhuurkantoor de inschrijving van de kandidaten in handen heeft gegeven van de Huurdersunie van Vorst. Die geeft sociale begeleiding aan de kandidaat-huurders en vraagt hen om iedere maand het kandidaat-register te komen tekenen en hun lidgeld bij de Huurdersunie te betalen.

3. Gemeenten zonder schriftelijk reglement

Er bestaat tenslotte ook een derde categorie van gemeenten die over geen enkel publiek geschreven document beschikten met de toegangsvoorwaarden en toewijzingsregels. Dat maakte het voor de verenigingen uiteraard moeilijk om de kandidaat-huurders te begeleiden.

“Voor de woningen van de gemeente Elsene hebben wij nooit een reglement ontvangen en toen we informatie inwonnen voor een persoon wou men niets vertellen en vroeg men om de dame bij hen langs te sturen.”

“Om zich in te schrijven voor een woning van de gemeente Anderlecht, moesten de mensen naar de



gemeente, wij wisten niet hoe de toewijzingen gebeurden. De informatie was niet duidelijk, het was moeilijk om te weten te komen of de kandidaat opgenomen was in de procedure."

Officieel gebeuren de toewijzingen van de woningen door het College van burgemeester en schepenen en is dus een democratische, politieke controle via de gemeenteraad mogelijk.

Maar bij sommige gemeenten waren niet alleen de toegangsvoorwaarden onduidelijk, maar ook de toewijzingen.

"In St. Gillis moesten de kandidaten zich inschrijven bij de grondregie. Ze kregen een dossiernummer en de grondregie beheerde de toewijzingen op een ondoorzichtige manier. Sommige gezinnen ontvingen dadelijk een woning, andere moesten jaren wachten zonder te weten waarom."

"In Molenbeek hadden we geen officieel geschreven reglement. In theorie moest je je inschrijven bij de dienst huisvesting in een register en werd de chronologische volgorde gehanteerd. In de praktijk waren er aanwijzingen dat je met politieke steun sneller een woning kreeg. Onze vereniging heeft een kopie van het reglement gevraagd en de plaats op de chronologische lijst van sommige kandidaat-huuders, maar die informatie werd ons niet gegeven."

De ordonnantie legt ook aan de OCMW's op om een toewijzingsreglement voor hun woningen te hebben. Het OCMW van Brussel-Stad beheert een groot patrimonium (meer dan 1 800 woningen, de meeste andere OCMW's in het Gewest beheren minder dan 50 woningen). Een van onze leden getuigt over het OCMW van Brussel-Stad:

"Bij het OCMW is er geen wachtlijst. We weten dat er minstens 5 personen zich kandidaat moeten stellen voor een woning vooraleer het toewijzingscomité bij elkaar komt. We hebben het OCMW een brief gestuurd met de vraag welke criteria zij hanteren, maar we hebben behalve de reactie dat de huur niet meer mag bedragen dan een derde van de inkomens nooit een ernstig antwoord gekregen. We weten dus niet op basis van welke criteria een persoon een woning krijgt toegewezen."

De BBRoW heeft ook op 11 augustus 2009 aan het OCMW van Brussel Stad per brief gevraagd om meer informatie over de toegangsvoorwaarden en toewijzingscriteria van de verschillende types van woningen. Eind oktober hadden we nog geen antwoord gekregen.

De grote verscheidenheid die bestaat tussen de verschillende gemeenten in de toewijzing van hun woningen leidt tot grote onduidelijkheid, niet alleen bij de sociale werkers van de verenigingen, maar ook bij de kandidaat-huuders zelf die op zoek zijn naar een betaalbare woningen en niet vertrouwd zijn met het administratief jargon. En daar komt dan nog een gebrek aan transparantie en informatie die we bij tal van gemeenten hebben kunnen vaststellen.

Er was met andere woorden dringend nood aan een gewestelijk initiatief. ✕

Brief

Brief aan het parlement

Toen we bij de BBRoW vernamen dat Ecolo en PS aan het werken waren aan een voorstel van ordonnantie over de toewijzing van woningen van gemeenten en OCMW's, hebben we hen in september 2008 een brief opgestuurd waarin we de problemen opsomden die onze leden-verenigingen op het terrein ondervonden en waarin we een reeks voorstellen ter verbetering deden.

We citeren letterlijk:

Het lijkt ons voor de kandidaat-huuders, maar ook voor de gemeenten zelf, veel eenvoudiger indien iedere openbare vastgoedoperator hetzelfde toewijzingsreglement, met dezelfde categorieën en puntenaantallen voor prioriteiten zou uitvaardigen en dat op basis van een type-toewijzingsreglement dat door het Gewest wordt opgesteld.

In dit type-toewijzingsreglement moet ook aandacht worden besteed aan een beperking van de documenten die de kandidaat-huurder moet leveren, aan een kortere opzegperiode ingeval van toewijzing van een sociale woning, aan een beperkt gebruik van huurovereenkomsten van korte duur.

Het is ook belangrijk en zal de transparantie ten goede komen wanneer iedere openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, slechts één register bijhoudt, waarin alle types van woningen (vrije huurprijs, gecontroleerde huurprijs, woningen in het kader van de wijkcontracten, woningen van OCMW, ...) worden opgenomen en dat er niet voor ieder type woning een apart register komt. Hier zou de ordonnantie veel duidelijker moeten in zijn.

Het is een uitstekende zaak dat u de toewijzing van gemeentelijke woningen transparanter wil maken, maar wanneer die woningen ontoegankelijk zijn voor mensen met een laag inkomen dan vinden we dit een te kleine vooruitgang.

We vinden het daarom jammer dat in het voorstel van ordonnantie niet wordt gesproken van een plafonnering van de huurprijzen. De gemeenten zijn openbare instellingen en moeten volgens ons in de eerste plaats antwoord kunnen bieden voor de gezinnen met een laag inkomen. Daarom zouden we graag zien dat in de ordonnantie wordt opgenomen dat zo veel mogelijk van de gemeentelijke woningen zouden moeten worden opengesteld voor het nieuwe systeem van huurtoelagen dat de Brusselse regering in mei 2008 heeft ingevoerd en dat hun huurprijzen bijgevolg overeenkomen met de huurprijsplafonds die dit nieuwe systeem oplegt.

Jammer genoeg, en dat zal blijken uit de artikels die u hierna kan lezen, werd met onze voorstellen uiteindelijk geen rekening gehouden. ✕

**Goed
om te
weten**

Welke documenten kunnen de gemeenten vragen aan hun kandidaat-huurders?

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

De commissie ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer¹ en het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding² hebben zich onlangs uitgesproken over de persoonlijke documenten die een privé-verhuurder wettelijk kan vragen aan zijn kandidaat-huurder.

Hoewel de aanbeveling van de Commissie en de opmerkingen van het Centrum uitsluitend in het kader van privé-huur werden geformuleerd, lijkt het voor de BBroW vanzelfsprekend dat ook publieke verhuurders die aanbevelingen moeten volgen. Zij moeten immers het goede voorbeeld tonen en handelen in het algemeen belang.

De naam en voornaam van de kandidaat-huurder:

De verhuurder kan aan zijn kandidaat-huurder vragen om zijn identiteitskaart te tonen of een ander officieel document dat naam en voornaam vermeldt.

Adres:

Het inzamelen van het adres van de kandidaat-huurder is doorgaans niet gerechtvaardigd is in een beginstadium van de overeenkomst. Later kan het, omwille van praktische redenen, nodig zijn om het adres te hebben van de kandidaat-huurder. Op dat moment kan de verhuurder een officieel document vragen met het adres van de kandidaat-huurder. De inzameling van dat adres mag echter niet gebruikt worden om informatie in te winnen bij een vroegere verhuurder.

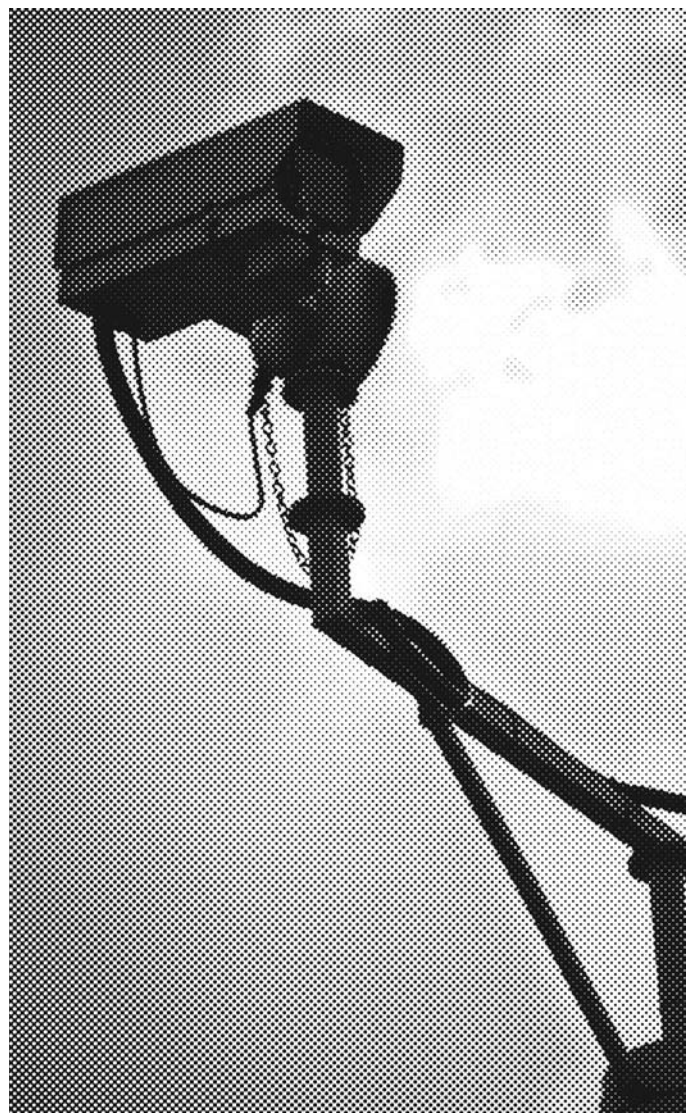
Ethnische origine en geboorteplaats:

Het criterium geboorteplaats wordt door de antidiscriminatie-wet a priori beschouwd als discriminerend. De Commissie beschouwt de geboorteplaats net zoals de etnische afstamming als een gegeven dat met het oog op het doorvoeren van een selectie onder kandidaat-huurders niet relevant is en dan ook niet mag gevraagd worden.

Nationaliteit en wettelijk verblijf:

Het criterium nationaliteit wordt door de antidiscriminatie-wet a priori beschouwd als discriminerend. De inzameling van dit gegeven met het oog op het doorvoeren van een selectie onder kandidaat-huurders is dan ook niet relevant.

De Commissie is echter wel van oordeel dat het criterium regulier of wettig verblijf van de kandidaat-huurder wel pertinent is. Die mening wordt duidelijk niet gedeeld door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen. Het Centrum is in de eerste plaats van oordeel dat de Commissie de termen door elkaar gooit. Fundamenteel is dat, volgens het Centrum, het recht op huisvesting zoals opgenomen in artikel 23 van de



Grondwet in combinatie met artikel 191 moet worden gelezen: "Iedere vreemdeling die zich op het grondgebied van België bevindt, geniet de bescherming verleend aan personen en aan goederen, behoudens de bij de wet gestelde uitzonderingen". Het recht geldt dus voor alle personen op het Belgische grondgebied, ongeacht of die Belg of vreemdeling zijn en ongeacht hun verblijfsstatus, behalve wanneer de toepassingsfeer van de regelgeving betreffende de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats personen uitsluit die hier onrechtmatig verblijven (wat niet blijkt uit artikel 1 van de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huur van de hoofdverblijfplaats van de huurder).

