



Memorandum Recht op Wonen januari 2009



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



Secretariaat

Nathalie Delaleeuwe, Marie Didier,
Aïcha Dinguzli, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Fax : 02/503 49 05
Mail : rbdh@skynet.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

Redactiecomité

Nicolas Bernard, Thomas Dawance,
Nathalie Delaleeuwe, Pierre Denis,
Isabelle Jennes, André Lumpuvika
en Werner Van Mieghem

Lay-out

Elise Debouny

Druk

Gillis nv/sa

Verantwoordelijk uitgever

Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29, 1080 Brussel

art. 23 #33 10-11-12 2008

Deze publicatie wordt uitgegeven met de steun
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

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

Leden RBDH/BBRoW

ALMK asbl
AMA asbl
Archipel-Groot Eiland
ATD Quart-Monde/Wallonie Bruxelles
BAÏTA
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
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogènes
Entr'Aide des Marolles
Espace Social Télés-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Fédération des Centres de Service Social
Habitat & Rénovation
Imavo vzw
Intercentres d'action sociale globale & FCSS
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
La Ligue des droits de l'homme
Logement pour tous
L'Oranger
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Source
Un toit à soi
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
ULAC
Vie Féminine
VZW Wijkpartenariaat: De Schakel
Woning123 Logements

Inhoud

Inleiding	4
Vijftien jaar Recht op Wonen	5
De voorstellen van de BBRow	7
1/ Recht op een woning tegen een betaalbare prijs	7
1.1/ Een verdubbeling van het aanbod aan betaalbare woningen	7
1.1.1/ Veel meer sociale woningen	7
1.1.2/ Een efficiënt beheer van de bestaande sociale woningen	8
1.1.3/ Socialer beheer en transparanter toewijzing van gemeentewoningen	10
1.1.4/ Voldoende middelen voor de sociale verhuurkantoren	10
1.1.5/ Steun voor het Brusselse Woningfonds	10
1.1.6/ Aanpak van de leegstand	11
1.1.7/ Groepswonen	12
1.2/ Controle van de huurprijzen	13
1.3/ Huurtoelage	14
2/ Recht op een woning van goede kwaliteit	14
2.1/ De huurwet en de Brusselse huisvestingscode	14
2.2/ Stimulansen voor renovatie	16
3/ Recht op een aangepaste woning	17
3.1/ Aangepast aan de gezinsgrootte	17
3.2/ Aangepast aan de leeftijd en een handicap	18
4/ Recht op energie en water	18
4.1/ Energiezuinige woningen	18
4.2/ Betaalbare energieprijzen	19
5/ Recht op een behoorlijke woonomgeving	19
5.1/ Planning	19
5.2/ Stadsvernieuwing	20
6/ Tegengaan van discriminatie op de huisvestingsmarkt	20
7/ Informatie en participatie	22
7.1/ Gemeentelijke woonraden	22
7.2/ Woonwinkels	22
7.3/ Integratie via de Huisvesting	23
8/ De financiering van het Gewest en het huisvestingsbeleid	23
8.1/ De financiering van het Brusselse Gewest en de gemeenten moet worden omgegooid.	23
8.2/ Financiering van het huisvestingsbeleid	24

Inleiding

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) en haar 50 leden-verenigingen ijveren dag in dag uit voor de realisatie van het recht op wonen. Concreet vertaalt zich dat in ondersteuning van alsmaar meer Brusselaars die wanhopig op zoek zijn naar een degelijke en betaalbare woning, maar ook in acties, vormingsactiviteiten, publicaties en perscampagnes.

Onze leden-verenigingen worden dagelijks geconfronteerd met de problemen op de Brusselse huisvestingsmarkt en zoeken hiervoor oplossingen, samen met andere verenigingen en publieke instanties.

De belangrijkste van die oplossingen en voorstellen hebben we gebundeld in dit memorandum dat door de leden-verenigingen werd goedgekeurd tijdens de Algemene Vergadering van 12 januari 2009.

Vijftien jaar Recht op Wonen

In 1994 werd in de Belgische Grondwet artikel 23 opgenomen over de sociaaleconomische grondrechten, waartoe ook het Recht op Wonen behoort: **“Iedereen heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”**

Het Recht op wonen is ook opgenomen in verschillende internationale verdragen die dit recht toekennen aan ieder persoon, zonder onderscheid naar ras, afkomst, geslacht of statuut.

Jammer genoeg moeten we zeggen dat na 15 jaar dit recht op wonen voor veel gezinnen in Brussel verder weg staat dan ooit. De problemen op de Brusselse huisvestingsmarkt zijn de laatste jaren ernstig toegenomen, en daarvan zijn alsmear meer gezinnen met een laag inkomen het slachtoffer. De Brusselse wooncrisis heeft verschillende oorzaken:

1_ Het aanbod aan kwalitatieve, betaalbare woningen is absoluut ontoereikend

De 38 939 sociale woningen in Brussel, zijn absoluut ontoereikend om de grote vraag naar betaalbare woningen te beantwoorden. In vergelijking met de meeste andere Europese landen heeft het Brusselse Gewest één van de laagste percentages aan sociale huisvesting ten opzichte van het totale aantal woningen: 7,7%. Wanneer we hier de woningen bijtellen die worden beheerd door gemeenten, sociale verhuurkantoren en Woningfonds komen we nog maar aan 10%. Ter vergelijking: in Frankrijk zijn er 17% sociale woningen, in Nederland 34%, in Groot-Brittannië 20%.¹

Het aantal kandidaat-huurlers voor een sociale woning is op 5 jaar tijd met 4 000 toegenomen (in 2004 22 000 gezinnen, begin 2008 26 000 gezinnen). Bovendien zijn er heel wat mensen die zich om verschillende redenen (moeilijke administratieve procedure, lange wachtlijsten, gebrek aan grote woningen,...) niet eens inschrijven voor een sociale woning.

2_ De prijzen van zowel huur- als koopwoningen zijn de laatste jaren sterk gestegen

Tussen 1998 en 2006 stegen de privéhuurprijzen in Brussel tussen 7 en 70% (studio's + 7%, appartement 1 of 2 kamers + 40%, 3 kamers + 70%, 4 kamers + 65%), terwijl de index van de consumptieprijzen slechts met 15% steeg. De gemiddelde huurprijs in 2007 bedroeg 508 euro.

De private huurwoningmarkt is voor mensen met een laag inkomen en zelfs voor gezinnen met een middelgroot inkomen nauwelijks nog toegankelijk. De cijfers van het Observatorium van de Huurprijzen laten hierover geen twijfel bestaan. Het 3e inkomensdeciel heeft toegang tot nauwelijks 2% van de privéhuurmarkt (in 1997 nog 19%), het 4e inkomensdeciel tot 8% van de privéhuurmarkt (in 1997 nog 27%), het 5e inkomensdeciel heeft toegang tot 30% van de privéhuurmarkt in 1997 nog 42%).

1. Bron: Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 66.

De gemiddelde verkoopprijs van een appartement is in Brussel op 4 jaar tijd (2004-2007) gestegen met 31% tot 178 000 euro; de prijs van een eengezinswoning is zelfs met 210% gestegen tot 308 000 euro.

Het Brusselse Woningfonds laat er in haar jaarverslag 2007 geen twijfel over bestaan: “Het aantal ontleners met een inkomen volgens de criteria voor een sociale woning is gedaald van 88% in 2005 tot 76% in 2007. Het is overduidelijk dat de aankoop van een woning steeds moeilijker wordt voor gezinnen met een beperkt inkomen.”

3_ Er blijft een harde kern van ongezonde en leegstaande woningen waartegen de overheid onvoldoende optreedt.

Op basis van gegevens van de watermaatschappij kunnen we stellen dat minstens 15 000 woningen in het Brusselse Gewest leegstaan.