Geboortedatum – meerderjarigheid:

Het criterium leeftijd van de kandidaat wordt door de antidiscriminatiewet a priori beschouwd als discriminerend. Een huurovereenkomst mag echter enkel afgesloten worden door een meerderjarige (ten volle 18 jaar) of door een ontvoogde minderjarige (cf. artikel 481 van het burgerlijk wetboek). Wanneer een visueel contact niet volstaat om de leeftijd in te schatten of de handelingsbekwaamheid van een kandidaat-huurder, dan kan de verhuurder een bewijs van leeftijd, meerderjarigheid of ontvoogding (door huwelijk of andere) vragen via een passend bewijsstuk (onderzoek de identiteitskaart, trouwboekje, enz.).

Burgerlijke staat (ongehuwd, gehuwd, wettelijk samenwonend, gescheiden):

Het criterium “burgerlijke staat” wordt door de antidiscriminatiewet a priori beschouwd als discriminerend. De inzameling van het gegeven betreffende de burgerlijke staat mag enkel plaatsvinden indien dit gegeven relevant is. Het gegeven “ongehuwd” lijkt niet relevant.

Wat het gegeven “gehuwd” of “wettelijk samenwonend” betreft, stelt artikel 215, § 2 van het Burgerlijk Wetboek dat het recht op de huur van het onroerend goed dat een der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs voor het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, aan beide echtgenoten gezamenlijk behoort. De opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. De inzameling door de verhuurder van het gegeven “gehuwd” of “samenwonend” is dan ook niet overmatig en mag gevraagd worden. De weigering van een kandidaat-huurder om dit gegeven te verstrekken kan echter geen weigering om de huurovereenkomst af te sluiten rechtvaardigen.

Identificatienummer van het Rijksregister:

De inzameling van dit gegeven is strikt voorbehouden aan de personen die gemachtigd zijn om dit gegeven te gebruiken. Noch de eigenaar, noch de vastgoedmakelaar bevinden zich in de lijst van eventuele begunstigten van een dergelijke machtiging.

Bewijs van inkomsten: loonfiche¹⁹ of rekeninguittreksels of documenten die andere inkomsten aantonen:

De vraag om deze gegevens voor te leggen is niet overmatig omdat in het algemeen wordt aangenomen dat het bedrag van

een huurprijs niet hoger mag zijn dan een zeker percentage van een maandinkomen om acceptabel te zijn. Behoudens bijzondere vraag moeten de identiteit en de persoonsgegevens van de werkgever of van degene waaraan de inkomsten verschuldigd zijn en andere nutteloze gegevens niet meege-deeld worden en mogen ze onleesbaar gemaakt worden.

Het overhandigen van een kopie van de gegevens is in principe niet gerechtvaardigd aangezien het gaat om een eenvoudige beoordeling: is deze kandidaat-huurder solvabel?

Personen die de eigendom bewonen:

De verhuurder kan informatie vragen over het aantal bewoners of de aanwezigheid van kinderen of bejaarden in de woning. (n.v.d. r. dit laat de gemeente ook toe om het aantal kamers te bepalen die het gezin nodig heeft).

Getuigschrift van goed zedelijk gedrag – uittreksel uit het strafregister:

Sinds enkele jaren werd het getuigschrift van goed zedelijk gedrag vervangen door een uittreksel uit het strafregister. De verhuurder mag dit document niet vragen.

Handicap - gezondheidstoestand:

Een handicap of de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder wordt door de antidiscriminatiewet a priori beschouwd als discriminerend. De verwerking van persoonsgegevens betreffende de gezondheid mag slechts gebeuren mits naleving van twee voorwaarden, namelijk dat de betrokkene hiervoor zijn steeds herroepbare, schriftelijke toestemming heeft verleend en dat het gegeven in kwestie ter zake dienend is. Dit is het geval wanneer de huurder beroep doet op zijn handicap om een appartement te verkrijgen dat speciaal aan zijn handicap is aangepast.

Zichtrekeningnummer:

Dit gegeven lijkt a priori niet relevant. De betaling van de huur kan inderdaad op verschillende manieren gebeuren (in de hand, storting of overschrijving). Ingeval van overschrijving kan dit bovendien gebeuren van een rekening van een derde (bijvoorbeeld ouders of een medebewoner die de huurovereenkomst niet heeft onderschreven). ✕

1. Aanbeveling nr 01/2009 van 18 maart 2009 aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders

2. Intern document van het Centrum van 2 juli 2009. Opmerkingen bij de aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders



PAR MARIE DIDIER

Les nouvelles règles en matière d'attribution des logements : critique juridique

L'ordonnance du 19 décembre 2008¹ intègre dans le code du logement des règles qui poursuivent deux objectifs, d'une part préserver le parc de logements des pouvoirs publics et d'autre part favoriser la transparence dans l'attribution des logements mis en location.

L'ordonnance, entrée en vigueur en juillet 2009, s'applique aux logements mis en location par différents opérateurs immobiliers publics². Ce sont parmi ces opérateurs, les communes qui ont le plus grand parc locatif, elles sont donc avec les CPAS, les premières concernées par la mise en œuvre de cette ordonnance.

Malgré les bonnes intentions des auteurs de l'ordonnance et l'apport indéniable de la transparence, l'analyse approfondie du texte révèle certaines lacunes et incohérences, les règlements d'attribution que les communes ont adoptés en vertu de l'ordonnance illustrent d'ailleurs les différentes interprétations dont le texte a pu faire l'objet.

1. Ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements, M.B., 28/01/2009

2. L'ordonnance fixe des règles applicables aux opérateurs immobiliers publics tels que définis à l'article 2 du code du logement à l'exception des AIS et SISF et du Fonds du Logement, il s'agit donc des communes, CPAS, régies communales autonomes, régie foncière de la Région et SLRB. Seuls les trois premiers disposent d'un parc locatif.

1. La préservation du parc de logement des pouvoirs publics

Un des objectifs principaux du gouvernement en matière de logement, affirmé dans chaque déclaration gouvernementale, est l'accroissement du parc public de logements, notamment au niveau local. La maîtrise publique d'une partie du parc locatif devant être un outil permettant de freiner la hausse des prix du marché locatif privé³.

A défaut d'avoir encore pu fixer un quota minimal de logements publics sur le territoire de chaque commune⁴, la Région entend cadencer le parc locatif actuel des opérateurs immobiliers publics. L'ordonnance prévoit que les opérateurs immobiliers publics ne peuvent pas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de leur parc de logements locatifs tel qu'il est établi au 1^{er} juillet 2008.

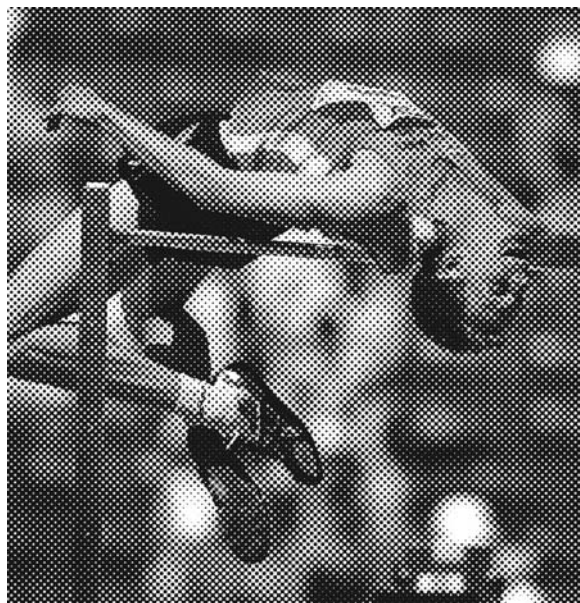
Il semblerait que cette date corresponde au moment du dépôt de la proposition d'ordonnance et qu'elle ait été retenue pour éviter que les communes et CPAS, informées du projet, ne procèdent à des opérations de diminution de leur patrimoine avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il semblerait cependant qu'il n'y a pas d'inventaire établi au 1^{er} juillet 2008⁵.

La référence à la superficie habitable permet à l'opérateur public de modifier la taille des logements existants et éventuellement de vendre des logements de son patrimoine à condition qu'il les remplace par d'autres. Si pour une raison d'opportunité un opérateur décide de mettre en vente un de ses immeubles, il devra en acquérir un autre pour ne pas diminuer le nombre de mètres carrés de son parc locatif.

La question du délai dans lequel le patrimoine doit être gardé intact a été débattue lors des travaux préparatoires⁶ mais rien n'a pourtant été fixé par l'ordonnance. L'ordonnance aurait par exemple pu prévoir que le contrôle du maintien du patrimoine locatif soit lié à l'obligation pour les opérateurs publics de communiquer annuellement au gouvernement l'inventaire de leurs logements mis en location.

L'ordonnance n'attache pas non plus de sanction particulière à la diminution du patrimoine locatif. A défaut d'avoir prévu un mécanisme de sanction particulier, ce sont en principe les mécanismes de sanctions ordinaires qui s'appliquent. La Région pourrait user de ses pouvoirs de tutelle à l'égard d'autorités qui ne respecteraient pas le prescrit de l'ordonnance.

La tutelle d'annulation à l'égard de la vente d'un logement n'est pas envisageable puisque ce n'est pas la vente en soi qui est illégale, mais bien le fait de ne pas reconstituer le patrimoine. Le code du logement prévoit le recours à la tutelle de substitution dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes en vertu du code du logement⁷. La tutelle de substitution consisterait, pour la Région, à agir à la place de l'autorité défaillante après deux avertissements. Cela reviendrait en l'espèce, pour la Région, à se substituer à la



La Région a-t-elle mis la barre assez haute ?

commune dans la reconstitution de la part du patrimoine aliéné. C'est impensable en pratique. Il aurait peut-être fallu prévoir une tutelle d'approbation des actes de vente et lier l'approbation de la vente d'un immeuble à l'existence d'une opération parallèle établissant la compensation.

Le défaut de délai dans lequel le patrimoine doit être compensé et l'absence de sanction spécifique font de l'obligation de conservation du patrimoine locatif une mesure inapplicable, il y a fort à parier que le service « tutelle » de la Région se bornera à adresser aux communes et CPAS des courriers de « rappel à l'ordre » qui resteront au fond d'un tiroir, tout comme les avis de la Cour des Comptes.

2. Les règles de transparence dans l'attribution des logements

Les opérateurs publics concernés par l'ordonnance se voient imposer différentes obligations visant à renforcer la transparence dans l'attribution de leurs logements. Ils devront communiquer annuellement un inventaire de leur parc locatif au gouvernement, tenir un registre reprenant, dans l'ordre chronologique, la liste des candidats-locataires et adopter un règlement d'attribution de leurs logements.

Le règlement d'attribution des logements qui doit permettre aux candidats locataires de connaître les règles que se donne l'administration pour attribuer ses logements, il doit déterminer les critères d'attribution des logements, la procédure d'attribution et les recours existants à l'égard des décisions d'attribution.

2. 1. Les critères d'attribution

Si l'intitulé de l'ordonnance évoque l'instauration de règles minimales en matière d'attribution des logements, elle n'en fixe en fait qu'une seule : l'attribution des logements doit impérativement suivre l'ordre chronologique d'inscription des candidats locataires.

L'article qui organise ce principe de base de l'attribution chronologique⁸ pose de nombreux problèmes. →

3. Doc. Parl. 493/1 2007-2008 p. 2.

4. C'est l'objectif que s'est fixé le Gouvernement puisque l'accord 2009-2014 prévoit que « Le Gouvernement fixera une norme à atteindre dans les 10 années à venir de 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes. »

5. Olivier Evrard « Règles minimales d'attribution des logements communaux » Association des Villes et des Communes, mai 2009, p.3.

6. Les auteurs de la proposition confirment que la philosophie du projet n'est pas la fixation d'un moratoire mais bien le fait que les opérations de vente doivent être compensées. L'insertion dans l'ordonnance d'un délai de deux ou trois ans dans lequel le patrimoine doit être maintenu a été discutée mais non retenue. Doc. Parl. A- 493/2 2008/2009, p. 22 et 23.