4_ Meer dan een kwart van de Brusselaars of bijna 300 000 personen leven in een huishouden met een inkomen beneden de armoederisicogrens en heeft grote moeilijkheden om rond te komen.

De woonkost is voor steeds meer mensen een té grote uitgave wordt. Liefst 62% van de Brusselse privéhuurders of zowat 240 000 gezinnen geven meer dan 33% van hun inkomen uit aan de maandelijkse huur (zonder kosten en lasten).

De voorstellen van de BBRoW

Gebeurt er in Brussel dan niets voor het wonen? Toch wel, maar de genomen initiatieven zijn té kleinschalig en teveel gefragmenteerd om werkelijk iets ten gronde te veranderen aan de huisvestingssituatie van mensen met een laag inkomen. De situatie in Brussel kan enkel worden opgelost met fundamentele maatregelen, die zowel op federaal, regionaal als op gemeentelijk vlak moeten genomen worden.

Op de volgende bladzijden stelt de BBRoW u haar voorstellen voor om het recht op wonen in Brussel effectief te realiseren.

Van al die maatregelen legt de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen haar prioriteiten op een verdubbeling van het aantal betaalbare woningen en de invoering van een huurtoelage, gekoppeld aan een controle van de huurprijzen.

1/ Recht op een woning tegen een betaalbare prijs

1.1/ Een verdubbeling van het aanbod aan betaalbare woningen

1.1.1/ Veel meer sociale woningen

De belangrijkste en fundamenteelste oplossing voor de huisvestingscrisis is om veel meer sociale woningen aan te bieden. Maar de laatste jaren werden slechts 20 sociale woningen per jaar bijgebouwd in het Brusselse Gewest. Het Plan voor de Huisvesting waarmee de Brusselse regering 3 500 sociale woningen en 1 500 middelgrote woningen wil realiseren, was dan ook pure noodzaak. Jammer genoeg wordt dit Plan omwille van een amateuristische voorbereiding en een gebrek aan coördinatie en communicatie onvoldoende snel uitgevoerd.

Indien het Brusselse Gewest de huidige wooncrisis werkelijk wil aanpakken dan moet het, naast de noodzakelijke investeringen in de renovatie van de bestaande sociale woningen, nog veel meer inspanningen doen voor de bouw van bijkomende sociale woningen.

Daarom doet de BBRoW de volgende voorstellen:

gebruik van de grondreserves van de openbare vastgoedmaatschappijen

De Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) beschikken momenteel nog over ongeveer 50 ha aan grondreserves, goed voor minstens 5 000 sociale woningen. En toch heeft 1/3 van de openbare vastgoedmaatschappijen de laatste 15 jaar geen enkele nieuwe sociale woning bijgebouwd. De BGHM of de regering kunnen momenteel de maatschappijen niet verplichten om nieuwbouwprojecten uit te voeren, maar enkel aanmoedigen via subsidies.

→ De BBRoW pleit daarom voor een aanpassing van de beheersovereenkomsten en van de investeringprogramma's van de OVM's met afdwingbare streefcijfers voor de renovatie en bouw van sociale woningen, gekoppeld aan ernstige sancties wanneer de streefcijfers niet gerealiseerd worden, zonder daarbij de huurder (in)direct te straffen.

Opstellen van wooncontracten met de gemeenten

De gemeenten beschikken over tal van subsidies voor de aankoop en renovatie of bouw van woningen. Op 10 jaar tijd produceerden de gemeenten met veel geweststeun ongeveer 1 450 woningen van sociaal type geproduceerd en ongeveer 60 middelgrote woningen.² Op zich niet slecht, maar absoluut onvoldoende om de stijging van de woningprijzen te counteren.

Bovendien staan alsmear meer gemeenten er op financieel vlak niet rooskleurig bij zodat de komst van kwetsbare groepen bewoners niet meteen op veel enthousiasme wordt onthaald.

→ De BBRoW pleit daarom voor het opstellen van wooncontracten met de gemeenten met concrete streefcijfers voor de renovatie en bouw van woningen, in functie van de behoefte van de huidige bevolking. Op een termijn van 10 jaar zou op het grondgebied van alle Brusselse gemeenten het huurwoningenpark dat toegankelijk is voor mensen met een laag of een bescheiden inkomen aanzienlijk moeten aangroeien.

Opleggen van 20% sociale woningen bij projecten vanaf 50 woningen

De privésector heeft al een paar jaar ontdekt dat het in Brussel rendabel is om koopwoningen te (ver)bouwen en dus worden er sinds 2004 opnieuw meer private nieuwbouwwoningen in Brussel gebouwd (2 300 woningen per jaar).

→ De BBRoW pleit voor het opleggen van 20% sociale woningen in alle private woonprojecten vanaf 50 woningen. Op die manier kan er nog sneller werk worden gemaakt van meer sociale woningen.

Het richtschema dat de Brusselse regering heeft opgesteld in 2008 voor Tour en Taxis is hiervan een goed voorbeeld, maar ook op andere sites zoals de Administratieve Cité, Josaphat, Delta, Zuidwijk, Weststation, Schaarbeek Vorming moet een quotum sociale woningen komen.

1.1.2/ Een efficiënt beheer van de bestaande sociale woningen

Omwille van het te lage aantal sociale woningen (38 939 of 7,7% van het woningenpark in Brussel) en de toegenomen vraag ernaar (26 000 gezinnen) is de BBRoW van oordeel dat de sociale woningen in de eerste plaats moeten gaan naar personen met een beperkt inkomen, dat de sociale woningen veel minder via afwijkingen moeten toegewezen worden, en sneller moeten gebouwd en gerenoveerd worden

2. Bron: Cahier 4 van het Gsso, Brussel verandert... ! 10 jaar stedelijk beleid in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, november 2007

Daarom vraagt de BBRoW:

Om de bevrozing van de solidariteitsbijdrage op te heffen

Sociale huurders die een gezinsinkomen hebben dat boven het toelatingsinkomen ligt, moeten een maandelijks solidariteitsbijdrage betalen. In het eerste jaar bedraagt de te betalen som 20% van de bijdrage, de jaren nadien zou dit telkens met 20% moeten worden verhoogd. In 2002 echter besliste de regering om die solidariteitsbijdrage te bevroren op maximaal 40%.

→ De BBRoW vraagt om die ‘bevrozing’ stop te zetten en de jaarlijkse verhoging met 20% effectief uit te voeren.

Om de onderbezetting van sociale woningen zoveel mogelijk te vermijden

Op dit ogenblik worden 2 522 sociale woningen of 6,5% “bovenmatig” bewoond. Dit wil zeggen dat een sociale huurder een woning betreft met minstens 2 slaapkamers meer dan waar hij gezien de gezinssamenstelling recht op heeft. Die huurder, met uitzondering van gehandicapte personen en ouderen, moet een toeslag betalen van maximum 600 euro per jaar.

→ Met andere woorden: een sociale huurder met voldoende middelen kan zijn “recht op een bovenmatige woning” eenvoudig afkopen. De BBRoW pleit ervoor om dit mechanisme af te schaffen en te opteren voor mutatie, met weliswaar een specifiek systeem voor personen met een handicap, ouderen en gescheiden gezinnen met co-ouderschap.

Om de afwijkingen voor dringende en uitzonderlijke omstandigheden tot maximum 10% te beperken

De openbare vastgoedmaatschappijen kunnen bij de toewijzing van een sociale woning in uitzonderlijke en dringende omstandigheden afwijken van de prioriteitenlijst voor 40% van de toewijzingen.

→ De BBRoW vraagt dit te beperken tot maximum 10%.

Om een centrale inschrijving bij de BGHM in te voeren en de inschrijvingsprocedure te vereenvoudigen

De BGHM en de OVM's hanteren momenteel de meervoudige inschrijvingsprocedure: door een aanvraag in te dienen bij één maatschappij, kan een kandidaat-huurder zich ook bij de andere maatschappijen inschrijven.

→ De BBRoW vindt dit een goede stap vooruit, maar vraagt toch om de inspanning dan ook meteen verder te zetten. Wij pleiten voor een centrale inschrijving bij de BGHM. Bovendien moeten ook kandidaat-vluchtelingen zich via de meervoudige inschrijving kunnen inschrijven voor een sociale woning.

Om de renovatie en bouw van sociale woningen te versnellen

De Brusselse regering heeft sinds 2004 veel middelen vrijgemaakt voor de renovatie en bouw van sociale woningen. Maar de realisatie van de vele projecten verloopt té traag. Een van de gevolgen is dat teveel sociale woningen lange tijd leegstaan. In 1998 waren 1 215 sociale woningen onbewoond, dat is opgelopen tot 2 300 of bijna een verdubbeling in 2007.

→ Daarom pleit de BBRoW voor een aanpassing van het huidige financieringssysteem en de beheersovereenkomsten en te komen tot een systeem dat:

- maatschappijen beloont die erin slagen om de projecten binnen de geplande termijn te realiseren
- aanspoort tot samenwerking en gemeenschappelijke diensten bij de maatschappijen
- maatschappijen sanctioneert – zonder de huurders te treffen – wanneer zij beschikbare gronden niet gebruikt voor de bouw van nieuwe sociale woningen.

→ We vragen ook van de BGHM inspanningen: meer personeel en middelen voor de cel “Projectbegeleiding” van de BGHM zodat zij de lokale openbare vastgoedmaatschappijen nog efficiënter kan ondersteunen om de investeringsprojecten sneller en beter te realiseren.

De meeste sociale woningen staan leeg omdat ze zijn opgenomen in een of andere renovatieprogramma. Omdat de administratieve procedure voor de realisatie van renovatieprojecten momenteel te zwaar is (niet minder dan 87 fases) moet de BGHM dringend werk maken van een vereenvoudiging van die procedure.

1.1.3/ Socialer beheer en transparanter toewijzing van gemeentewoningen

De Brusselse gemeenten verhuren in het totaal zo’n 7 500 woningen aan mensen met een laag en een middelgroot inkomen. Ondanks het feit dat een deel van die woningen werden aangekocht en gerenoveerd met gewestsubsidies, verloopt de toewijzing ervan niet helemaal transparant en sluiten de gevraagde huurprijzen mensen met een beperkt inkomen uit.

→ De BBRoW is daarom voorstander van een gewestelijke ordonnantie die de toewijzing van gemeentelijke woningen socialer en transparanter moet maken: maximale huurprijzen, duidelijke criteria en prioriteiten, een enkele inschrijvingslijst voor alle woningen in de gemeente.

1.1.4/ Voldoende middelen voor de sociale verhuurkantoren (SVK)

De sociale verhuurkantoren – in Brussel formeel erkend sinds begin 1998 – zijn zonder enige twijfel een belangrijk partner in het “sociale” huisvestingsbeleid op de privéhuurmarkt.

Het bijzondere van hun werking is dat zij erin slagen privé-eigenaars ervan te overtuigen dat het voordeliger is om hun huurwoning tegen een lagere huurprijs aan een sociaal verhuurkantoor te verhuren omwille van de gegarandeerde zekerheid van huurinkomsten en het onderhoud van de woning. Op die manier beheren de sociale verhuurkantoren nu 2 000 privéhuurwoningen die beneden de privémarkt huurprijzen worden verhuurd.

→ Maar zelfs die lagere huurprijs is voor een aantal gezinnen nog té hoog om te dragen. De Regering moet bijgevolg dan ook bijkomende middelen voorzien voor de sociale verhuurkantoren, zodat die de mogelijkheid krijgen om huurprijzen te hanteren die worden berekend in functie van het inkomen van de huurder en niet in functie van de huurprijs die het weten te bedingen heeft bij de eigenaar.

1.1.5/ Steun voor het Brusselse Woningfonds

Het Brusselse Woningfonds is vooral gekend van de voordelige hypothecaire leningen voor gezinnen (883 leningen in 2007). Maar het Woningfonds is ook actief op de huurmarkt. Het Woningfonds renoveert woningen, die dan worden verhuurd (huurhulp aan de gezinnen, momenteel 1 000 woningen) en het Woningfonds geeft ook renteloze leningen voor samenstelling van de huurwaarborg (282 leningen in 2007)

Financiële middelen

De BBRoW is van oordeel dat de financiële middelen van het Woningfonds op een voldoende hoog niveau moeten worden gebracht en gehouden om aan de aanvragen te kunnen voldoen en leningen te kunnen uitgeven aan gezinnen met een beperkt inkomen.

Gratis verzekering tegen inkomstenverlies voor hypothecaire leningen

De BBRoW pleit voor een gratis verzekering tegen inkomstenverlies voor de personen waarvan het inkomen overeenkomt met de inkomensvoorwaarden van het Woningfonds. Die verzekering zou personen die een hypothecaire lening afsluiten voor de aankoop en/of renovatie van hun gezinswoning moeten bijstaan bij inkomstenverlies door onvrijwillige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid.

Huurhulp

Het beheercontract tussen het Woningfonds en het Gewest bepaalt dat het Woningfonds jaarlijks minimum 50 woningen moet aankopen, renoveren en verhuren. De leden-verenigingen van de BBRoW vragen hier dat de huurprijsberekening van het Woningfonds doorzichtiger en op een uniforme basis zou gebeuren en via geweststeun betaalbaar blijft voor gezinnen met een laag inkomen.

6% BTW voor nieuwbouwwoningen

Het Woningfonds geniet – in tegenstelling tot de openbare vastgoedmaatschappijen – niet van een BTW-voet van 6% voor de bouw van woningen, maar moet nog altijd 21% BTW betalen.

→ De BBRoW pleit ervoor dat de verlaagde BTW-voet van 6% voor de bouw van woningen wordt uitgebreid naar het Woningfonds en andere sociale actoren.

Gewestelijk Fonds voor leningen voor samenstelling van de Huurwaarborg

De oprichting van een regionaal fonds voor huurwaarborgen was al lang een vraag van de verenigingen. De BBRoW was dan ook verheugd dat in 1999 hiermee werd gestart en dat het beheer van dit fonds aan het Woningfonds werd toevertrouwd. De laatste jaren daalt het aantal toegekende leningen echter sterk: van 650 in 2003 tot 282 in 2007, onder meer omdat zelfs een kleine afbetaling bovenop de hoge huurprijs teveel is voor de gezinnen.

En zelfs de wet van 26 april 2007 die de huurwaarborg beperkt tot 2 maand huur en de mogelijkheid heeft gecreëerd voor de huurder om de huurwaarborg geleidelijk samen te stellen (binnen een tijdspanne van maximum 36 maanden) via een bankwaarborg of via een contract afgesloten tussen een OCMW en een financiële instelling, biedt geen fundamentele oplossing voor de betaling van de huurwaarborg.

Uit ervaringen van onze leden-verenigingen blijkt dat het voor de economisch kwetsbare bevolkingsgroep allerminst vanzelfsprekend is om voor de samenstelling van de huurwaarborg aan te kloppen bij een bank, omwille van de voorwaarden die worden gesteld (te betalen dossierkosten).

→ Daarom pleit de BBRoW voor één centraal federaal huurwaarborgfonds dat wordt beheerd door een niet-commerciële instelling en waar alle huurders terecht kunnen voor samenstelling en betaling van de huurwaarborg.