7. Article 23 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

8. Article 23 septies de l'Ordonnance du 19 décembre 2008 précitée.

Le principe posé par le texte de l'ordonnance pose question, la lecture des travaux préparatoires ne permet pas d'éclaircir le texte et l'interprétation qu'en font les communes est loin d'être cohérente avec le texte lui-même.

Le texte prévoit ceci : « *L'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location. Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique. Ces critères doivent être objectifs et mesurables. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.* »

L'ordonnance prévoit que deux éléments viennent moduler l'attribution chronologique : la localisation du logement et la taille du ménage. Le bon sens veut en effet que différents critères soient impérativement pris en compte pour moduler l'ordre chronologique. Il est évident que l'adéquation de la composition du ménage à la taille du logement vient perturber le strict ordre chronologique. Le logement à deux chambres qui se libère sera attribué au ménage dont la composition est conforme à un appartement deux chambres, qui est le premier inscrit dans le registre. Jusque là, tout va bien.

En ce qui concerne le **critère de la localisation** d'un logement, on peut se demander pourquoi il figure parmi les éléments qui viennent impérativement moduler l'attribution. Les auteurs de la proposition ont voulu, en intégrant le critère de la localisation, que dans les grandes communes, différentes zones géographiques puissent être établies et que les attributions soient conformes à la zone géographique dans laquelle la personne a ses attaches sociales et souhaite s'établir (si la personne a exprimé le souhait de vivre dans une zone précise, elle ne pourra alors pas être exclue de la liste parce qu'elle refuse un logement se situant dans une autre zone). Cependant, dans la majorité des communes, la taille du territoire ne suppose pas la division en zones géographiques et l'adéquation de la situation du logement par rapport à la demande du candidat locataire relève plutôt de sa propre appréciation, une fois que le logement lui est proposé. L'insertion de la localisation comme critère impératif laisse plutôt craindre un certain arbitraire (comment se mesure le degré d'attaches sociales d'un candidat?) et l'établissement de zones géographiques, destinées à accueillir des catégories précises de public, qui ne serait pas de nature à favoriser la mixité sociale (pour ne prendre qu'un exemple : les logements de la zone « Louise » à Saint-Gilles s'adressent-ils au même public que ceux de la zone « Bethléem » ?⁹).

Un autre problème vient du fait que les communes imposent des **conditions de revenus** aux candidats locataires et que le critère du revenu n'est pas traité par l'ordonnance comme un critère impératif d'attribution. Les communes exigent parfois des conditions

de revenu maximal pour les logements qu'elles louent à prix inférieurs au prix du marché et exigent toujours des conditions de revenu minimal, c'est-à-dire que le loyer demandé ne peut pas dépasser 40%¹⁰ des revenus du ménage.

L'adéquation des revenus du ménage au montant du loyer que la commune souhaite obtenir vient donc impérativement moduler l'ordre chronologique d'attribution. Le logement à loyer social qui se libère ne sera pas accordé au premier ménage inscrit sur le registre mais bien au premier ménage à bas revenus inscrit dans le registre. De même, le ménage à bas revenus, même s'il est le premier dans l'ordre chronologique ne se verra pas attribuer un logement au prix du marché. Cela fait donc du critère du revenu un critère qui vient impérativement moduler l'attribution, or l'ordonnance ne le prévoit pas comme tel.

L'ordonnance prévoit que les opérateurs peuvent ajouter des critères pour pondérer l'ordre chronologique. Ces critères supplémentaires, objectifs et mesurables, doivent être pondérés. L'ordre chronologique étant censé départager les personnes qui obtiennent le même nombre de points.

Les travaux préparatoires précisent à propos de ces critères supplémentaires que : « *Le principe de base, que tous les règlements devront respecter, est l'attribution selon l'ordre chronologique des demandes qui seront consignées dans un registre spécifique, pour autant bien sûr qu'il y ait adéquation de la demande avec le nombre de chambres du logement concerné. Mais cet ordre chronologique, afin de laisser aux communes et CPAS une marge de manœuvre*

9. Règlement d'attribution des logements communaux du service de la Régie foncière de la Commune de Saint-Gilles, article 2 point 4 – Les listes différenciées.

10. Ce pourcentage varie de 35 à 50% d'une commune à l'autre.



11. Doc. Parl., C.R.I. n°7- Session 2008-2009, p. 19.

pour rencontrer les besoins spécifiques – par exemple le degré de handicap, la situation de famille, la proximité du lieu de travail ou de garde d'enfant, le niveau de revenu –, pourra être pondéré par des critères objectifs et mesurables qui devront figurer dans le règlement d'attribution. En cas d'égalité entre plusieurs candidatures, préférence sera donnée à la demande la plus ancienne.»¹¹

Les travaux préparatoires traitent donc de la condition du revenu dans les exemples de critères supplémentaires que les communes peuvent ajouter dans le règlement au même titre que les attaches familiales. L'ordonnance prévoit que ces critères éventuels doivent être pondérés. Or le critère de revenu étant un critère impératif, il ne peut être mis en concurrence avec d'autres critères.

Dans la pratique, l'analyse de quelques nouveaux règlements communaux pris en exécution de l'ordonnance, montre que les communes ont le plus souvent fait du critère de revenu une condition impérative d'admission à l'inscription comme candidat locataire. L'introduction de conditions d'admission dans le règlement est vraisemblablement contraire au principe fondamental posé par l'ordonnance.

L'Association des Villes et des Communes considère quant à elle que le principe de l'autonomie communale permet aux communes d'ajouter des conditions d'admission. Le modèle de règlement que l'association propose à ses membres prévoit comme condition d'admission le fait de ne pas être propriétaire d'un logement et le fait que le loyer ne représente pas plus de x % des revenus du ménage.

L'association indique en outre que « dans le cadre de l'autonomie communale, rien n'interdit de prévoir des critères d'attribution différenciés pour des logements loués aux conditions du marché et des logements mis en location à des conditions plus favorables ».

Loin de nous l'idée d'en vouloir à l'autonomie communale mais ce n'est pas ce que prévoit le texte de l'ordonnance et le fait de prévoir des conditions d'attribution différenciées pour les logements en fonction des revenus du ménage est de toute évidence contraire à l'esprit de l'ordonnance.

2.2. La procédure d'attribution

L'ordonnance organise la procédure d'attribution des logements, celle-ci doit être précisée dans le règlement adopté par chaque opérateur. L'opérateur immobilier devra contacter les candidats dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés dans le registre. Il les informe de la disponibilité du logement, du loyer demandé et des éventuelles charges fixes, des modalités de visite du logement, des modalités et délai dans lesquels les demandeurs peuvent marquer leur accord.

Parmi les différentes réponses positives, est retenue celle du demandeur qui satisfait à toutes les conditions et le qui est le mieux classé. Toute décision d'attribution est décidée par le collège des bourgmestre et échevins, elle est formellement motivée, c'est-

à-dire que la décision d'attribution doit contenir les motifs qui la fondent.

Les dérogations au règlement d'attribution ne peuvent se faire qu'en faveur d'une situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et inscrite en marge du registre. L'ordonnance aurait peut-être pu contenir un quota de dérogations admissibles pour ne pas laisser la porte ouverte à un éventuel clientélisme.

2.3 Le recours contre la décision d'attribution d'un logement

L'ordonnance organise la possibilité, pour le candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution prise par le collège, d'introduire un recours administratif auprès du conseil communal.

Le règlement de chaque opérateur immobilier doit prévoir si ce recours confère une compétence d'annulation ou de réformation, dans le premier cas le conseil communal peut annuler la décision d'attribution du logement et le collège aura à prendre une nouvelle décision d'attribution de ce logement. Dans l'hypothèse où le règlement d'attribution prévoit un recours en réformation, le conseil communal pourra annuler la décision prise par le collège et prendre lui-même une nouvelle décision d'attribution.

La conclusion du contrat de location est suspendue jusqu'à l'épuisement du délai de recours et l'introduction de ce recours suspend également la décision d'attribution. Tant que l'autorité de recours n'aura pas statué, le logement ne sera pas attribué. Certains se sont inquiétés, lors de la discussion parlementaire, du fait que ce procédé allait laisser des logements inoccupés pendant la procédure de recours. Les auteurs de la proposition ont absolument voulu éviter qu'un ménage ne doive quitter un logement qu'il s'était vu attribuer dans le cas où un recours aboutirait. Le système selon lequel la personne qui obtient gain de cause en contestant une attribution se voit attribuer prioritairement le prochain logement ne convient pas non plus puisque cela prive le ménage suivant du logement qui lui revient.

Le risque d'inoccupation des logements communaux, dont l'attribution a été contestée, est inquiétante et aurait peut être pu être évité par la mise en place d'un autre système. Un délai de recours relativement court permettra en tout cas de limiter la durée d'inoccupation, il faudra également prévoir que le conseil communal rende sa décision à brève échéance.

L'ordonnance prévoit que le recours est ouvert aux candidats locataires qui s'estiment lésés par la décision d'attribution. Tous les candidats locataires inscrits sur la liste peuvent en principe être préjudiciés par une attribution irrégulière puisque même s'ils ne figurent pas en ordre utile pour se voir attribuer le logement, ils perdent une place dans l'ordre chronologique d'attribution.

Le modèle de règlement proposé par l'Association des Villes et des Communes et les règlements →

d'Auderghem, Schaerbeek et Ixelles notamment, ont prévu un système qui semble ne pas être conforme à l'ordonnance. Ces règlements prévoient un délai de recours de 15 jours à **partir de la date d'envoi des motifs de non attribution**. Comme la commune n'envoie pas de décision de non attribution à tous les candidats, mais seulement à ceux qui sont classés en ordre utile, le point de départ du recours limite l'accès au recours aux quelques uns qui ont été invités à voir le logement alors que ce n'est pas ce que prévoit l'ordonnance.

L'ordonnance prévoit par ailleurs que « *l'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires* ». Or le recours contre la décision d'attribution faite par le collège sera vraisemblablement déclaré irrecevable par le Conseil d'État puisqu'il existe un recours organisé devant le conseil communal. Pour les personnes à qui le recours devant le conseil communal n'est pas ouvert, un recours contre la décision d'attribution pourra directement être introduit devant le Conseil d'État. Un recours au Conseil d'État reste néanmoins ouvert à tous contre la décision rendue sur recours par le collège ou le conseil communal. En ce qui concerne les litiges relatifs à l'exécution du contrat de location, c'est le Juge de Paix qui reste compétent.

Le champ d'application de l'ordonnance

Le champ d'application de l'ordonnance n'est pas très clair, tous les logements mis en location par les communes et CPAS sont-ils concernés? Qu'en est-il des logements qui ont bénéficié de subventions régionales (contrats de quartier ou subsides « immeubles isolés »), des logements de transit et des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite?

Le texte de l'ordonnance ne prévoit pas d'exclure certaines catégories de logements, les règles qu'elle fixe sont donc en principe applicables à tous les logements mis en location par les communes et les CPAS.

En ce qui concerne les logements spécialement adaptés pour les personnes à mobilité réduite, il est pourtant impensable que leur attribution se fasse de la même manière que les autres logements puisqu'ils sont spécialement aménagés et destinés à un public spécifique. Les logements de transit répondent également à un besoin propre, ils sont attribués pour répondre de manière temporaire à des situations d'urgence et sont liés à un accompagnement social. Ces logements sont des logements spécifiques qui ne peuvent pas non plus être soumis aux mêmes règles que l'ensemble du parc locatif des communes et CPAS. Ils devraient donc être exclus du champ d'application de l'ordonnance en ce qui concerne les règles d'attribution qui pondèrent l'ordre chronologique (points de priorité) et certainement faire l'objet de règles d'attribution particulières.

Pour les logements issus de subventions régionales, des réglementations spécifiques organisent leurs conditions d'accès et les critères selon lesquels ils doivent être attribués.