1.1.6/ Aanpak van de leegstand

Het aantal leegstaande woningen in het Brusselse Gewest wordt geraamd op minstens 15 000. Nochtans beschikken alle Brusselse gemeenten over de nodige instrumenten om die leegstand aan te pakken: taks op de leegstand, gewestsubsidies voor aankoop en renovatie van leegstaande en ongezonde woningen, het openbaar beheersrecht.

Omwille van een gebrekkige controle, onvoldoende (beslagen) personeel en de beroepsmogelijkheden die eigenaars gebruiken, verloopt die aanpak echter niet altijd efficiënt.

De BBRoW pleit daarom voor:

de oprichting van een Gewestelijke “leegstands” cel.

Deze cel moet de gemeenten adviseren en bestaan in hun strijd tegen de leegstand, ondermeer op het vlak van de leegstandstaks, de uitvoering van het openbaar beheerrecht en de gesubsidiëerde aankoop en renovatie van woningen. Deze cel zou de gemeenten zowel juridisch-administratieve informatie kunnen geven als op vraag van de gemeente concrete dossiers aanpakken.

Bij gemeenten die nauwelijks werk maken van de strijd tegen de leegstand zou het Gewest moeten kunnen handelen, via de gewestelijke grondregie, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, het Woningfonds.

Een volledige inventaris van de leegstaande gebouwen

Een efficiënte bestrijding van de leegstand kan niet zonder een volledige inventaris. Een combinatie van gemeentelijke gegevens en gegevens afkomstig van de nutsmaatschappijen (gas, water, elektriciteit) zou het Gewest een veel vollediger zicht geven op het aantal leegstaande woningen.

De oprichting van een cel “wonen in kantoren”

Een leegstaand gebouw terug op de markt brengen, vraagt tijd. Ook voor leegstaande kantoren duurt het jaren vooraleer ze gerenoveerd worden. Momenteel staat niet minder dan 1,5 miljoen m² kantoor leeg in Brussel (of 15% van het totale kantooroppervlak). Deze leegstaande kantoren zouden ook kunnen worden gebruikt als woning, al of niet tijdelijk. Vaak zijn de gebouwen nog in goede staat en aanpasbaar voor bewoning. Een studie van BRAT uit 2007 toont aan dat het mogelijk moet zijn om meer dan 3000 woningen te creëren in voormalige kantoren.

→ De BBRoW pleit dan ook voor de oprichting van een gewestelijke dienst gespecialiseerd in de (tijdelijke) reconversie van kantoren tot woningen. De dienst zou de haalbaarheid van die reconversie onderzoeken, de nodige werken kunnen uitvoeren en als bemiddelaar optreden tussen eigenaar en huurders.

Langere duur van het openbaar beheersrecht

De Brusselse huisvestingscode geeft aan de openbare vastgoedmaatschappijen, het Woningfonds, de gemeenten, OCMW's en sociale woonorganisaties de mogelijkheid om een leegstaande of ongezonde privéwoning in beheer nemen, te renoveren en te verhuren voor een maximale duur van 9 jaar. Tot nu toe heeft geen enkele instelling het openbaar beheersrecht ook gebruikt. Een van de redenen daarvoor is dat de termijn van 9 jaar dikwijls niet toelaat om met de huurgelden de gedane investeringen te recupereren.

→ We vragen daarom dat de maximale duur van dit beheersrecht wordt uitgebreid, om zo ook de uitvoering van grote renovatiewerken mogelijk te maken en er zeker van te zijn dat de gedane investeringen via de huurprijs kunnen worden gerecupereerd.

1.1.7/ Groepswonen

Omdat de woonkost zo sterk is gestegen, gaan alsmaar meer mensen over tot een vorm van groepswonen. Het groepswonen wordt door de overheid echter onvoldoende erkend en gepromoot als een valabele woonvorm. Personen met een vervangingsinkomen worden zelfs gesanctioneerd via het statuut van samenwonende wanneer zij gaan in groep gaan wonen.

Nochtans kunnen juist zij via deze vorm van wonen een sociale, solidaire manier van ondersteuning en begeleiding terugvinden.

→ De BBRoW dringt er dan ook op aan dat groepswonen niet langer gesanctioneerd wordt ten opzichte van individueel wonen en dat het Gewest pilootprojecten voor groepswonen steunt.

1.2/ Controle van de huurprijzen van woningen

De BBRoW heeft verschillende concrete voorstellen over de manier waarop een –voor ons noodzakelijke– controle van de huurprijzen kan worden gerealiseerd:

de realisatie van een gedetailleerde database over de huurprijzen en de kwaliteit van woningen

Sinds 1 januari 2007 is de registratie van de huurovereenkomst verplicht en gratis voor de verhuurder. Die verplichting biedt de mogelijkheid om in samenwerking met de dienst registratie van het Ministerie van Financiën een gedetailleerd gegevensbank op te stellen van de huurprijzen van woningen. Het zou daarbij ook nuttig zijn dat de geregistreerde plaatsbeschrijving van de huurwoning gebeurt volgens een model of aan de hand een typedocument dat toelaat om uniforme statistische informatie te verzamelen.

De continuering en uitbreiding van paritaire huurprijscommissies

Op initiatief van de federale ministers van justitie en sociale integratie werden in 2006 drie paritaire huurcommissies opgericht voor de steden Gent, Charleroi en Brussel-Stad. Deze paritaire huurcommissies hadden als doel om te bemiddelen tussen eigenaar en huurder in geval van conflicten en huurprijstabellen op te stellen. In Brussel-Stad werd de huurcommissie echter stopgezet eind 2007. De commissie heeft wel aan de hand van een studie een eerste aanzet gegeven tot bepaling van referentie-huurprijzen.

→ De BBRoW dringt erop aan dat een paritaire huurcommissie voor gans het Brusselse gewest wordt ingevoerd en dat haar werk rond referentie-huurprijzen en bemiddeling wordt verder gezet.

Het vastleggen van referentiehurprijzen per type woning

Wanneer we willen beoordelen of de gevraagde huurprijs voor een woning overeenkomt met de geboden kwaliteit, dan moet er werk worden gemaakt van referentiehurprijzen in functie van de grootte, het comfort, de energiezuinigheid, de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Een evenwichtige huurwoningfiscaliteit op federaal en regionaal niveau

De huurinkomsten van een eigenaar-verhuurder worden via de personenbelasting belast op basis van een vast bedrag: het geïndexeerd kadastraal inkomen. Maar dat K.I. is sinds 1975 niet meer geactualiseerd en is dus geen betrouwbare referentie meer voor de actuele huurinkomsten.³ De huidige huurwoningfiscaliteit is onrechtvaardig omdat zij voor alle eigenaar-verhuurders uniform wordt toegepast en enkel gebaseerd is op het kadastraal inkomen van de woning en geen rekening houdt met het werkelijk rendement: werkelijk geïnde huren, uitgevoerde werken, ... Het perverse effect van dit systeem is dat eigenaars die veel te dure huurprijzen incasseren voor een slechte woning hiervoor niet meer belastingen moeten betalen dan wie zijn huurwoning wel onderhoudt en een redelijke huurprijs vraagt.

3. Uit een advies van de Hoge Raad van Financiën blijkt dat ondanks de indexering en verhoging van de herwaarderingscoëfficiënt tot 1,40 van het kadastrale inkomen, een gemiddelde onderwaardering blijft bestaan van 40%; zie "Belasting van de Huren en hervorming van de onroerende fiscaliteit", *Hoge Raad van Financiën*, februari 1997, blz. 23.

→ Wij pleiten voor een evenwichtige huurwoningfiscaliteit die is gebaseerd op de reële huurinkomsten en die eigenaar-verhuurders die gematigde huurprijzen vragen en de woning onderhouden een fiscaal voordeel oplevert. Daarom pleiten we ook voor de verplichting voor de eigenaar-verhuurders om in het aanslagbiljet voor personenbelasting de reële huurinkomsten te vermelden, maar ook de werkelijke kosten voor renovatie en onderhoud. Zonder een rechtvaardige vastgoedfiscaliteit voor verhuurders, blijft het gebrek aan onderhoud en te hoge huurprijzen gewoon voort bestaan.

Ook het Brussels Gewest kan hier initiatieven nemen

Zij kan gewestelijke steunmaatregelen aan verhuurder (fiscale stimulansen, renovatie- en energieprijzen) koppelen aan referentiehuurprijzen.

Bovendien kunnen de Gewesten sinds 2001 ingrijpen op het vlak van de onroerende voorheffing. Het Brusselse Gewest zou de onroerende voorheffing kunnen berekenen op basis van het verschil tussen de werkelijke huurprijs en een referentiehuurprijs.

1. 3/ Huurtoelage

De BBRoW vindt dat de huisvestingskosten niet meer dan 25% van het gezinsinkomen zouden mogen bedragen (kindergeld inbegrepen). Veel meer sociale woningen en een controle van de privéhuurprijzen moeten daartoe bijdragen, maar bieden geen onmiddellijke oplossing nu.

→ Daarom pleit de BBRoW ook voor de tijdelijke invoering van een huurtoelage voor ieder gezin met beperkte inkomens, gekoppeld aan een huurprijsplafond. Dit standpunt wordt ook verdedigd door de Adviesraad voor Huisvesting.

De huurtoelage die de Brusselse regering in mei 2008 invoerde voor huurders van een gemeentewoning is veel te beperkt en biedt geen oplossing voor de tienduizenden gezinnen voor wie de woonkost werkelijk te hoog wordt.

2/ Recht op een woning van goede kwaliteit

2.1/ De huurwet en de Brusselse huisvestingscode

Het Burgerlijk Wetboek en de huurwet verplichten de verhuurder om de huurwoning in goede staat te leveren en te onderhouden.⁴ De huurder kan zich tot de vrederechter wenden om uitvoering van werken of schadevergoeding te vragen.

Vanaf 1 juli 2004 moeten alle woningen in het Brusselse Gewest voldoen aan een reeks minimale gewestelijke kwaliteitscriteria. Ongezonde en onveilige woningen kunnen worden gecontroleerd door de gewestelijke huisvestingsinspectie die boetes en een verhuurverbod kan opleggen, de huurder kan begeleiden en tijdelijk financieel steunen voor herhuisvesting. Eind 2006

⁴ art. 1719, 1720 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek; art. 2 van de huurwet van 13 april 1997 en het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997.

beschikte ongeveer een derde van de verhuurde kleine of gemeubelde woningen over het verplichte “conformiteitsattest”.⁵ Anders gezegd: twee derde van die woningen beschikte niet over het verplichte attest. In 2007 ontving de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie 405 klachten voor woningen die niet conform waren aan de Huisvestingscode. Voor 65 van 800 bezochte woningen werd een onmiddellijk verhuurverbod opgelegd.

In de praktijk moeten we vaststellen dat veel huurders in een ongezonde, onveilige woning wonen en zelden hun rechten durven afdwingen via het vredege recht of de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Daarvoor zijn verschillende redenen aan te halen: de huurder kan geen betere woning betalen, hij vreest een opzeg te krijgen wanneer hij werken vraagt of klacht indient, de drempel voor de vrederechter blijft voor veel mensen te hoog. Zelfs de drempel voor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie is voor veel mensen nog te hoog.

En dus laat de kwaliteit van de woningen en dan in het bijzonder de kwaliteit van huurwoningen in het Brusselse Gewest nog altijd veel te wensen over. In het Observatorium van de huurprijzen 2006 lezen we hierover dat 25% van de huurders vindt dat de huurwoning kampt met isolatie- en vochtproblemen en dat 10% van de huurders vreest een risico van CO-vergiftiging te lopen.

Een beleid dat erop gericht is de kwaliteit van de woningen te verbeteren, mag niet beperkt zijn tot het sanctioneren van de verhuurder. Dit houdt ook in dat de bewoners worden herhuisvest en dat de woningen worden gerenoveerd en op de markt worden gebracht tegen redelijke voorwaarden. Of anders gezegd: vermijden dat de verbetering van de woningkwaliteit leidt tot sociale verdringing.

De BBROW dringt daarom aan op de volgende maatregelen:

een versoepeling van de klachtenprocedure bij de Huisvestingsinspectie

Voor een huurder is het zeker niet vanzelfsprekend om tegen zijn verhuurder klacht in te dienen bij de Huisvestingsinspectie. Het feit dat hij bij klacht ook nog eens 25 euro moet betalen, verhoogt de drempel, zelfs wanneer bij een gegronde klacht dat bedrag wordt terugbetaald.

→ De BBROW stelt dan ook voor dat de betaling van 25 euro wordt afgeschaft en vervangen door een administratieve boete wanneer de klacht ongegrond blijkt. Momenteel kan een huurder enkel een klacht indienen en zal de Huisvestingsinspectie ter plaatse komen, wanneer hij de woning betreft. De BBROW pleit ervoor dat ook klachten kunnen worden ingediend na verhuis of een paar weken voor verhuis.

Conformiteitsattest voor alle woningen

Vier jaar na de invoering van de verplichte kwaliteitscriteria van de Brusselse huisvestingscode, heeft een verhuurder geen excuses meer om toch nog een ongezonde, onveilige woning te verhuren. De socio-economische enquête van 2001 en het Observatorium van de huurprijzen 2006 hebben op een objectieve basis aangetoond in welke delen van de stad de woningen in zeer slechte staat zijn. En dat is niet altijd in de centrumgemeenten!

→ De BBROW vraagt daarom de invoering van het verplichte conformiteitsattest voor alle Brusselse huurwoningen en niet alleen voor de gemeubelde of kleine woningen zoals nu nog het geval is.

5. Bron: jaarverslag 2006 BROH

Betere toegankelijkheid van justitie

Nog al te vaak aarzelt een huurder om voor het afdwingen van zijn rechten de stap naar vrederechter te zetten. Het is integendeel in 80% van de gevallen de eigenaar die een proces begint bij vrederechter.

Op initiatief van de federale ministers van justitie en sociale integratie werden in 2006 – als pilootproject – drie paritaire huurcommissies opgericht voor de steden Gent, Charleroi en Brussel-Stad. De bedoeling van dergelijke paritaire huurcommissies is om te oordelen – in aanwezigheid van vertegenwoordigers van huurders en verhuurders – of de gevraagde huurprijs overeenkomt met de geboden kwaliteit en aan te sturen op een minnelijk akkoord tussen verhuurder en huurder. In Brussel-Stad werd de huurcommissie echter stopgezet eind 2007.

→ De BBRoW dringt erop aan dat een paritaire huurcommissie voor gans het Brusselse gewest wordt ingevoerd.

Gegarandeerde herhuisvesting

Indien de huurder de woning moet verlaten na een verhuurverbod opgelegd door de Huisvestingsinspectie of na een onbewoonbaarheidsverklaring door de burgemeester, dan vraagt de BBRoW een effectieve garantie op herhuisvesting, desnoods op kosten van de verhuurder.

De oprichting van meer urgentiewoningen

In het Brusselse Gewest bestaan er te weinig mogelijkheden om personen op korte termijn en in geval van urgentie (onbewoonbaarheidsverklaring, brand, waterschade, huishoudelijk geweld, ...) te huisvesten.

→ We vragen dan ook dat er in iedere gemeente meer urgentiewoningen worden opgericht. Die woningen zouden kunnen worden beheerd door een sociaal verhuurkantoor, door het OCMW, een openbare vastgoedmaatschappij of een onthaalhuis.