Les auteurs de l'ordonnance n'ont apparemment pas voulu les exclure du champ d'application de l'ordonnance, les deux types de règles devant s'appliquer cumulativement. Reste à voir si ces règles sont cumulables. Elles le sont apparemment sauf dans la mesure où la réglementation sur les logements subventionnés prévoit des points de priorité particuliers¹² et des critères de revenus¹³. C'est d'ailleurs la solution qui semble¹⁴ avoir été retenue par la Commune de Saint-Gilles dans son règlement puisqu'il prévoit que pour les logements issus des contrats de quartier, les critères spécifiques qui pondèrent l'ordre chronologique sont utilisés en application de la législation sur les contrats de quartier. Pour le reste de l'ordonnance, ces logements sont traités comme les autres logements de la Commune.

D'autres interprétations sont envisageables¹⁵, et c'est bien là tout le problème de l'ordonnance.

Conclusion :

L'ordonnance vise à réglementer la phase pré-contractuelle d'une convention de location, comme d'autres règles encadrent la liberté de l'autorité administrative lorsqu'elle passe des marchés publics.

L'ordonnance impose des règles de bonne gouvernance, elle vient d'une part systématiser et faciliter le travail de l'opposition au sein du conseil communal par l'obligation de remettre annuellement un rapport sur les attributions effectuées et sur les motivations qui y ont mené. Même si jusqu'ici ce contrôle politique a pu s'exercer, l'accès à l'information rendait ce contrôle particulièrement ardu. L'ordonnance prévoit d'autre part des règles de transparence au-delà de l'enceinte politique, la composition du patrimoine locatif est communiquée au Gouvernement, les règles d'attribution sont fixées et publiées, le registre d'inscription est accessible au public, les décisions d'attribution et les dérogations sont formellement motivées et les candidats locataires disposent de recours organisés. L'ordonnance comporte des éléments intéressants.

Mais, vu les larges zones d'ombre laissées par le texte et vu que l'ordonnance n'est pas compatible avec la pratique des communes, sa mise en œuvre paraît largement aléatoire. Les communes interprètent le texte conformément à leurs pratiques et personne ne semble les contredire.

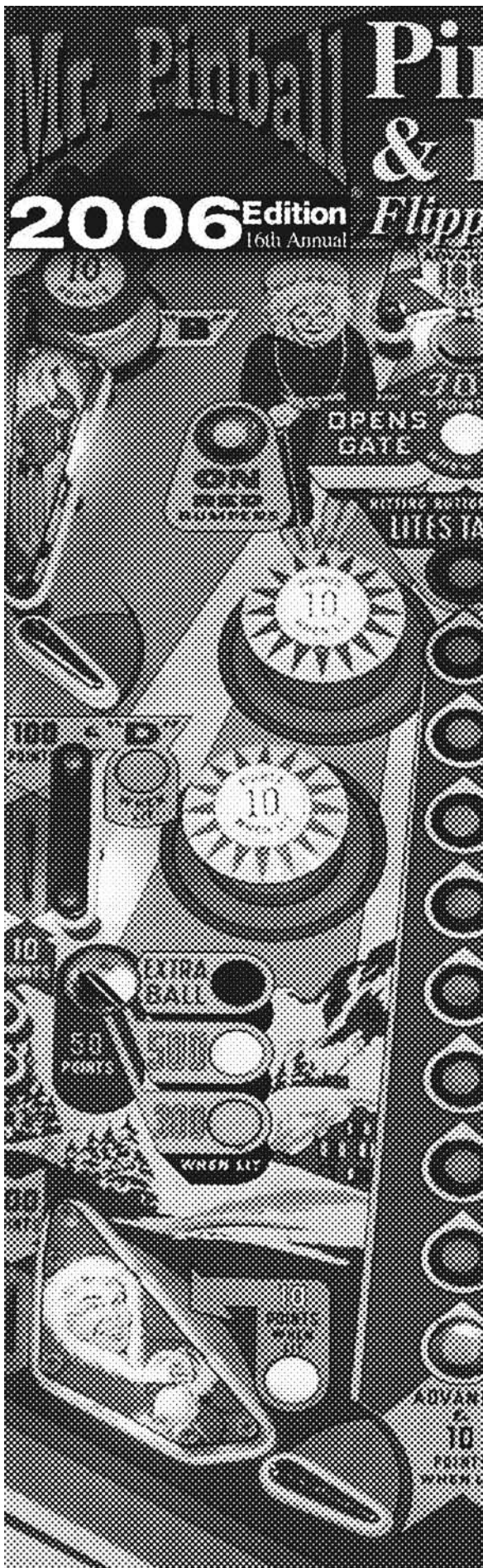
On ne peut qu'espérer, qu'à l'avenir le législateur régional consulte les entités concernées par l'application de la réglementation qu'il a l'intention d'adopter, et consulte des organes extérieurs (avis technique à l'administration régionale, Conseil consultation du logement, Conseil d'État section législation) afin d'éviter l'adoption en urgence de réglementations inapplicables ou ineffectives. Si les auteurs de l'ordonnance avaient des intentions louables, ce qu'il reste de l'ordonnance après compromis politique et adoption en urgence est bien décevant. ✕

12. Article 25 de l'Arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 portant exécution de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers, fixe des titres de priorité : personne habitant le quartier avant : 5 points, victime d'un événement de force majeure : 3 points, ... candidat de plus de 65 ans : 2 points.).

13. L'ordonnance fixe des conditions de revenus (logement assimilé au social, logement moyen)

14. « Semble » parce que l'article 1§3 du règlement d'attribution de Saint-Gilles, pourrait être interprété comme excluant les logements issus de contrats de quartier, du champs d'application de l'ordonnance sur l'attribution des logements. et serait contraire à l'article 3 §2 in fine.

15. L'Association des Villes et des Communes considère que les logements issus des contrats de quartier n'entrent pas dans le champs d'application de l'ordonnance en vertu du principe général de droit « *lex specialis generali derogat* » selon lequel les législations particulières (en l'espèce la législation sur les contrats de quartier) priment sur les législations générales (l'ordonnance sur les règles d'attribution) mais un autre argument pourrait être tiré d'un autre principe général de droit « *lex posterior derogat priori* », selon lequel une législation postérieure déroge à une législation antérieure qui lui est contradictoire.



Quelqu'un contrôle-t-il réellement les règlements adoptés par les Communes ?

Interpellant

Les nouveaux règlements d'attribution de logements communaux sont en principe contrôlés par la Région. Comme pour tous les actes réglementaires de la commune, le service de tutelle effectue un contrôle de conformité des règlements par rapport aux normes supérieures, en l'occurrence ici, les ordonnances régionales.

Début septembre 2009, nous avons contacté à ce sujet la Direction des Affaires Juridiques de l'Administration régionale des Pouvoirs Locaux, afin de savoir si nous pouvions être mis en contact avec la personne en charge de la vérification des règlements communaux.

Nous avons reçu la réponse suivante :

Cher Monsieur,

Le contrôle administratif de ces règlements ressort en effet de notre Administration. Ces dossiers communaux sont traités par la direction financière. Le fonctionnaire responsable est Madame XXXX. Les dossiers des CPAS sont traités par Monsieur XXXX.

La compétence matérielle en matière de Logement revient en fait à la Direction de l'Aménagement du Territoire et du Logement. C'est cette administration et les Ministre et Secrétaire d'Etat compétents qui peuvent interpréter l'ordonnance. Le responsable en cette matière au sein de l'administration est M. XXXX.

Vu la diffusion des compétences entre le contrôle, d'une part, et la compétence matérielle, d'autre part, je vous suggère que dans tous les cas vous adressiez vos questions par écrit.

Cordiales salutations,

Une des personnes citée, nous indiqua ensuite lors d'un contact téléphonique : « Nous n'avons pas analysé le texte de l'ordonnance, nous avons par contre bien procédé à un contrôle approfondi des différents règlements communaux mais n'y avons rien détecté d'irrégulier »

Il est ressorti d'autres contacts téléphoniques que, jusqu'alors, aucun contrôle juridique n'avait été effectué sur ces règlements communaux spécifiques concernant l'attribution des logements. ✕

Le contrôle par la tutelle des règlements communaux ressemblerait-il à un jeu de flipper ?

DOOR MARIE DIDIER

De ordonnantie van 19 december 2008: juridisch getoetst

1. De ordonnantie is wel niet van toepassing op de huurwoningen beheerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Brusselse Woningfonds, de sociale verhuurkantoren.

2. Doc. Parl 493/1 2007-2008, pg 2

3. Het regeerakkoord 2009-2014 voorziet dat "de Regering een norm zal vastleggen van 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal kenmerk op het grondgebied van alle gemeenten, die binnen 10 jaar moet worden behaald."

4. Olivier Evrard, Minimale regels voor de toewijzing van gemeentewoningen, VSGBHG, mei 2009.

5. De auteurs van het voorstel van ordonnantie bevestigen dat de geest van het project niet is om een moratorium in te voeren, maar wel dat verkopen van woningen moeten worden gecompenseerd. Over de invoering van een termijn van 2 of 3 jaar voor die vervangende aankoop werd gediscussieerd maar dit werd niet opgenomen. Doc parl. A-493/2 2008/2009, pg 22 en 23

De ordonnantie van 19 december 2008 "houdende het woningbestand van de overheid in het Brusselse Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te leggen voor de toewijzing van woningen" voegt in de Brusselse huisvestingscode een aantal regels in die twee doelen nastreven: het behoud van het woningbestand van de openbare vastgoedoperatoren en meer transparantie in de toewijzing van hun huurwoningen.

De ordonnantie, die in werking is getreden op 28 juli 2009, is van toepassing op de woningen die worden verhuurd door de openbare vastgoedoperatoren, of concreter gezegd: de 19 Brusselse gemeenten en OCMW's.¹

Ondanks de goede intenties van de auteurs en de inbreng van meer transparantie, leert een grondige analyse van de tekst ons dat er lacunes en onduidelijkheden in voorkomen. De manier waarop de gemeenten de ordonnantie hebben toegepast, toont ook aan dat de tekst op verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd.

1. Het behoud van het woningbestand van de openbare vastgoedoperatoren

Een van de doelstellingen van de Brusselse regering op het vlak van wonen, en dat komt terug in iedere regeringsverklaring, is een toename van het aantal publieke woningen. Meer publieke huurwoningen kunnen immers een middel zijn om de stijging van de huurprijzen op de privémarkt af te remmen.²

Omdat het gewest nog geen minimumpercentage aan publieke woningen per gemeente heeft vastgelegd³, wil het in de eerste plaats verhinderen dat het huurwoningenpark van gemeenten en OCMW's via verkoop afneemt. Daarom voorziet de ordonnantie van 19 december 2008 dat de publieke operatoren het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van hun huurwoningenbestand zoals vastgesteld op 1 juli 2008 in geen geval mogen verminderen.

Deze datum die overeenkomt met de datum waarop het voorstel van ordonnantie in het Brusselse parlement officieel werd ingediend werd gekozen om te vermijden dat gemeenten of OCMW's die op de hoogte waren van het voorstel voor de inwerkingtreding ervan nog patrimonium zouden verkopen. Maar eigenlijk bestaat er geen inventaris van het woningenpark van de publieke actoren op 1 juli 2008.⁴

De verwijzing naar het aantal vierkante meters geeft de publieke operator wel de mogelijkheid om de bijvoorbeeld woningen te renoveren of zelfs te verkopen op voorwaarde dat hij ze vervangt door andere woningen om zo het aantal vierkante meters op hetzelfde peil te houden.

De vraag over welke termijn de operator beschikt om dergelijke 'vervangende' aankoop te verrichten, kwam wel ter sprake tijdens het parlementair debat⁵, maar wordt niet beantwoord in de ordonnantie. De ordonnantie had hier misschien kunnen voorzien dat er een controle op de vervangende aankopen werd gekoppeld aan de jaarlijkse inventaris die de operatoren moeten bezorgen aan de regering.

Bovendien voorziet de ordonnantie geen enkele sanctie wanneer het patrimonium toch vermindert. Zonder een specifieke sanctie zijn in principe de algemene voogdijregels van toepassing in het kader van de Brusselse huisvestingscode.⁶ Het gewest zou dus als voogdij-overheid kunnen optreden tegen de gemeenten die de ordonnantie niet nakomen.

Probleem hier is dat niet zozeer de verkoop van een woning onwettig is en dus door het Gewest zou kunnen tegengehouden worden, maar wel het feit dat er geen "vervangende" aankoop gebeurt. In de praktijk zou dus het Gewest als voogdijoverheid dan zelf de aankoop moeten doen namens de gemeente en eventuele kosten terugvorderen van de gemeente.

Gezien de Brusselse context lijkt ons dat in de praktijk weinig realistisch.

De ordonnantie had daarom beter voorzien in een voorafgaandelijke goedkeuring door het Gewest van de verkoop van gemeentewoningen en had een eventuele goedkeuring moeten koppelen aan een concreet 'vervangend' aankoopproject.

Het ontbreken van een sanctie en van een duidelijke termijn binnen dewelke een "vervangende" aankoop moet gebeuren, maken van de verplichting om het woningbestand van de publieke operatoren te behouden dan ook een maatregel die moeilijk toepasbaar zal zijn. We vrezen dan ook het de dienst "toezicht" van

het Gewest niet veel meer zal kunnen doen dan brieven te sturen naar de gemeenten zonder veel gevolg.

2. Meer transparantie bij de toewijzing van woningen

De ordonnantie legt aan de publieke operatoren (in casu gemeenten en OCMW's) verschillende verplichtingen op die moeten bijdragen tot meer transparantie in de toewijzing van hun huurwoningen. Zij moeten ieder jaar de regering een inventaris bezorgen van alle woningen met vermelding van ligging, oppervlakte, aantal kamers, huurprijs en naam van de huurder. Ze moeten ook een register van kandidaat-huurders in chronologische volgorde bijhouden en een toewijzingsreglement uitvaardigen.

Dat toewijzingsreglement moet de criteria en de procedure beschrijven voor de toewijzing en de beroepsmogelijkheden.

2.1. De toewijzingscriteria

Hoewel de titel van de ordonnantie luidt 'minimumregels voor de toewijzing van woningen', voorziet de ordonnantie slechts een regel: de beslissing om de woning toe te wijzen volgt de chronologische orde van het register.⁷

De manier waarop dit principe in de ordonnantie is geformuleerd, zorgt echter voor veel problemen. De voorbereidende teksten van het Parlement zorgen niet voor meer verduidelijking en de interpretatie door de gemeenten is niet coherent met de tekst van de ordonnantie.

De tekst van de ordonnantie luidt als volgt: *"De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met de ligging en het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt."*

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te wijzigen. Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen."

De ordonnantie voorziet met andere woorden dat twee elementen de chronologische volgorde kunnen aantasten: de ligging van de woning en de grootte van het gezin. Het is normaal dat de samenstelling van het gezin voorgaat op de absolute chronologische volgorde. Een woning met twee slaapkamers zal worden toegewezen aan het gezin waarvan de samenstelling overeenkomt met een woning van twee slaapkamers en dat het hoogste staat (maar dus niet altijd eerste) in het register.

Wat de ligging van de woning hier komt doen, is al veel minder duidelijk.

De auteurs van de ordonnantie hebben, voor grote gemeenten, de mogelijkheid willen creëren om verschillende zones (wijken) af te bakenen en de toewijzingen te organiseren volgens die zones, maar ook in functie van de plaats waar de kandidaat wil wonen.

Op die manier zou een kandidaat-huurder die een woning weigert in een andere zone, niet worden geschrapt uit het register.

De meerderheid van de Brusselse gemeenten zijn volgens ons echter niet zo groot dat hun territorium moet worden opgedeeld. Bovendien bestaat het gevaar dat met dit criterium dat voorgaat op de chronologische volgorde uiteindelijk de gemeente gaat bepalen wie waar mag wonen en op die manier een sociale mix tegenhoudt. Het reglement dat de gemeente Sint Gillis heeft gestemd en waarin ondermeer een opdeling in de zones Louiza en Zuid is opgenomen, is hiervan een voorbeeld.⁸

Een ander probleem is dat de gemeenten inkomensvoorwaarden (zowel maximumplafonds als minimumdrempels) opleggen aan hun kandidaat-huurders, maar dat het inkomen in de ordonnantie⁹ niet wordt opgenomen als absoluut criterium.

De afstemming tussen de huur die de gemeente vraagt en het gezinsinkomen zorgt er van de chronologische lijst wordt afgeweken. Een woning van sociale aard wordt in principe niet toegewezen aan het eerste gezin op de wachtlijst, maar wel aan het eerste gezin op de wachtlijst met een laag inkomen. Omgekeerd zal een woning met markthuurprijs worden verhuurd aan het eerste gezin op de wachtlijst met voldoende hoge inkomens.

De ordonnantie voorziet dat de operatoren criteria in hun toewijzingsreglement opnemen om de chronologische volgorde te wijzigen. Die bijkomende criteria moeten echter een gewicht krijgen.

De voorbereidende werkzaamheden in het parlement zijn hierover duidelijk: *"Het basisprincipe dat alle reglementen moeten respecteren, is de toewijzing in functie van de chronologische volgorde. Die chronologische volgorde kan echter worden aangevuld met gewogen criteria, om aan de gemeenten en de OCMW's de mogelijkheid te geven om antwoorden te bieden op specifieke behoeften, bijvoorbeeld gehandicapten, gezinssituatie, nabijheid van de werkplaats, inkomensniveau, ... Wanneer gezinnen dan over dezelfde prioriteiten beschikken, dan speelt de chronologische volgorde."*¹⁰

De voorbereidende werkzaamheden leren ons dat het inkomen als bijkomend criterium kan worden opgenomen in een gemeentereglement. De ordonnantie bepaalt dat die bijkomende criteria een gewicht moeten krijgen. Maar het inkomen is een absoluut criterium.

Wanneer we enkele nieuwe gemeentereglementen analyseren dan zien we dat de gemeenten het inkomen toch als absoluut criterium gebruiken om de kandidaat-huurder al of niet in te schrijven in het register. Dit is volgens ons niet in overeenstemming met de tekst van de ordonnantie.

De Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest is daarentegen van oordeel dat de autonomie van de gemeenten hen toelaat om toelatingsvoorwaarden toe te voegen. Het model van toewijzingsreglement dat de →

6. Art. 23 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode.

7. Art. 23 septies van de ordonnantie van 19 december 2008

8. Toewijzingsreglement van de gemeentewoningen van de grondregie van de gemeente Sint Gillis, artikel 2 punt 4 – De gedifferentieerde lijsten.

9. De meeste gemeenten vragen dat de huur een bepaald percentage van het inkomen niet overstijgt. Dat percentage varieert van 35% tot 50% van het inkomen.

10. Doc. parl. n° 7 – Sessie 2008-2009, pg 19.

Vereniging voor haar leden heeft opgesteld voorziet als toelatingsvoorwaarde het feit dat men geen eigenaar mag zijn van een woning en dat de huur niet meer mag bedragen dan X% van het inkomen.

De Vereniging vermeldt nog dat *“in het kader van de gemeentelijke autonomie niets de gemeenten tegenhoudt om verschillende toewijzingscriteria te hebben voor woningen die worden verhuurd tegen marktprijs en voor woningen verhuurd aan gunstiger voorwaarden”*.

We willen hier niet de gemeentelijke autonomie in vraag stellen, maar wat de Vereniging beweert, komt niet voor in de ordonnantie en is duidelijk in tegenspraak met de geest ervan.

2.2 De toewijzingsprocedure

Over de toewijzingsprocedure zegt de ordonnantie dat de openbare vastgoedoperator per aangetekende brief contact moet opnemen met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan, telkens als een van de woningen vrijkomt.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, en de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is.

Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die door het College van Burgemeester en Schepenen wordt genomen, moet formeel worden gemotiveerd. De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het Register.

De ordonnantie bevat geen maximum voor het aantal afwijkingen.

2.3 Beroep tegen een toewijzingsbeslissing

De ordonnantie bepaalt ook dat een kandidaat-huurder die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, daartegen een administratief beroep kan instellen bij de gemeenteraad die de toewijzing nietig kan verklaren.

Zolang het beroep loopt, wordt er voor de betrokken woning geen huurovereenkomst gesloten. Sommige parlementsleden waren tijdens het parlementaire debat ongerust over het feit dat de woning dan lange tijd zou leegstaan. Maar de auteurs van de ordonnantie wilden vooral vermijden dat een gezin dat de huurwoning al had betrokken ingeval van een gunstig beroep door een andere kandidaat-huurder de woning opnieuw zou moeten verlaten.

De leegstand van een woning waarvan de toewijzing het voorwerp uitmaakt van een beroep, had mis-

schien ook kunnen vermeden worden door een zeer korte termijn voor het beroep en de beslissing door de gemeenteraad te voorzien.

De typereglement dat de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest heeft opgesteld en de reglementen van de gemeenten Schaarbeek, Elsene en Oudergem voorzien een systeem dat volgens ons niet conform is met de ordonnantie. Zij bepalen immers dat er een termijn voor beroep is van 14 dagen vanaf de datum waarop de niet-toekenning van de woning werd verstuurd. Maar omdat de gemeente enkel een bericht van niet-toekenning bezorgt aan de kandidaten die werd gevraagd om de woning te bezoeken, wordt de beroepsmogelijkheid wel heel sterk ingeperkt.

De ordonnantie voorziet trouwens ook dat *“het gebruik van deze beroepsmogelijkheid het indienen van een beroep volgens de klassieke procedures niet uitsluit.”*

Een beroep tegen een toewijzingsbeslissing door het college zal onontvankelijk worden verklaard door de Raad van State, omdat er een beroepsmogelijkheid bestaat bij de gemeenteraad. Maar de personen die bij de gemeenteraad niet in beroep kunnen gaan tegen een toewijzingsbeslissing, kunnen onmiddellijk een beroep indienen bij de Raad van State. Ook tegen een beslissing in beroep van de gemeenteraad of het college kan nog eens een beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Conflicten in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst zijn dan weer de bevoegdheid van de vrederechter.

Het toepassingsgebied van de ordonnantie

Het toepassingsgebied van de ordonnantie blijft een probleem. Vallen alle huurwoningen van de gemeenten en OCMW's onder de ordonnantie? Wat met de woningen die werden gerenoveerd met gewestsubsidies, de transitwoningen en de woningen voor personen met een handicap?

Omdat de tekst van de ordonnantie niet voorziet dat bepaalde categorieën woningen kunnen worden uitgesloten zijn de regels in principe van toepassing op alle woningen die door gemeenten en OCMW's worden verhuurd.

Het is nochtans ondenkbaar dat de woningen die speciaal zijn aangepast voor personen met een handicap, op dezelfde manier zouden worden toegewezen als de andere huurwoningen, ze zijn immers bestemd voor een specifiek publiek. De transitwoningen beantwoorden ook aan een specifieke behoefte, ze worden toegewezen om tijdelijke noodsituaties op te vangen en gaan gepaard met sociale begeleiding. Ook voor dit type woningen zou het ondenkbaar zijn dat ze dezelfde regels moeten volgen als de andere woningen.

Deze twee types van woningen zouden dus eigenlijk in de ordonnantie moeten worden uitgesloten van de regels in verband met toewijzing en het voorwerp moeten uitmaken van specifieke toewijzingsregels.

Voor de woningen die werden gebouwd of gerenoveerd met gewestsubsidies bestaan er specifieke



11. Art. 25 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 februari 1994 tot uitvoering van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken legt ondermeer de volgende prioriteiten vast : 5 punten voor de persoon die in de wijk woont en zijn woning moet verlaten door de werken, 3 punten voor het slachtoffer van overmacht, 2 punten voor de alleenstaande met tenminste een kind, ...