Naast het huisvesten in een urgentiewoning, is het ook nodig dat de bewoners begeleid worden bij hun zoektocht naar een nieuwe, geschikte woning. Het Brusselse Gewest moet hiervoor de nodige financiële middelen ter beschikking stellen.

2.2/ Stimulansen voor renovatie

Op Brussels niveau: doelgerichte renovatiepremies

De Brusselse renovatiepremies moeten in de eerste plaats worden gebruikt om die gezinnen te ondersteunen die zonder de renovatiepremies geen renovatiewerken zouden uitvoeren.

De laatste wijziging van de renovatiepremies heeft hiertoe belangrijke stappen gezet via de invoering van een systeem van voorfinanciering van de premies en een renteloze groene energielening. Tezelfdertijd zijn wel de inkomensplafonds opgetrokken.

De BBRoW stelt nog voor:

dat de renovatiepremies ook worden toegekend aan eigenaar-verhuurders die zelf een deel van de woning bewonen.

Nu kunnen eigenaar-verhuurders die hun woning niet in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor voor de huurwoningen geen renovatiepremie krijgen. Het zijn nochtans dikwijls de eigenaar-verhuurders die zelf een deel van de woning bewonen die – met de premies – nog willen investeren in hun woning.

Uiteraard moet de toekenning van renovatiepremies voor eigenaar-verhuurders worden gekoppeld aan huurprijsplafonds.

Dat er een forfaitaire CO- premie komt voor de verhuurders en huurders

Voor de huurders zou het interessant zijn om een “forfaitaire CO-premie” te krijgen voor “eenvoudige” maar belangrijke werken aan de verwarmingsinstallatie of boiler uitgevoerd door een erkend vakman volgens het derde betaler-principe: een forfaitair bedrag dat in mindering wordt gebracht van de factuur.

Op die manier zou de huurder een einde kunnen maken aan levensgevaarlijke situaties, ook wanneer zijn verhuurder in gebreke blijft.

Op federaal niveau: geen forfaitaire aftrek van onderhoudskosten bij de berekening van het kadastraal inkomen

Op dit moment houdt de federale overheid bij de berekening van het kadastraal inkomen (de geschatte opbrengstwaarde van een woning) systematisch 40% af voor onderhoud- en herstellingskosten, zonder dat een eigenaar moet aantonen dat hij die werken effectief heeft uitgevoerd.

→ De BBROW vraagt om af te stappen van die forfaitaire aftrek en stelt voor dat een eigenaar enkel de werkelijke uitgevoerde onderhoud- en herstellingskosten aan zijn woning waarvoor geen premie werd betaald in mindering kan brengen. Dit zou een aanmoediging zijn om woningen beter te onderhouden, maar ook een manier om het zwartwerk aan te pakken.

3/ Recht op een aangepaste woning

3.1/ Aangepast aan de gezinsgrootte

Het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen voor grote gezinnen (3 slaapkamers en meer) met een laag inkomen is in Brussel –zowel op de privémarkt als in de sociale huisvestingssector– heel laag.

→ Daarom vraagt de BBROW dat het Brusselse Gewest de productie en verhuring van betaalbare grote woningen verhoogt via vaste quota voor publieke en private woningbouwproject.

Het is trouwens nodig dat de bestaande bewoningsnormen voor een sociale woning worden versoepeld en gelijkgesteld met die van de sociale verhuurkantoren. Tezelfdertijd stellen de leden-verenigingen van de BBROW vast dat er minder kleinere woningen met gemeenschapsinfrastructuur (studio's met gemeenschappelijke keuken en badkamer) op de markt komen. Voor veel alleenstaanden met een laag inkomen is dat nochtans de enige betaalbare vorm van huisvesting geworden. De stedenbouwkundige regels maken de verhuur en renovatie van dit soort woningen zelfs moeilijker. Daarom moeten er maatregelen komen zodat dit type woningen beschikbaar blijft op de Brusselse huurmarkt.

3.2/ Aangepast aan de leeftijd en een handicap

→ De BBRoW vraagt dat het Brusselse Gewest de aanpassing van bestaande woningen voor bejaarden en gehandicapten steunt door toekenning van premies en fiscale voordelen en het op die manier mogelijk maakt voor bejaarden en gehandicapten om in hun woning te blijven wonen.

Bovendien moet er bij overheid- en privéprojecten een vast percentage aan de woningen worden voorzien die zijn aangepast voor gehandicapten.

4/ Recht op energie en water

4.1/ Energiezuinige woningen

De scherpe stijging van de energieprijzen heeft het belang van energiezuinige woningen onderstreept. Een Brussels gezin geeft gemiddeld 1 400 euro per jaar uit aan zijn energiefactuur. Met een goede isolatie en een zuinige verwarmingsinstallatie, zou factuur kunnen verlagen en de CO₂-uitstoot worden verminderd. Het Brusselse Gewest geeft ook hoge premies voor isolatie, de aankoop van energiezuinigere elektrische huishoudapparaten of verwarmingsketels. Voor personen met een laag inkomen bestaat er zelfs een renteloze groene “energielening”.

En toch leert het Observatorium van de huurprijzen 2007 ons dat nog altijd 25% van de huurders in Brussel van oordeel zijn dat hun woning slecht of twijfelachtig is geïsoleerd en dat 20% van de huurders wil dat in de eerste plaats hun ramen (dikwijls nog enkel glas) worden vervangen.

De Europese richtlijn voor energieprestaties in gebouwen van 2002 – omgezet in de Brusselse ordonnantie 11 juli 2007 – legt eisen op betreffende isolatie, ventilatie en het vermijden van oververhitting. Bij iedere vergunningsaanvraag voor een nieuwbouwwoning of grondige verbouwing wordt voortaan nagekeken of de woning die EPB-eisen respecteert. Op (lange) termijn moet dit zeker bijdragen tot meer energiezuinige woningen. De huidige norm (E 100) die Europa oplegt, is echter vrij voorzichtig. Voor woningen gebouwd door de overheid zou minstens naar een energiepeil van E60 en nog beter het passiehuiskoncept gestreefd moeten worden.

→ Voor de bestaande woningen, verwacht de BBRoW enige vooruitgang via het verplichte energiecertificaat. Iedere eigenaar die een pand wil verhuren of verkopen moet immers over een dergelijk certificaat beschikken en de energieprestatie van de woning in de aankondiging vermelden. Op die manier zou de kandidaat-koper of huurder meer inlichtingen hebben over de energieprestatie van de woning. Een oude stookketel, versleten ramen en deuren, het ontbreken van isolerende beglazing of slecht geïsoleerde daken, vloeren of muren kunnen de renovatiekosten en/of energiefactuur immers flink de hoogte injagen.

Dit zou meer eigenaars moeten aanzetten om hun woningen energiezuiniger te maken, zeker wanneer dit energiecertificaat als een van de criteria zou worden gebruikt voor de berekening van de objectieve huurprijs, waar de BBRoW vragende partij voor is.

4.2/ Betaalbare energieprijzen

→ Om aan iedere persoon het gebruik van verwarming, verlichting en water te garanderen, noodzakelijke elementen voor een behoorlijke huisvesting, vraagt de BBRoW:

- Een verlaging van de BTW op gas en elektriciteit voor huishoudelijk gebruik van 21% naar 6% en dat minstens voor de personen in sociale moeilijkheden.
- Een verlaging van de tarieven van energie en gas voor een minimum huishoudelijk gebruik; dit houdt een solidaire en progressieve tarifiering in ⁶ (en in ieder geval de afschaffing van de vaste bijdrage en het degressiviteitsprincipe)
- Bij betalingmoeilijkheden voor de gas-, water- of elektriciteitsfacturen geen afsluiting zonder toestemming van de vrederechter.
- Verenigingen moeten het recht krijgen om personen met betalingsmoeilijkheden voor het vredegericht te vertegenwoordigen.
- Om de maatregelen die op niveau van Brussel een consensus hebben bereikt snel in te voeren: de solidaire en progressieve tarificatie en de eenmaking van de prijs van het water bij alle 19 gemeenten.
- Om het Gewest mogelijkheden te geven om via de fiscaliteit tussen te komen in de kostprijs van de waterzuivering en dat de Europese richtlijn over de werkelijke waterprijs dit niet zou beletten.
- Om het openbaar karakter van de watersector te behouden en tegen iedere poging tot liberalisering in te gaan.