12. We gebruiken het woord 'blijikbaar' omdat het art 1 §3 van het reglement van Sint Gillis dan weer kan worden geïnterpreteerd als een uitsluiten van woningen van wijkcontracten.

13. De Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brusselse Gewest is van mening dat de woningen van de wijkcontracten niet onder de toepassing van de ordonnantie vallen omwille van het algemeen rechtsprincipe "lex specialis generali derogat", wat betekent dat bijzondere wetgeving (met name de wetgeving op de wijkcontracten) voorgaat op algemene wetgeving (de ordonnantie over de toewijzingsreglementen). Een andere opvatting is dan weer een ander rechtsprincipe: "lex posterior derogat priori", wat betekent dat latere wetgeving kan afwijken van vroegere wetgeving die er niet mee overeenkomt.

regels in verband met de toegangsvoorwaarden en de prioriteiten.¹¹

De auteurs van de ordonnantie hebben deze woningen niet willen uitsluiten. De twee soorten regels moeten dus cumulatief worden toegepast. De vraag is of de regels van de ordonnantie van 19 december 2008 en de regels van de gesubsidieerde gemeentewoningen zomaar cumuleerbaar zijn.

De gemeente Sint Gillis is blijkbaar van mening van wel want in haar reglement is voorzien dat voor de toewijzing van de woningen uit de wijkcontracten de specifieke criteria van de wijkcontracten worden gebruikt die de chronologische volgorde kunnen wijzigen.¹²

Andere gemeenten hebben echter een tegengestelde opvatting, en jammer genoeg is de tekst van de ordonnantie niet duidelijk genoeg om die tegenstrijdige opvattingen op te lossen.¹³

Conclusie

De ordonnantie van 19 december 2008 wil regels opleggen voor de pre-contractuele fase van de huurovereenkomst, zoals ook het geval is bij openbare aanbestedingen waar strikte regels de autonomie van de gemeenten omkaderen.

De ordonnantie legt een aantal regels op inzake goed bestuur en vergemakkelijkt op die manier ook de democratische controle en het werk van de oppositiepartijen in de gemeenteraad door de verplichting om ieder jaar een verslag bekend te maken over de toewijzingen van de gemeentewoningen. De moeilijke toegang tot informatie maakte die controle in het verleden niet gemakkelijk.

De ordonnantie voorziet ook meer transparantie die het kader van de gemeenteraad overstijgt. Een overzicht van het woningenpark moet worden meegedeeld aan de regering, de toewijzingsregels moeten worden vastgelegd en toegankelijk zijn, het inschrijvingsregister is beschikbaar voor het publiek, de toewijzingsbeslissingen en afwijkingen moeten formeel worden gemotiveerd en de kandidaat-huurders beschikken over beroepsmogelijkheden. De ordonnantie bevat met andere woorden een reeks interessante elementen.

Door de grote 'schaduwplekken' in de tekst van de ordonnantie en omdat de ordonnantie niet compatibel is met de praktijken van de gemeenten, blijft de concrete uitvoering ervan achterwege. De gemeenten interpreteren de tekst zoals het hen uitkomt en niemand lijkt hen hierin terecht te wijzen.

We kunnen alleen maar hopen dat het Brusselse wetgever in de toekomst de betrokkenen beter zal raadplegen en bestaande adviesorganen zal raadplegen (de gewestelijke administratie, de Adviesraad voor Huisvesting, de wetgevende afdeling van de Raad van State) om zo te vermijden dat een dringende goedkeuring van een tekst resulteert in een ontoepasbare of inefficiënte ordonnantie. De auteurs van de ordonnantie hadden goede intenties, maar wat de ordonnantie uiteindelijk is geworden na politieke compromissen en een te snelle behandeling is teleurstellend. ✕

Controleert er iemand effectief de goedgekeurde gemeentereglementen?

Confronterend

De nieuwe gemeentelijke reglementen voor de toewijzing van gemeentewoningen worden in principe door het Gewest gecontroleerd. Net zoals bij alle gemeentelijke reglementen gaat het Gewest na of de gemeentelijke teksten in overeenstemming zijn met de gewestelijke ordonnanties.

Wij contacteerden daarom begin september 2009 bij het Gewest de Directie Juridische Zaken van het Bestuur Plaatselijke Besturen met de vraag of we in contact konden treden met de persoon die de gemeentelijke reglementen nakijkt.

We kregen het volgende antwoord:

Beste,

Het administratief toezicht op deze reglementen gebeurt (inderdaad) door ons Bestuur. Deze gemeentelijke dossiers worden behandeld door de financiële directie. De verantwoordelijke ambtenaar is Mevrouw XXXX. De OCMW-dossiers worden behandeld door de heer XXXX.

De materiële bevoegdheid inzake huisvesting ligt echter bij het Bestuur voor Ruimtelijke ordening en Huisvesting. Het is die administratie en de bevoegde Minister/Staatssecretaris die de ordonnantie kunnen interpreteren. De verantwoordelijke voor die materie binnen de administratie is de heer XXXX.

Gelet op de gespreide bevoegdheden voor het toezicht enerzijds en voor de materiële bevoegdheid anderzijds, stel ik voor dat u uw vragen in ieder geval schriftelijk stelt.

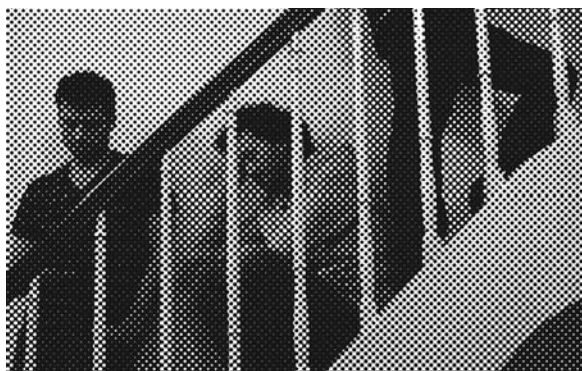
Met vriendelijke groeten,

Een van de betrokken die we daarop telefonisch contacteerden beweerde: "Neen, we hebben de ordonnantie niet geanalyseerd, maar we hebben wel alle reglementen gecontroleerd en niets onregelmatig gemerkt."

Uit andere telefonische contacten die we hadden is duidelijk naar voor gekomen dat er (tot dan) geen juridische controle gebeurd was van deze specifieke gemeentelijke reglementen betreffende de toewijzing van woningen. ✕

Les particularités qui apparaissent dans les règlements communaux approuvés récemment

PAR WERNER VAN MIEGHEM



Nous avons essayé de prendre connaissance des règlements communaux votés après la publication de l'ordonnance. L'exercice n'était pas simple. En effet, un certain nombre de communes ont pris du retard et n'ont pas voté de règlement avant l'expiration du délai imposé par la Région (fin juin 2009). Plusieurs autres communes nous ont répondu devoir attendre l'approbation de la Région avant de pouvoir publier leur règlement ou n'ont tout simplement pas voulu nous le communiquer.

L'obtention des règlements communaux devrait être plus aisée dans les mois à venir. En effet, les communes et CPAS auront alors voté leurs nouveaux règlements ou reçu l'aval (tacite) de la Région. De plus, une ordonnance votée le 5 mars 2009¹ oblige désormais les communes à publier l'intégralité de leurs règlements sur leur site internet.

Dans les règlements communaux que nous avons pu rassembler, nous avons relevé les points particuliers-suivants :

La Commune d'Anderlecht (Règlement du 19/02/2009)

- Les logements de transit, les logements adaptés pour personnes handicapées et les logements contrats de quartier sont exclus de l'application du règlement.
- Une commission d'attribution des logements communaux est créée. Elle se compose de l'échevin

du logement et des fonctionnaires communaux. Des experts peuvent être invités.

Les revenus du candidat locataire ne peuvent pas être supérieurs aux revenus déterminés par le fonds du logement pour ses logements locatifs. (*n.d.l.r. Pour une personne seule: 19 600 €, pour un ménage à 2 revenus sans enfants: 24 890 €*)

→ Toutefois, un maximum de 50% des logements peuvent être attribués à des candidats dont les revenus sont supérieurs, sans dépasser les revenus déterminés par le fonds du logement pour ses prêts hypothécaires. (*n.d.l.r. Pour une personne seule: 38 113 €, pour un ménage sans enfants 42 444 €*)

→ Le candidat locataire doit être domicilié dans la commune, avoir son lieu de travail dans la commune ou être pris en charge par le CPAS

→ La candidature reste valable un an et doit être renouvelée chaque année. Si le candidat ne se présente pas endéans ce délai, sa candidature est radiée d'office. (*n.d.l.r. sans même que la commune le prévienne!*)

→ La commune d'Anderlecht a fixé dans son règlement des plafonds de loyers assez bas pour ses logements; ceux-ci correspondent aux plafonds de loyers utilisés par les AIS. De plus, pour chaque locataire répondant aux critères définis, la commune ouvre le droit à une allocation loyer (régionale).

→ Les logements sont donnés en location avec un bail d'un an. A l'échéance de ce bail, le service logement de la commune propose un bail de neuf ans. Sur demande du locataire, un bail de rénovation est possible, avec une remise de loyer temporaire, pour permettre des travaux par un entrepreneur agréé.

La Commune de Schaerbeek (Règlement du 16/06/2009)

- Les revenus du candidat locataire ne peuvent pas être supérieurs aux revenus d'admission du logement social. (*n.d.l.r. Pour une personne seule: 19 600 €, pour un ménage sans enfants à 2 revenus: 24 890 €*)

1. 1. Article 25 de l'Ordonnance du 5 mars 2009 modifiant la Nouvelle Loi Communale, M.B. 13 mars 2009.

→ En outre, le loyer ne peut pas dépasser 40% des revenus du ménage.

→ Les logements sont donnés en location avec un bail de neuf ans.

→ Toute menace ou agression verbale, écrite ou physique d'un demandeur à l'égard du personnel communal peut entraîner la radiation de l'inscription. (*n.d.l.r. sans qu'il y ait de recours prévu*)

La commune d'Auderghem (Règlement du 25/06/2009)

→ Le règlement prévoit des priorités (*n.d.l.r. mais sans les pondérer*) :

- disposer de revenus permettant d'accéder au logement social ou légèrement supérieurs
- vivre une situation d'urgence
- habiter un logement social inadapté situé sur le territoire de la commune
- être un agent communal ou du CPAS non ou faiblement qualifié

La commune de Saint-Gilles (date du règlement non précisée)

→ Le candidat-locataire doit disposer de revenus inférieurs à 40 000 € pour un isolé et à 70 000 € pour un ménage.

→ La candidature reste valable un an et doit être renouvelée chaque année. A défaut, la régie foncière invite le postulant à confirmer sa candidature endéans le mois.

→ La régie foncière établit des listings différenciés, en respectant le classement chronologique figurant dans le registre central. Il existe des listings en fonction du territoire souhaité par le candidat locataire (Louise, Parvis, Bethléem, Midi) et des listings en fonction du nombre de chambres par logement.

→ Le loyer ne doit, de préférence, pas dépasser 40% des revenus du candidat.

→ Une priorité est accordée aux personnes travaillant à Saint-Gilles

→ Pour l'attribution des logements issus des opérations des contrats de quartier, d'autres critères spécifiques qui pondèrent l'ordre chronologique sont utilisés. (*n.d.l.r. sans être précisés dans ce règlement*)

→ Le Collège peut déroger au règlement en cas de situation d'extrême urgence. Cette possibilité ne doit, de préférence, pas représenter plus de 25% des attributions annuelles.

→ Le logement est donné en location pour une durée de 3 ans. Le bail est tacitement reconduit.

→ En vue d'assurer une mixité sociale du logement dans les quartiers, le conseil communal détermine le montant des loyers (...)

Par ailleurs, la régie foncière est soucieuse de respecter la diversité en fonction de chaque immeuble et de chaque quartier.

La commune d'Ixelles (date du règlement non précisée)

→ La commune exclut du champs d'application de

son règlement les logements issus des subventions contrats de quartier et les logements ayant un caractère social.

Le CPAS de Saint Josse

date du règlement non précisée

→ Les logements des contrats de quartier sont exclus de ce règlement.

→ Les personnes suivantes ne peuvent pas se porter candidates : les membres du personnel ou mandataires publics et les personnes qui émargent au CPAS de Saint-Josse.

→ Le loyer ne peut pas dépasser 35% des revenus.

→ Le candidat confirme sa candidature tous les 2 ans. À défaut, le CPAS l'invite à le faire dans le mois.

Quelques éléments de conclusion peuvent déjà être tirés sur base des quelques nouveaux règlements d'attribution que nous avons pu analyser.

L'ordonnance est parvenue à imposer son objectif de transparence dans l'attribution des logements. Les communes ont voté et rendu public un règlement d'attribution qui reprend noir sur blanc les conditions d'accès pour l'attribution des logements, les procédures d'inscription, les catégories de locataires prioritaires et les conditions de recours. Les candidats-locataires et les associations qui les soutiennent dans la recherche d'un logement abordable peuvent en être très contents.

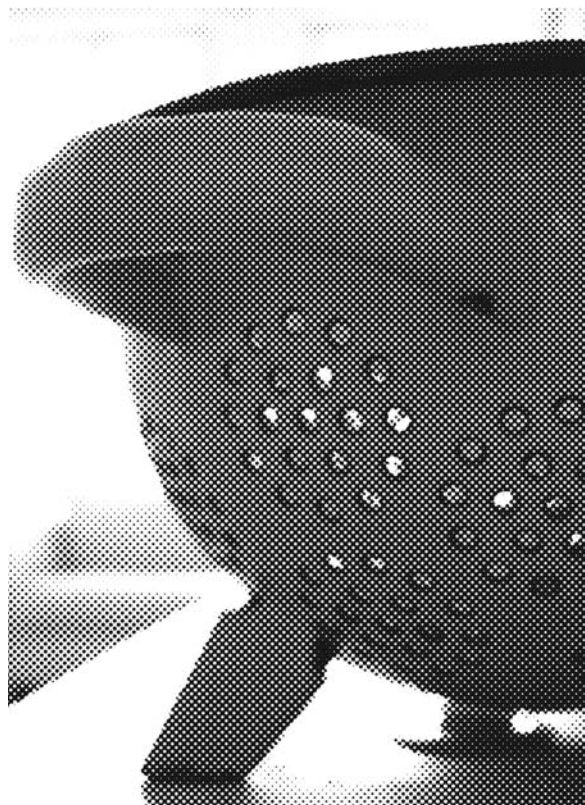
L'ordonnance ne parvient cependant pas du tout à apporter la moindre uniformité dans les conditions d'accès et de priorité aux logements. Le débat à ce sujet en commission logement n'a pas permis d'aboutir à un accord et rien n'a finalement été intégré à ce sujet dans l'ordonnance.

Notre principale critique, qui date d'avant l'ordonnance, c'est-à-dire l'énorme diversité dans les conditions d'accès et les critères de priorités entre les différentes communes et CPAS, est toujours valable après l'adoption de l'ordonnance. L'élément le plus frappant de cette diversité est la condition de revenus que les communes utilisent pour déterminer quel candidat-locataire peut s'inscrire. On trouve aussi bien des plafonds de revenus d'accès au logement social (Auderghem, Schaerbeek), que les revenus du Fonds du Logement (Anderlecht) et même des plafonds de revenus qui s'approchent des conditions de revenus pour l'achat de logements à la SDRB (Saint-Gilles).

Vous comprendrez dès lors, qu'en tant qu'association qui milite pour le droit au logement, nous nous posons de sérieuses questions quant au fait que certaines communes et CPAS, ayant en tête la mixité sociale, réservent une partie ou la plus grande partie de leur parc locatif à un public à revenus moyens.

Il y a donc du pain sur la planche pour le prochain gouvernement qui s'est fixé l'objectif d'atteindre 15% de logements publics à vocation sociale sur le territoire de chaque commune d'ici 10 ans. ✕

De BBROw zeft
voor u enkele
gemeentelijke
toewijzings-
reglementen



DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Opvallende elementen in de recente gemeentelijke toewijzings- reglementen

Na de publicatie van de ordonnantie over de toewijzing van gemeentewoningen, hebben we bij de verschillende Brusselse gemeenten gehoord of ze al een nieuw toewijzingsreglement hadden gestemd. Die oefening was niet eenvoudig. Vele gemeenten hadden vertraging opgelopen en hadden geen reglement gestemd voor eind juni 2009, zoals nochtans in de ordonnantie was verplicht. Andere gemeenten hebben ons geantwoord dat ze de formele goedkeuring afwachten van het Gewest vooraleer ze hun reglement kunnen publiceren.

Waarschijnlijk zullen de meeste gemeenten en OCMW's dan ook in de loop van de komende maanden hun toewijzingsreglement publiceren. Er is trouwens een nieuwe ordonnantie gestemd op 5 maart 2009 die gemeenten verplicht om al hun reglementen volledig weer te geven op hun website.

In de paar nieuwe toewijzingsreglementen die we hebben kunnen verzamelen, duiken de volgende opvallende elementen op.

Gemeente Anderlecht

→ Transitwoningen, aangepaste woningen voor gehandicapte personen en woningen van de wijkcontracten worden uitgesloten van het toewijzingsreglement.

→ Er wordt een toewijzingscommissie van gemeentewoningen opgericht die is samengesteld uit de schepenen van huisvesting en gemeentelijke ambtenaren. Experts kunnen worden uitgenodigd.

→ De inkomens van de kandidaat-huurder mogen niet hoger zijn dan de inkomensplafonds die het Woningfonds hanteert voor haar huurwoningen (*n.v.d.r. Voor een alleenstaande: 19 600 €, voor een gezin met 2 inkomens zonder kinderen: 24.890 €*)

Maar maximum 50% van de woningen mogen worden toegewezen aan kandidaat-huurders met een hoger inkomen, dat echter niet hoger mag zijn dan de inkomensplafonds die het Woningfonds hanteert voor haar leningen (*n.v.d.r. Voor een alleenstaande: 38 113 €, voor een gezin met 2 inkomens zonder kinderen: 42 444 €*)

→ De kandidaat-huurder moet gedomicilieerd of tewerkgesteld zijn in de gemeente of cliënt zijn van het OCMW.

→ De kandidatuur blijft een jaar geldig en moet ieder jaar worden hernieuwd. Wanneer de kandidaat zich binnen die termijn niet presenteert, wordt zijn inschrijving geschrapt. (*n.v.d.r. zonder dat de gemeente hem verwittigt!*)

→ De gemeente Anderlecht heeft in haar reglement vrij lage huurprijsplafonds opgenomen, die overeenkomen met de huurprijzen die de sociale verhuurkantoren hanteren. Bovendien opent de gemeenten voor iedere huurder die aan de voorwaarden beantwoordt het recht op een (gewestelijke) huurtoelage.

→ De woningen worden in huur gegeven met een huurovereenkomst van een jaar. Na dat jaar stelt de dienst huisvesting van de gemeente een huurovereenkomst van negen jaar voor. Op vraag van de huurder kan er ook een renovatiehuurovereenkomst worden afgesloten, met een tijdelijke huurprijsvermindering, op voorwaarde dat de werken worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer.

Gemeente Schaarbeek

→ De inkomens van de kandidaat-huurder mogen niet hoger liggen dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning (*n.v.d.r. voor een alleenstaande: 19 600 €, voor een gezin zonder kinderen met 2 inkomens: 24 890 €*)

- De huur mag niet meer bedragen dan 40% van de inkomens.
- De woningen worden verhuurd met een huur-overeenkomst van negen jaar.
- Iedere bedreiging, verbale of fysieke agressie van een persoon ten opzichte van het gemeentepersoneel, kan leiden tot schrapping van de inschrijving (*n.v.d.r. zonder mogelijkheid tot beroep*).

De gemeente Oudergem

- Het toewijzingsreglement voorziet de volgende prioriteiten (*n.v.d.r. zonder hieraan prioriteitspunten te verbinden*):
 - beschikken over een inkomen niet hoger dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning of licht hoger
 - in een noodsituatie leven
 - een onaangepaste sociale woning bewonen op het grondgebied van de gemeente
 - laag gekwalificeerd personeel van de gemeente of het OCMW

De gemeente Sint Gillis (grondregie)

- De inkomens van de kandidaat-huurder mogen niet hoger liggen 40 000 € voor een alleenstaande en 70 000 € voor een gezin.
- De kandidatuur blijft geldig gedurende een jaar en moet jaarlijks worden hernieuwd. De grondregie vraagt de kandidaat om dat binnen de maand te doen.
- De grondregie stelt aparte lijsten op die de chronologische orde respecteren van het centrale register. Het gaat om lijsten in functie van de gekozen wijk door de kandidaat-huurder (Louiza, Parvis, Betlehem, Zuid) en lijsten in functie van het aantal kamers.
- De huur mag niet meer bedragen dan 40% van de inkomens.
- Personen die in Sint Gillis werken krijgen één prioriteitspunt.
- Voor de toewijzing van woningen uit de wijkcontracten worden andere specifieke criteria gebruikt die de chronologische orde beïnvloeden (*n.v.d.r. in het reglement worden die criteria niet gepreciseerd*).
- Het college kan van het reglement afwijken voor hoogdringende gevallen. Die afwijkingen mogen, bij voorkeur, niet meer bedragen dan 25% van de jaarlijkse toewijzingen.
- De woningen wordt in huur gegeven voor een periode van 3 jaar. De huurovereenkomst wordt nadien stilzwijgend verlengd.
- De gemeenteraad bepaalt het bedrag van de huurprijzen, met het oog op een sociale mix in de wijken (...). Bovendien moet de grondregie aandacht besteden aan diversiteit in ieder gebouw en iedere wijk.

De gemeente Elsene

- De woningen van de wijkcontracten en de woningen met “een sociaal karakter” vallen niet onder de toepassing van het toewijzingsreglement.

Het OCMW van Sint Joost

- De woningen van de wijkcontracten worden uitgesloten van dit reglement.
- De volgende personen mogen zich niet kandidaat stellen: personeelsleden of politieke mandatarissen en personen die klant zijn bij het OCMW van Sint Joost.
- De huur mag niet meer bedragen dan 35% van het inkomen.
- De kandidaat moet om de twee jaar zijn kandidatuur bevestigen. Gebeurt dat niet, dan nodigt het OCMW hem uit om dat binnen de maand te doen.

Op basis van de paar nieuwe gemeentelijke toewijzingsreglementen die we hebben kunnen inkijken durven we nu al enkele conclusies trekken.

De ordonnantie slaagt in haar opzet om meer transparantie te krijgen in de toewijzing van gemeentewoningen. Gemeenten hebben een toewijzingsreglement gestemd en publiek gemaakt waarin uiteindelijk zwart op wit staat welke toegangsvoorwaarden van toepassing zijn, op welke manier de inschrijvingsprocedure en beroepsmogelijkheden verlopen en aan welke categorieën van kandidaten prioriteiten worden gegeven. De kandidaat-huurders en de verenigingen die hen begeleiden bij hun zoektocht naar een betaalbare woning kunnen alleen maar tevreden zijn hierover.

De ordonnantie slaagt er echter niet in om enige uniformiteit te krijgen in de toegangsvoorwaarden en prioriteiten. Hierover kon binnen de commissie huisvesting tijdens het debat over de ontwerp-ordonnantie geen overeenstemming worden bereikt zodat uiteindelijk niets is opgenomen in de ordonnantie.

Onze grootste kritiek van voor de ordonnantie, namelijk de enorme diversiteit van toegangsvoorwaarden en prioriteitenregels tussen de verschillende gemeenten en OCMW's, blijft dan ook met de nieuwe reglementen geldig.