5/ Recht op een woning in een behoorlijke woonomgeving

→ Naast de kwaliteitsaspecten en de betaalbaarheid van de woning zelf, pleit de BBRoW ook voor een degelijk beleid op het vlak van de buurt en de woonomgeving: de aanleg en inrichting van de openbare ruimte, sociale buurtvoorzieningen, gezondheid, mobiliteit.

5.1/ Planning

Brussel snijdt in hoog tempo haar grondreserves aan. Als de periode van 1994 tot 2004 het decennium was van de stadsvernieuwing, zijn we nu aanbeland in het decennium van de nieuwbouw. Gebieden van Gewestelijk Belang, Strategische Zones, Toekomstplan voor de Huisvesting, een veelheid aan privé- en publieke operaties zullen deze stad de komende jaren van uitzicht doen veranderen. De vraag is of al die gebieden nu al moeten worden ontwikkeld. Wanneer je weet dat meer dan 15 000 woningen in het Gewest leegstaan, moeten we dan echt nieuwbouwwoningen oprichten aan de rand van de stad, vaak zonder de nodige infrastructuur en moeten we niet in de eerste plaats alles in het werk stellen om te zorgen voor een invulling van die leegstand?

6. Een progressieve tarifiering komt neer op een hogere eenheidsprijs bij een hoger verbruik

→ De BBRoW pleit daarom voor een ernstig debat – met plaats voor de bewoners van deze stad – over de behoeften op het vlak van wonen, werken en ontspannen in dit gewest voor de komende decennia en over de manier en de plaats waar die aspecten het best kunnen worden ontwikkeld.

Een gecoördineerde planning vereist ook dat er een einde komt aan de versnippering en tegenwerkingen tussen de verschillende politieke niveaus. Federale ministeries, gewestelijke administraties en pararegionale organisaties, gemeenten, gemeenschappen en Europese Instellingen lopen elkaar in deze stad voor de voeten. Ervaringen uit andere steden en het buitenland leren dat een centraal planning/beheersorgaan nodig is om projecten van serieuze omvang in goede banen te sturen.

Of het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) dat in 2008 werd opgericht en als prioritaire taak heeft de begeleiding en coördinatie van de projecten in het kader van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling, op termijn die rol zou kunnen vervullen, moet nog blijken.

5.2/ Stadsvernieuwing

Al bijna 20 jaar investeren Gewest en gemeenten via de wijkcontracten in huisvesting, openbare ruimte en het sociale leven van de wijken. Op dit ogenblik worden ieder jaar 4 nieuwe wijkcontracten opgestart en betaalt het Gewest hiervoor jaarlijks meer dan 30 miljoen Euro. De renovatie en creatie van woningen is nog altijd een van de belangrijkste luiken van de wijkcontracten.

Maar we moeten vaststellen dat de geplande huisvestingsprojecten onvoldoende worden uitgevoerd, dat de inbreng van privé-investeerders in de wijkcontracten fel beneden de verwachtingen blijft en dat de wijkcontracten geen afdoende antwoord bieden op de “sociale verdringing” van de oorspronkelijke bewoners. Op 10 jaar tijd (1995-2005) werden via de wijkcontracten slechts 55 geconventioneerde woningen gerealiseerd en 450 woningen “die overeenstemmen met sociale huisvesting”.⁷

→ Daarom roepen we op tot een grondige evaluatie van de wijkcontracten.

6/ Tegengaan van discriminatie op de huisvestingsmarkt

De Belgische wet verbiedt discriminatie. Er is sprake van discriminatie wanneer iemand op basis van een bepaalde discriminatiegrond verschillend behandeld wordt, zonder dat hiervoor een gegronde rechtvaardiging kan gegeven worden. Discriminatie is een ernstig misdrijf dat slechts door een minderheid wordt begaan, een grote meerderheid van de eigenaars discrimineert niet en heeft respect voor gelijke kansen.

7. Bron: Brussel verandert!, 10 jaar stedelijk beleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Cahier Gsso n° 4, november 2007.

Discriminatie op de huisvestingsmarkt kan verschillende vormen aannemen. De discriminatie kan direct (vb.: “wij verhuren niet aan zwarten”) of indirect worden geuit (vb.: zodra een persoon met een handicap de intentie toont om te huren, verhoogt de eigenaar de huurprijs in vergelijking met deze geafficheerd). Discriminatie kan ook op verschillende momenten in het huur- of aankoopproces tot uiting komen: aan de telefoon, bij bezoek aan het vastgoed, na het bezoek, in een advertentie, ...

De eigenaar is vrij in het bepalen van de huur- of aankoopvoorwaarden, maar de wetgeving perkt deze vrijheid in. De eigenaar mag immers geen discriminerende selectiecriteria hanteren die niet objectief of redelijk te verklaren zijn. Echter, discriminerende criteria zoals het zogenaamde ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming en geslacht kunnen nooit het onderwerp uitmaken van een rechtvaardiging. Een eigenaar mag bijvoorbeeld niet weigeren om te verhuren aan personen die een uitkering ontvangen van het OCMW, zonder rekening te houden met hun reële financiële capaciteit tot het betalen van de huur. Uit de individuele dossierbehandeling wordt vastgesteld dat een discriminatie melden door de slachtoffers als omslachtig wordt beschouwd: je moet bellen, schrijven, bewijzen verzamelen, ...terwijl het al genoeg energie van je vergt om naar een nieuwe woonst te zoeken. Bovendien is discriminatie op de huisvestingsmarkt ontzettend moeilijk te bewijzen.

→ Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding heeft hiertoe volgende beleidsvoorstellen geformuleerd die we vanuit de BBRoW mee ondersteunen:

- een wettelijk kader scheppen om aan te geven welke documenten of informatie verhuurders mogen eisen van hun kandidaat-huurder
- een non-discriminatieclausule invoegen in contracten van vastgoedmakelaars en woningbureaus
- het wettelijke verbod op discriminatie in de huisvesting onder de aandacht brengen

→ Ook praktijktests via telefoonenquêtees hebben aangetoond dat personen met een vreemde naam of met een precair statuut (asielzoekers, vluchtelingen, etc.) duidelijk meer problemen ondervinden om een afspraak te kunnen maken met een verhuurder/immobiliënagent. De BBRoW ijvert ervoor om deze praktijktests als wettelijk bewijsmateriaal te hanteren bij het melden van een inbreuk tegen de antidiscriminatiwet.

Verplichte affichering huurprijs

Iedere verhuurder is sinds 18 mei 2007 verplicht om bij het te huur stellen van zijn woning in elke officiële en publieke mededeling het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten te vermelden. Hiermee wil de overheid onder meer vermijden dat eigenaars de huurprijs aanpassen aan de kandidaat-huurder en mogelijk discrimineren. De controle op deze verplichte affichering is echter in handen gegeven van de gemeentelijke overheden voor wie dit niet meteen een prioriteit is.

→ De BBRoW stelt voor dat het Gewest de gemeenten aanmoedigt om deze controle uit te voeren en dat zij in de plaats treedt van de gemeenten die dit nalaten.

7/ Informatie en participatie

7.1/ Gemeentelijke woonraden

Zowel op het niveau van het Gewest als bij de 19 Brusselse gemeenten moeten er kanalen worden voorzien om voldoende inspraak en participatie te kunnen waarborgen bij het tot stand komen van een huisvestingsbeleid waarin het recht op wonen centraal staat.

Op regionaal vlak bestaat al de Adviesraad voor Huisvesting. Op niveau van de gemeenten zouden er lokale woonraden moeten komen – samengesteld uit de huisvestingactoren en welzijnsdiensten – die als taak hebben om het huisvestingsbeleid mee te ontwikkelen. In eerste instantie is dit het mee ontwikkelen van een beleidsplan en de instrumenten hiertoe. In tweede instantie is dit de concretisering van dit beleidsplan en de uitvoering ervan opvolgen. Dit is dus meer dan louter adviseren (inspraak). Het is meedenken, meeschrijven en mee-uitvoeren (participatie). Om deze woonraden daadwerkelijk in het beleidskader een formele plaats te geven zou de taakstelling en samenstelling ervan wettelijk vastgelegd moeten worden.

7.2/ Woonwinkels

In de regeringsverklaring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2004 waren de woonwinkels als nieuw concept naar voren geschoven.⁸ Tot nu toe is hier echter niets rond gebeurd.

Verschillende verenigingen hebben via diverse financiële middelen (integratie via huisvesting, wijkcontracten, opbouwwerk, stedenfonds, e.d.) vanuit verschillende overheden (Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vlaamse en Franse Gemeenschap, Vlaamse Gemeenschapscommissie, gemeentelijke middelen, ...) de afgelopen jaren een vorm van “woonwinkel” ontwikkeld (Buurthuis Bonnevie, Convivence/Samenleven, Habitat & Rénovation, Samenlevingsopbouw Brussel, CRU, ...). Deze feitelijke woonwinkels hebben de afgelopen jaren op het terrein hun nut bewezen: de globale aanpak van de huisvestingsproblematiek zorgt ervoor dat er effectief resultaten kunnen worden geboekt.

De subsidies van de verschillende overheden zijn echter vaak maar tijdelijk en soms enkel voor een bepaalde perimeter geldig. Deze middelen zijn dus zeer precair en bieden absoluut geen zekerheid tot continuering. Een globaal concept en passende subsidiëring dringen zich dus op.

8. Een woonwinkel is een dienstverlening die tegemoet komt aan verschillende aspecten op het vlak van huisvesting:

- het zijn diensten gespecialiseerd in huisvesting.
- Die zich richten tot huurders en tot eigenaars, met speciale aandacht voor de meest achtergestelde en kwetsbare groepen.
- Die territoriaal gebonden zijn (werken voor een buurt of een gemeente).
- Die laagdrempelig zijn.
- Waar het publiek terecht kan voor een ruim aanbod aan informatie ivm wonen (informatie over alle gewestelijke en gemeentelijke maatregelen op het vlak van wonen – zoals sociale huisvesting, SVK's en premies, juridische informatie, informatie over “wooneducatie”, enz.).
- Die deze informatiefunctie combineren met uiteenlopende andere diensten zoals een klusjesdienst, een inventaris van leegstand, een inventaris van te huur staande woningen, begeleiding bij het zoeken naar een woning, bemiddeling bij huurconflicten, een uitleendienst, renovatieadvies, woonvormingen,...
- Waar deze verschillende diensten op een geïntegreerde manier worden gecombineerd.
- Die zich opstellen als een actieve partner in het woonbeleid. Woonwinkels zetten zich in omdat de overheid hun ervaring zou vertalen in een goed woonbeleid (beleidsbeïnvloeding).

7.3/ Integratie via de Huisvesting

Ook een hervorming van de sector van de verenigingen “integratie via de huisvesting” was aangekondigd in de Brusselse regeringsverklaring 2004. Deze verenigingen die opkomen voor de rechten van de kansarme bewoners van Brussel en via sociale begeleiding, vorming, pilootprojecten of coördinerende activiteiten hieraan werken, zien al een paar jaar hun financiële middelen niet stijgen, ondanks de alsmaar groter wordende wooncrisis in het Brusselse gewest en de nood aan begeleiding en vorming.

→ De BBRoW is dan ook voorstander van een ernstige verhoging van de financiële middelen voor de verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting.

8/ De financiering van het Gewest en het huisvestingsbeleid

8.1/ De financiering van het Brusselse Gewest en de gemeenten moet worden omgegooid.

31% van de inkomsten van het Brusselse Gewest worden door de inwoners betaald via de personenbelasting. 35% van de inkomsten zijn afkomstig van verschillende vastgoedtaksen: erfenisrechten, onroerende voorheffing, registratierechten. Brussel zit daardoor in een zeer “ambivalente” positie ten opzichte van de vastgoedmarkt: hoge verkoopprijzen en veel verkopen betekenen voor het Gewest meer inkomsten, maar leiden ook tot sociale uitsluiting voor meer gezinnen wat dan meer uitgaven voor een sociaal beleid nodig maakt.

Bij de gemeenten zijn ongeveer 30% van de inkomsten afkomstig van de personenbelasting. Maar hier zijn ook uitschieters: Ganshoren haalt 47% van zijn inkomsten uit de personenbelasting, St. Joost maar 7%, Brussel-Stad 10%.

Deze financieringswijze heeft tot gevolg dat het Gewest en de gemeenten al jaren proberen om vooral gezinnen met een middelgroot inkomen in het Brusselse Gewest te houden of aan te trekken en de aankoop van woningen ondersteunen. De meeste Brusselse gemeenten kampen met een budgettair tekort en ieder initiatief (sociale woningen, ...) dat inwoners met een laag inkomen kan aantrekken, wordt niet meteen “enthousiast” onthaald. Maar op het terrein moeten we vaststellen dat het aantal gezinnen met een beperkt inkomen in het Brusselse Gewest nog altijd toeneemt.

→ De BBRoW pleit er dan ook voor dat de financiering van het Gewest en de gemeenten wordt omgegooid en dat Brussel de nodige middelen krijgt om haar rol als hoofdstad te kunnen blijven vervullen.

De financiële tegemoetkoming van de federale overheid voor het Brusselse Gewest (het zogenaamde Samenwerkingsakkoord) is toegenomen tot 125 miljoen euro per jaar. De BBRoW vraagt om dit nog op te trekken, en dat een aanzienlijk deel van die tegemoetkoming

wordt geïnvesteerd in de sociale huisvesting. Tegelijkertijd vragen we dat de beslissingen over aan welke actoren en projecten dit geld wordt besteedt, transparanter en objectiever worden genomen.

De Brusselse regering of het parlement moet met de federale overheid en de twee andere Gewesten de discussie te starten over de financiering van het Gewest en de gemeenten. Het principe van een personenbelasting die wordt betaald in het Gewest waar men werkt, moet daarbij op tafel komen.

8.2/ Financiering van het huisvestingsbeleid

Sociale huisvesting, invoering van een algemene huurtoelage, ondersteuning van de renovatie, enz. vragen uiteraard om grote aanzienlijke financiële middelen. De BBRoW roept de gemeenten en het Gewest op om de bestaande financiële middelen zo optimaal mogelijk te gebruiken.

In het bijzonder pleiten we daarom voor:

- een werkelijke toepassing van de Gewestelijke omzendbrief die bepaalt dat 80% van de opbrengst van de gemeentelijke kantoortaks in huisvestingsprojecten wordt geïnvesteerd.
- Dat de opbrengst van de stedenbouwkundige lasten in de eerste plaats in huisvestingprojecten wordt geïnvesteerd en niet langer in de “grasperken en fonteinen” aan de voordeur van de kantoorgebouwen of voor de aflossing van de schuldenlast van de openbare vastgoedmaatschappijen.