Het meest opvallende element van die diversiteit zijn de inkomensvoorwaarden die de gemeenten hanteren om te bepalen of een kandidaat-huurder zich mag inschrijven. We vinden zowel de inkomensplafonds die worden gehanteerd voor een sociale woning terug (Oudergem, Schaarbeek), als de inkomensplafonds van het Woningfonds (Anderlecht) en zelfs inkomensplafonds die dicht bij de inkomensvoorwaarden liggen voor het kopen van een GOMB-woning (Sint. Gillis).

U begrijpt dat wij ons als vereniging die het recht op wonen verdedigt voor mensen met een beperkt inkomen ons serieuze vragen stellen over het feit dat sommige gemeenten (en OCMW's) hun woningpark deels of grotendeels voorbehouden voor personen met een gemiddeld inkomen met het oog op een sociale mix.

Hier is voor de komende gewestregering, die op 10 jaar tijd wil komen tot 15% publieke woningen van sociale aard, nog werk voor de boeg. ✕

Conclusion

Les communes et les CPAS de la Région bruxelloise disposent actuellement d'environ 8200 logements, qu'ils louent à des prix sociaux ou moyens, mais également à des prix qui s'apparentent à ceux du marché. Certains de ces logements ont été acquis grâce à des subsides régionaux, d'autres grâce à des fonds propres ou des donations.

L'attribution de ces logements était jusqu'à présent très nébuleuse dans beaucoup de communes et en particulier dans les CPAS. Pour la plupart des candidats, comme pour les organisations qui les accompagnent dans leur recherche d'un logement abordable, il était très difficile, voire impossible de déterminer les critères et priorités mis en œuvre par les autorités locales pour attribuer un logement et encore plus d'obtenir un quelconque document écrit stipulant clairement ces règles.

Depuis deux ans cependant, après les élections communales de 2006, une certaine amélioration a été constatée, notamment dans les communes de Bruxelles Ville, Berchem et Evere.

Des critères clairs et une procédure d'attribution transparente, obligatoires pour tous les opérateurs publics immobiliers, étaient cependant indispensables.

Le 19 décembre 2008, le Parlement bruxellois a adopté, sur proposition d'Ecolo et du PS, une ordonnance qui instaure deux obligations importantes à l'égard des opérateurs publics immobiliers : d'une part, ils ne peuvent pas diminuer la superficie totale des logements mis en location et d'autre part, dès juillet 2009, ils doivent adopter un règlement d'attribution de ces logements. Le manque de clarté qui entoure l'attribution des logements communaux devrait donc disparaître...

Malheureusement, le texte de l'ordonnance est – comme beaucoup d'autres dans cette Région – rédigé de façon imprécise et pose souvent plus de questions qu'il n'apporte de réponses. Notamment, le fait que l'ordonnance prévoit que les communes ne pourront plus réduire leur parc de logements, mais n'attache aucune sanction à cette obligation, de sorte que les communes qui ne respecteraient pas cette obligation n'ont en fait pas grand chose à craindre. Parmi d'autres éléments peu clairs : le champ d'application de l'ordonnance. Les interprétations varient quant à la question de savoir si les logements issus des contrats de quartier sont soumis ou non aux règles fixées par l'ordonnance.

D'une façon générale, le texte de l'ordonnance ayant été élaboré sans concertation élargie avec les communes et CPAS, les opérateurs publics seront évidemment incités à l'interpréter largement et à être très inventifs dans la mise en œuvre des priorités fixées.

L'ordonnance, qui vient s'intégrer dans le code du logement, a certainement laissé passer l'occasion d'apporter des définitions claires et uniformes sur les notions que sont les loge-

ments de type social, logements moyens, ou logements à loyers plafonnés... pour ne citer que ceux là.

Parmi les règlements communaux adoptés ces derniers mois et dont nous avons pu prendre connaissance, on peut déjà relever les particularités suivantes : accès aux logements communaux réservé aux personnes qui habitent ou travaillent dans la commune, accès prioritaire attribué au personnel communal peu ou pas qualifié. Pour l'instant, la palme revient au CPAS d'Ixelles qui exclu du champ d'application de son règlement les logements à caractère social, alors que c'est précisément pour les logements loués à un prix inférieur au marché que les règles de transparence sont essentielles.

Selon nous, il est évident que trop de communes adoptent dans leurs règlements des dispositions incorrectes et même illégales. Or, personne n'effectue de contrôle ou de rectification : lorsque nous l'avons contactée en septembre 2009, la Direction régionale « Pouvoirs locaux », qui est censée vérifier la conformité des règlements communaux avec l'ordonnance, n'était même pas au courant de l'existence de cette ordonnance. En outre, la vérification juridique de ces règlements communaux semble mal organisée par la Région. Cette tâche est en effet confiée... à la direction financière ! Comprenez qui pourra...

Tout ce qui précède projette une grosse ombre au tableau, mais ne doit pas occulter le fait que l'ordonnance – combinée à la récente obligation de publier tous les règlements communaux sur le site de la commune – constitue malgré tout un pas en avant sur le plan de la transparence. Un petit pas seulement, car en réalité, il ne s'agit de rien d'autre que d'une application assez élémentaire du principe de « bonne gouvernance ».

L'accord de Gouvernement 2009-2014 contient en outre le fait que chaque commune créera une commission d'attribution des logements pour objectiver la procédure d'attribution.

En outre, un autre problème fondamental reste non résolu : plusieurs communes et CPAS escomptent attirer des ménages à revenus moyens en pratiquant des loyers élevés. L'argument traditionnellement invoqué pour justifier cette pratique est le suivant : cela permet de financer en partie la politique sociale de la commune et du CPAS.

Un débat au parlement bruxellois sur la nécessité de prévoir dans l'ordonnance des plafonds de loyers et de revenus « sociaux » dans les règlements d'attribution n'a pas rencontré un soutien significatif. Pour toutes les raisons que nous venons d'évoquer, nous posons maintenant une question fondamentale : revient-il vraiment aux communes et en particulier aux CPAS – porteurs d'une mission sociale et d'intérêt général – de gérer des parcs de logements et d'imposer des loyers à des prix inabordables pour beaucoup ? ✕

Conclusie

In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest beschikken de gemeenten en OCMW's momenteel over zowat 8200 huurwoningen. Een deel van die woningen werd verworven met subsidies van het Gewest, andere kwamen met eigen middelen of na schenking in het bezit van de gemeente of OCMW.

De toewijzing van die woningen is tot op de dag van vandaag bij veel gemeenten en zeker bij de OCMW's in vrij duistere nevels gehuld. Voor de meeste kandidaat-huurders, en zelfs voor de organisaties die huurders begeleiden bij hun zoektocht naar een betaalbare woning is het niet duidelijk welke criteria en prioriteiten de lokale besturen bij de toewijzing hanteren en is het zelfs niet mogelijk om hierover een of ander geschreven document te verkrijgen.

Pas de laatste 2 jaar, na de gemeenteraads-verkiezingen van 2006, kwam daarin enige verbetering, ondermeer bij Stad Brussel en de gemeenten Sint Agatha Berchem en Evere.

Er was nood aan duidelijke criteria en een transparante toewijzingsprocedure.

Op 19 december 2008 keurde het Brusselse parlement op initiatief van Ecolo en PS een ordonnantie goed waarmee aan de gemeenten twee belangrijke verplichtingen werden opgelegd: het aantal woningen mocht niet verminderen en de gemeenten en OCMW's moesten tegen eind juni 2009 een toewijzingsreglement stemmen. Op die manier wou men een eind maken aan de onduidelijkheid die rond de toewijzing van gemeentewoningen hing.

De tekst van de ordonnantie werd jammer genoeg – zoals teveel ordonnanties in dit Gewest – onnauwkeurig opgesteld en roept soms meer vragen dan antwoorden op. Zo blijft er bijvoorbeeld grote discussie over de vraag of de woningen gerenoveerd in het kader van de wijkcontracten onder toepassing van de ordonnantie vallen.

Gemeenten mogen hun woningpark niet meer verminderen, maar hieraan is geen enkele sanctie verbonden zodat gemeenten die dit wel zouden doen weinig te vrezen hebben.

De ordonnantie – die zich in de Brusselse Huisvestingscode inschuift – heeft ook nagelaten om voor iedereen duidelijke en uniforme definities vast te leggen voor wat nu woningen van sociale type zijn, middelgrote woningen, woningen tegen geplaffondeerde huurprijs, ...

De tekst van de ordonnantie werd opgesteld zonder uitgebreid overleg met de gemeenten en OCMW's. Die zijn dan

uiteraard geneigd om de ordonnantie ruim te interpreteren en bij de invulling van de prioriteiten zeer creatief te zijn.

Onder de gemeentereglementen die de laatste maanden werden goedgekeurd en die we hebben kunnen inkijken duikt ondermeer op: een prioriteit voor de personen die in de gemeente wonen of werken, een prioriteit voor het gemeentepersoneel. Voorlopig wordt de kroon gespannen door het gemeente Elsene die de woningen van sociale aard uitsluit van haar gemeentereglement, terwijl het juist voor dit type woningen nodig is om transparante toewijzingsregels te hebben.

Het is voor ons duidelijk dat de gemeenten in hun reglementen onjuiste of zelfs onwettige bepalingen opnemen. En er is niemand die dat controleert en rechtzet. De gewestelijke directie 'Plaatselijke besturen' die moet nagaan of de gestemde gemeentelijke reglementen in overeenstemming zijn met de ordonnantie was toen wij ze begin september 2009 contacteerden niet eens op de hoogte van de ordonnantie.

Bovendien is de juridische controle van deze specifieke gemeentereglementen door het gewest slecht georganiseerd. Het is niet de juridische directie die de gemeentereglementen nakijkt, maar wel de financiële directie. Begrijp wie kan.

Al wat voorafgaat klinkt vrij negatief en mag ons niet doen vergeten dat de ordonnantie – in combinatie met de recente verplichting om alle gemeentelijke reglementen op de website van de gemeente te plaatsen – wel degelijk een kleine stap vooruit is. Een kleine stap, want eigenlijk gaat het hier om niets anders dan de toepassing van "duidelijk bestuur".

In het Brusselse regeerakkoord 2009-2014 staat bovendien dat men gemeenten wil aansporen om "toewijzingscommissies" op te richten voor de toewijzing van hun woningen.

Maar zelfs wanneer de gemeenten en OCMW's nu over een reglement zullen beschikken dat voor het grote publiek beschikbaar is, dan nog zal iedere gemeente haar eigen prioriteiten en huurprijzen hanteren die niet altijd sociaal geïnspireerd zijn.

Die praktijk wordt dan gemotiveerd door de zeggende dat de opbrengst van de hoge huurprijzen toelaat om een deel van het sociaal beleid van de gemeente en het OCMW te betalen.

Een debat in het Brusselse parlement om in de ordonnantie huurprijzplafonds op te nemen en prioriteit voor de sociale inkomensgroepen vond onvoldoende steun. Daarom stellen we de fundamentele vraag of het eigenlijk tot de kerntaak hoort van een gemeente en zeker van een OCMW om zelf woningen te beheren en aan marktprijzen te verhuren. Wij menen van niet. ✕

Membres/Leden RBDH/BBroW

ALMK asbl
AMA asbl
Archipel-Groot Eiland
ATD Quart-Monde/Wallonie Bruxelles
BAITA
Bij Ons - Chez Nous
Brusselse Raad voor het Leefmilieu
Brusselse Welzijns- en gezondheidsraad
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
Caritas international
caw Mozaïek Woonbegeleiding
CIRÉ
CODES
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogènes
Entr'Aide des Marolles
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Fédération des Centres de Service Social
Foyers d'Acceuil
Habitat & Rénovation
Imavo vzw
Intercentres d'action sociale globale & FCSS
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
Le Cairn
Logement pour tous
L'Oranger
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Source
Talita asbl vzw
Un toit à soi
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
ULAC
Vie Féminine
VZW Wijkpartenariaat: De Schakel



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen