

BELGIË
PB 1000 BRUSSEL 1
AFGIFTEKANTOOR:
1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

SEPTEMBER 2013

DE WOON- BAROMETER

van de 73 maatregelen uit het Brusselse regeerakkoord

22
niet begonnen
maatregelen

30
aangevangen
maatregelen

21
gerealiseerde
maatregelen

- ✓ EEN NIEUWE HUISVESTINGSCODE
- ✓ EEN HUURTOELAGE VOOR THUISLOZEN
- ✗ GEEN OMKADERING VAN DE HUURPRIJZEN

INHOUD

GLOBALE BALANS	– 3
DE 9 HUISVESTINGSTHEMA'S VAN HET REGEERAKKOORD	– 6
1. De huurprijzen omkaderen met righthuurprijzen	– 6
2. De huurders helpen om een behoorlijke woning te vinden	– 7
3. De sociale huisvesting bewaren en ontwikkelen	– 9
4. Het openbaar woningbestand uitbreiden en een nieuw evenwicht brengen in de gewestelijke spreiding van sociale en openbare woningen	– 11
5. Een aanbod aan woningen ontwikkelen dat betaalbaar is voor middelgrote inkomens	– 12
6. Strijden tegen leegstaande en ongezonde woningen	– 14
7. De energiefactuur van de huurders en inwonende eigenaars verlichten	– 16
8. De bouw van nieuwe woningen voortzetten	– 18
9. Hulp bij de aankoop van woningen en steun aan nieuwe woonformules	– 19

- ✓ **EEN NIEUWE HUISVESTINGSCODE**
- ✓ **EEN HUURTOELAGE VOOR THUISLOZEN**
- ✗ **GEEN OMKADERING VAN DE HUURPRIJZEN**

De voorbije zes maanden hebben de regering en het Brusselse parlement hard gewerkt aan verschillende maatregelen op het vlak van wonen. De nieuwe Brusselse huisvestingscode werd goedgekeurd, de VIHT werd uitgebreid naar de thuislozen en in de marge van het Duurzame Gewestelijk Bestemmingsplan werden de stedenbouwkundige lasten uitgebreid zodat gewest en gemeenten bij grote kantoor- of huisvestingsprojecten aan de promotor de bouw van geconventioneerde of sociale woningen kunnen opleggen.

Onder meer deze belangrijke beslissingen verklaren waarom de woonbarometer van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen erop vooruitgaat. In vergelijking met de barometer van december 2012 zijn er 7 bijkomende maatregelen gerealiseerd. Van de 73 voorziene maatregelen op het vlak van wonen zijn er ondertussen 21 volledig gerealiseerd en 30 in uitvoering.

De nieuwe huisvestingscode

Een van de belangrijke maatregelen op het vlak van wonen van de laatste zes maand is ongetwijfeld de goedkeuring van de nieuwe Brusselse huisvestingscode. Twee jaar werk, uitvoerige debatten in de Adviesraad voor Huisvesting en in de commissie huisvesting van het Brusselse parlement hebben geresulteerd in een uitgebreide tekst die het wettelijk kader geeft voor de verschillende instrumenten en actoren van het Brusselse woonbeleid. Met de nieuwe code, die voor →

de meeste artikelen in werking trad op 1 september 2013, wordt het recht op wonen beter gedefinieerd, wordt de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen meer gericht op inspectiebezoeken op eigen initiatief, wordt de aanpak van de leegstand efficiënter gemaakt door een betere definitie van wat een leegstaande woning is, wordt de toewijzing van woningen van gemeenten en ocmw's transparanter en socialer gemaakt, krijgen de adviesraden van de huurders in de sociale huisvesting meer inspraak, worden alternatieve woonvormen zoals de Community Land Trust, intergenerationeel wonen formeel erkend. Dit zijn een paar van de belangrijkste juridische wijzigingen waar we als Bond voor het Recht op Wonen voor geijverd hebben en waarvan we de resultaten hopelijk de komende jaren in de praktijk zullen kunnen vaststellen.

Maar niet alles is rozengeur en maneschijn in de nieuwe Huisvestingscode. Aan de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt de mogelijkheid gegeven om in nieuwe bouwprojecten en grote renovatieprojecten 20% middelgrote woningen te voorzien. Op een moment dat 40.000 gezinnen op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning een deel van het park bestemmen voor gezinnen die op de privémarkt terechtkunnen is volgens de BBRoW onrechtvaardig en in tegenspraak met de nieuwe definitie van het recht op wonen in de Brusselse huisvestingscode die juist spreekt van betaalbaar wonen.

Tegelijkertijd heeft de Brusselse regering een principiële akkoord bereikt over het opstarten van een tweede plan voor de huisvesting voor 5.000 publieke huuren koopwoningen en een nieuw renovatieprogramma voor de sociale woningen waarbij het accent opnieuw ligt op de renovatie van leegstaande sociale woningen. We rekenen erop dat dit tweede plan voor de huisvesting veel sneller wordt gerealiseerd dan het fameuze eerste plan uit 2004 dat eigenlijk pas de laatste 2 jaar kruissnelheid is gekomen. Laat ons hopen dat de geplande fusies van de sociale huisvestingsmaatschappijen van 33 tot 15 maatschappijen hier niet voor vertraging zullen zorgen en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen voor hun leegstaande woningen die in afwachting zijn van renovatie volop gebruik zullen maken van preciaire gebruiksovereenkomsten.

Tegenover de mastodonttekst die de nieuwe huisvestingscode toch is, moeten we het uitblijven van de huurprijscntrole plaatsen. Een fundamentele maatregel die is opgenomen in het Brusselse regeerakkoord. Uit het antwoord van de Staatssecretaris van Huisvesting op een parlementaire vraag is duidelijk geworden dat er tijdens deze legislatuur geen omkadering van de huurprijzen meer zal komen. De regering heeft wel een akkoord bereikt over referentiehurprijzen, maar de voorziene vermindering van de onroerende voorheffing voor verhuurders die hun woning verhuren aan een lagere huurprijs blijkt na studie inefficiënt en té duur voor gewest en gemeenten. Terug naar af dus.

Het feit dat er geen huurprijnscontrole komt, heeft ook een impact op de invoering van een algemene huurtoelage voor huurders met een laag inkomen. De regering heeft wel – zonder omkadering van de huurprijzen – een principieel akkoord bereikt over de invoering van een nieuwe huurtoelage voor gezinnen die al lang op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Deze nieuwe huurtoelage zal – om budgettaire redenen – voorlopig beperkt blijven tot een zeer klein doelpubliek (een 1000-tal huurgezinnen) en een laag bedrag. En dat terwijl de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen aantoont dat minstens 200.000 gezinnen het moeilijk hebben op de private huisvestingsmarkt in Brussel.

Dit initiatief wordt ons echter aangeprezen als een opening op termijn naar een algemene huurtoelage. We zijn bereid om dit te aanvaarden, maar dan moet de volgende regering die zal beschikken over de volledige bevoegdheid over de huurwet in 2014 dringend werk maken van een effectieve huurprijnsomkadering en een algemene huurtoelage die ervoor zorgt dat de gezinnen met een precair inkomen op de private huurmarkt maximum 40% van hun inkomen besteden aan de woonkost.

De huidige Brusselse regering heeft nog een paar maand om belangrijke maatregelen uit het regeerakkoord die al aangevat zijn maar nog niet volledig zijn gerealiseerd toch af te werken. We roepen de ministers en staatssecretarissen op om de korte tijd die hen nog rest efficiënt te gebruiken. We zullen in onze allerlaatste woonbarometer van deze legislatuur die is gepland tegen maart 2014 zien of onze oproep gehoor heeft gevonden. ✕

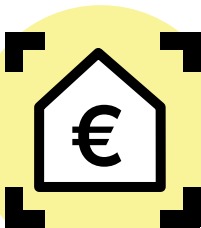
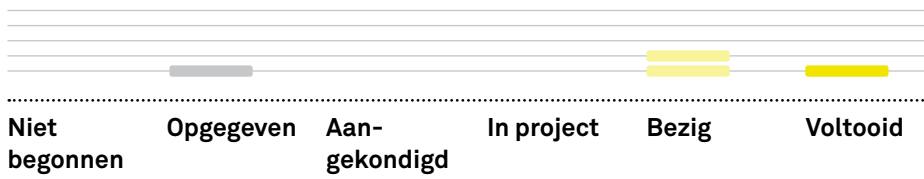
DE 9 HUISVESTINGSTHEMA'S VAN HET REGEERAKKOORD

Hieronder vindt u de negen huisvestingsthema's die in het Brusselse regeerakkoord 2009-2014 zijn opgenomen, met een illustratie van hun vooruitgang en een bondige commentaar van de BBRoW.

→ Indien u meer gedetailleerde informatie zoekt over een bepaald thema of wil weten welke maatregelen de Regering allemaal voorziet, dan kan u terecht op onze website www.bbrow.be, de rubriek "Woonbarometer".

1/ De huurprijzen omkaderen met righthuurprijzen

Van de 4 voorziene maatregelen zijn er:



In het Brusselse regeerakkoord heeft de Brusselse regering zich voorgenomen om werk te maken van een omkadering van de huurprijzen door het opstellen van referentiehuurprijzen en door eigenaar-verhuurders via onder meer fiscale maatregelen aan te sporen om die referentiehuurprijzen te hanteren.

De laatste 6 maanden is duidelijk geworden dat van een omkadering van de huurprijzen tijdens deze legislatuur geen sprake meer zal zijn.

De Brusselse regering had, op voorstel van Staatssecretaris voor Huisvesting, Christos Doukeridis, al in juli 2012 weliswaar 'indicatieve huurprijzen' goedgekeurd. Maar die 'indicatieve huurprijzen' worden voorlopig niet bekendgemaakt, omdat dit in de huidige situatie waarin de Brusselse regering aan privéverhuurders geen huurprijzen kan opleggen een prijsverhogend effect zou kunnen hebben.

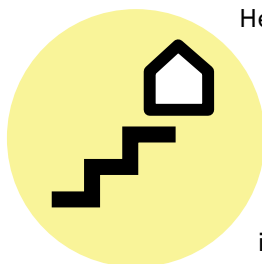
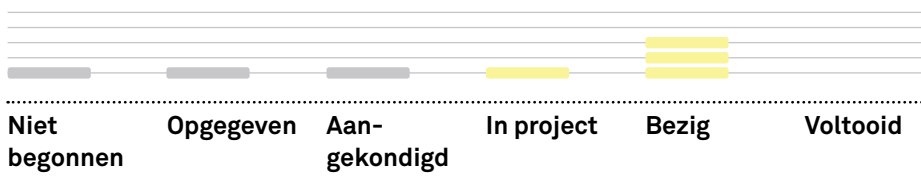
De bedoeling was wel om die ‘indicatieve huurprijzen’ te gebruiken in combinatie met een verlaging van onroerende voorheffing voor verhuurders die een huurprijs vragen die lager ligt dan de ‘indicatieve huurprijs’. Maar ook die maatregel zal er niet komen. Tijdens de commissie huisvesting van 6 juni 2013 komen we te weten dat de regering die piste heeft laten vallen. Een studie toont aan dat de maatregel teveel zou kosten aan gewest en aan de gemeenten (een vermindering van 10% van de onroerende voorheffing komt neer op 15 miljoen euro) en dat de mogelijke impact op verhuurders zeer beperkt zou zijn (slechts 4% van de verhuurders zou er financieel voordeel uit halen).

Op een echte omkadering van de huurprijzen zal het wachten zijn tot 2014.

De Bond voor het Recht op Wonen is ontgoocheld. We staan op dit moment nog ver van een daadwerkelijke omkadering van de huurprijzen. Op een echte omkadering van de huurprijzen zal het wachten zijn tot 2014, wanneer het Brusselse gewest de bevoegdheid heeft over de woninghuurwet. Dan zal ze referentiehuurprijzen dwingend kunnen opleggen en aan de huurder de mogelijkheid kunnen geven om bij een gewestelijke paritaire huurcommissie een te hoge huurprijs te betwisten. Dit wordt voor de komende gewestverkiezingen dan ook een van de prioritaire eisen van de BBRoW. ✕

2/ De huurders helpen om een behoorlijke woning te vinden

Van de 7 voorziene maatregelen zijn er:



Het Brusselse regeerakkoord voorziet in dit hoofdstuk een versterking van de financiële ondersteuning voor de huurders.

De belangrijkste evolutie in dit hoofdstuk is dat er werk werd gemaakt van de hervorming van de VIHT (verhuis, installatie en huurtoelage). De regering had voorzien om deze toelage – die momenteel wordt gegeven aan personen met een laag inkomen die een ongezonde woning verlaten – uit te breiden naar personen die een onthaalhuis of transitwoning verlaten. →

Het nieuwe besluit, dat in werking zal treden vanaf 1 januari 2014, gaat zelfs nog verder dan het regeerakkoord. De huurtoelage, die voortaan herhuisvestings-toelage zal heten, zal worden uitgereikt aan thuislozen zonder dat een verblijf in een onthaalhuis of transitwoning vereist is. Concreet zal iedere thuisloze, die als dusdanig erkend wordt door het OCMW, beroep kunnen doen op de herhuisvestingtoelage, voor zover hij of zij aan de voorwaarden (maximuminkomen,...) voldoet. Dit is een belangrijke uitbreiding die de verenigingen steunen.

Toch zijn we niet helemaal tevreden. Het maximale bedrag van de huurtoelage (150 euro) is te laag om de grote gezinnen met lage inkomens die op de private huurmarkt worden geconfronteerd met hoge huurprijzen voor grote woningen efficiënt te ondersteunen. De Staatssecretaris voor huisvesting voorziet ook geen uitbreiding van het administratief personeel om de bijkomende aanvragen te behandelen, wat ons zeer verwonderd gezien de lange wachttijden (tussen 6 maand en 1 jaar) voor de eerste uitbetaling. Tenslotte vinden we het jammer dat de maatregel pas in 2014 in werking zal treden.

Vanaf 1 januari 2014 eindelijk een huurtoelage voor thuislozen !

Ander goed nieuws is dat de regering in juli een ontwerp van besluit heeft goedgekeurd voor de invoering van een maandelijkse huurtoelage voor huurders met een inkomen niet hoger dan het leefloon die zijn ingeschreven voor een sociale woning en over een bepaald aantal prioriteiten beschikken.

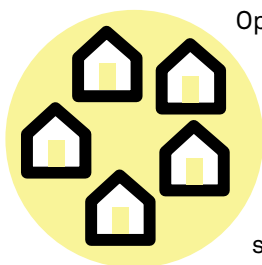
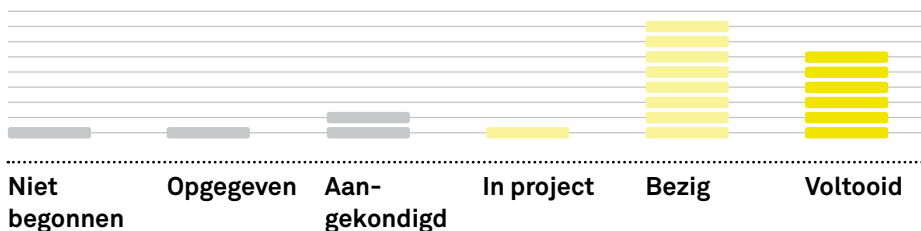
Deze nieuwe huurtoelage zal slechts een zeer beperkt publiek bereiken en wordt voorgesteld als een testproject. We staan dus nog ver van een algemene huurtoelage voor gezinnen met een laag inkomen. Dit nieuwe instrument voegt zich bij de drie al bestaande toelagen¹ en leidt tot nog meer complexiteit. We vragen nog altijd een harmonisering van de bestaand huurtoelagen.

Wat de studentenwoningen betreft, een thema dat ook in het Brusselse regeerakkoord aan bod komt hoewel dit een bevoegdheid is van de Franstalige en Nederlandstalige gemeenschap, heeft de Staatssecretaris voor Huisvesting het initiatief genomen om een 'facilitator' aan te duiden bij de gewestadministratie die als taak heeft om de oprichting van een Brussels agentschap voor de studentenhuusvesting te begeleiden, waarin de twee gemeenschappen participeren.

Het Gewest steunt ook intergenerationele woonprojecten voor studenten. ✕

3/ De sociale huisvesting bewaren en ontwikkelen

Van de 19 voorziene maatregelen zijn er:



Op het vlak van sociale huisvesting zijn er de laatste maanden verschillende wetteksten goedgekeurd die op termijn moeten leiden tot een beter bestuur en meer efficiëntie binnen de sector. De nieuwe Brusselse huisvestingscode voorziet nieuwe regels voor de mutatie en de participatie van sociale huurders en het Brusselse parlement keurde in juli een ordonnantie goed die het aantal sociale huisvestingsmaatschappijen moet verminderen.

De onderbezetting van de sociale woningen is een delicaat probleem dat moet worden opgelost. Volgens Christos Doulkeridis, waren er in 2012 1.900 sociale woningen met ten minste 2 niet gebruikte slaapkamers of 5% van het totale park. Terwijl de invoering van de huurovereenkomst van bepaalde duur op 1 januari 2013 ook al de mutatie van sociale huurders activeerde, gaat de nieuwe Huisvestingscode nu nog een stap verder door de mutatie ook in te voeren voor de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Concreet voorziet de Code dat het gezin dat een te grote sociale woning bewoont (2 slaapkamers meer dan de gezinssamenstelling vereist) moet verhuizen naar een sociale woning die beter is aangepast aan de grootte van het gezin, wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij een geschikte woning vrij heeft. De aangeboden woning moet in dezelfde gemeente liggen of binnen een straal van 5 km en mag maximum 15% duurder zijn. Wanneer de huurder die nieuwe woning weigert, kan de huurovereenkomst worden opgezegd met een termijn van 6 maanden.

Deze nieuwe regel wordt momenteel overgezet in het huurbesluit van de sociale huisvestingssector.

De nieuwe Huisvestingscode geeft ook meer mogelijkheden aan de huurdersadviesraden binnen de sociale huisvesting (de zogenaamde cocolo's). De adviesraden, opgericht in 2004, vertegenwoordigen de sociale huurders tijdens →

de raden van bestuur. In een poging om de adviesraden die in de loop van de jaren alsmear minder actief zijn geworden nieuw leven in te blazen, worden een aantal wijzigingen aangebracht die in werking treden vanaf 1 januari 2014.

Zo zullen de vertegenwoordigers van de huurders in de raden van bestuur van de maatschappijen voortaan over volwaardig stemrecht beschikken zodat ze de vragen en suggesties van de huurders beter kunnen verdedigen. Hun mandaat wordt verlengd tot 4 jaar en het aantal infovergaderingen voor de huurders wordt verhoogt van 1 per jaar tot 3 per jaar.

We moeten ook erkennen dat de rationalisering van de sociale huisvestingssector, die zich moet vertalen een in vermindering van het aantal sociale huisvestingsmaatschappijen, realiteit wordt en omkaderd wordt door een ordonantie die in juni 2013 werd goedgekeurd. Binnen 18 maanden moet het aantal

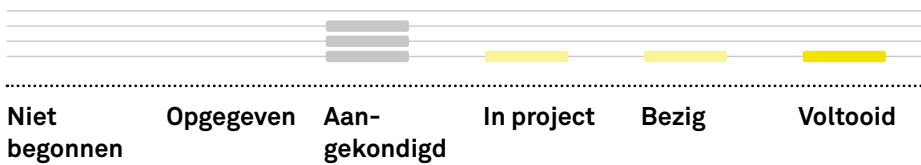
In 18 maanden zou het aantal sociale huisvestingsmaatschappijen moeten verminderd zijn van 33 naar 15.

maatschappijen verminderd zijn van 33 tot 15. Een belangrijke evolutie die moet leiden tot een beter beheer en een efficiëntere productie en renovatie van de sociale woningen.

Tenslotte heeft de Brusselse regering het licht op groen gezet voor een tweede Plan voor de Huisvesting: 5.000 nieuwe sociale, bescheiden en middelgrote huur- en koopwoningen. Bovendien heeft de regering het principe van een nieuwe 4-jarig investeringsprogramma voor de renovatie van de sociale woningen goedgekeurd. De komende maanden moeten hiervoor de budgetten nog worden goedgekeurd. ✕

4/ Het openbaar woningenbestand uitbreiden en een nieuw evenwicht brengen in de gewestelijke spreiding van sociale en openbare woningen

Van de 6 voorziene maatregelen zijn er:



Dit hoofdstuk van het regeerakkoord bevat 6 maatregelen, waaronder een belangrijke maatregel die de verenigingen ondersteunen, namelijk het doel om tegen 2020 in iedere Brusselse gemeente minstens 15% openbare woningen van sociale aard te bereiken. In zijn vorige barometers heeft de BBRoW reeds aangegeven dat het niet akkoord gaat met de veel te ruime definitie van wat nu openbare woningen van sociale aard zijn. Wat de overeenkomsten met de gemeenten om het doel van 15% te bereiken betreft zien we eindelijk een beetje vooruitgang. Drie gemeenten, Schaarbeek, Molenbeek en St Pieters Woluwe hebben zich bereid verklaard een ‘wooncontract’ met het gewest af te sluiten en bereiden een dossier voor waarin onder meer wordt opgenomen wat de nood is aan sociale en middelgrote woningen, welk percentage openbare woningen van sociale aard binnen 4 jaar moet bereikt worden en wat de concrete projecten zijn om daartoe te komen.

We kunnen nu hopen dat andere gemeenten hun initiatief zullen volgen.

Eindelijk worden de eerste woonovereenkomsten afgesloten met drie gemeenten om het doel van 15% openbare woningen van sociale aard te bereiken

Wat het Duurzame Gewestelijk Ontwikkelingsplan betreft, moeten we vaststellen dat er te weinig vooruitgang is. In het Duurzame GeWOP zou ondermeer een verdeling van het aantal openbare woningen over het Gewest worden opgenomen, maar de regering heeft eerst werk gemaakt van het Demografische Gewestelijk Bestemmingsplan, goedgekeurd in mei 2013 (zie ook thema 8, pg. 18). →

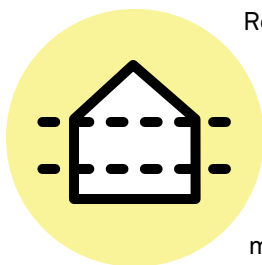
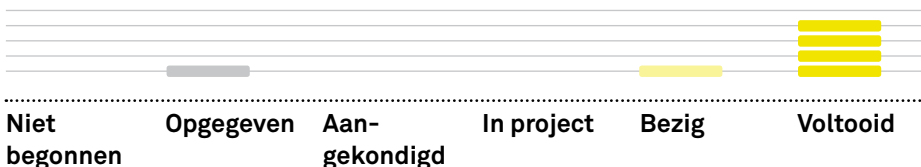
De BBRoW betreft het dat een fundamenteel regeringsdocument dat de richting aangeeft waarin het Brusselse gewest met haar beleid evolueren er nog altijd niet is. Alle signalen wijzen er trouwens op dat het Duurzame GeWOP deze legislatuur niet meer zal worden goedgekeurd omdat de politiek wil hiervoor ontbreekt.

Beter nieuws is er te vinden op het vlak van toewijzing van openbare woningen. Hoewel dit niet meteen een impact heeft op het aantal openbare woningen, voorziet de nieuwe Brusselse huisvestingscode een aantal maatregelen die moeten bijdragen tot een transparantere en socialere toewijzing van de woningen van gemeenten en ocmw's. Zo worden gemeenten opgedragen om onafhankelijke toewijzingscommissies op te richten, kan de toewijzing van een woning niet worden geweigerd op basis van de woonplaats of het inkomen van de kandidaat-huurder, moet de mogelijkheid om beroep te doen op de gemeentelijke huurtoelage beter worden aangegeven,...

De regering heeft in juli een besluit goedgekeurd over die maatregelen en een typetoewijzingsreglement. ✕

5/ Een aanbod aan woningen ontwikkelen dat betaalbaar is voor middelgrote inkomens

Van de 6 voorziene maatregelen zijn er:



Reeds in de vorige woonbarometers hebben we kunnen vaststellen dat bijna alle maatregelen uit dit hoofdstuk gerealiseerd zijn. Het is dan ook vrij logisch dat we de laatste maanden hier weinig vooruitgang kunnen noteren.

Deze Brusselse regering spaart haar inspanningen niet om de toegang tot betaalbare woningen voor middelgrote inkomens te verbeteren. Het is dan ook een van haar prioriteiten.

De vraag is of dit niet ten koste gaat van de Brussellaars met een lager inkomen.

In de nieuwe Brusselse huisvestingscode hebben we gezien dat in de definitie van het sociale woonbeleid ook de middelgrote woningen van de GOMB

worden opgenomen en dat er vier types van woningen worden gedefinieerd: sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, middelgrote huurwoningen, bescheiden koopwoningen en middelgrote koopwoningen. Een goede aanzet om tot meer uniforme begrippen te komen, maar als Bond voor het recht op Wonen hadden we graag gezien dat de types woningen veeleer worden gedefinieerd in functie van het inkomen en de draagkracht van de doorsnee Brusselaar.

De twee belangrijkste instellingen voor de productie en ondersteuning voor de toegang tot middelgrote woningen zijn het Brusselse Woningfonds en de GOMB.

In het jaarverslag van het Brusselse Woningfonds kunnen we lezen dat reeds midden 2012 het budget voor de hypothecaire leningen was uitgeput en dat er – om deze activiteit te kunnen verderzetten – werd beslist om de interesten licht te verhogen en het budget voor de bouw/renovatie-verkoopprojecten te gebruiken. Dat laatste heeft uiteraard een impact op de productie van de koopwoningen door het Fonds. Het is dan ook belangrijk dat het Woningfonds voor de komende jaren voldoende middelen krijgt om haar ambities en die van de regering waar te maken.

De toegang tot middelgrote woningen voor middelgrote inkomens blijft een prioriteit van deze regering

Het Woningfonds onderscheidt zich ook door verschillende pilootprojecten, zoals de ondersteuning van de collectieve spaargroepen, het zoeken naar alternatieven voor het volledige eigendom in Elsene en Watermaal-Bosvoorde, de productie van koopwoningen in Molenbeek waarbij voorwaarden bij herverkoop worden opgelegd.

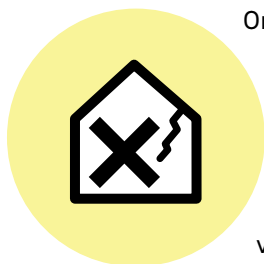
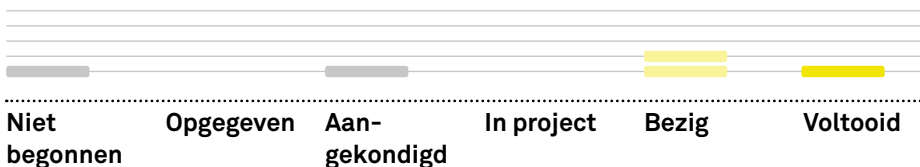
Voor de GOMB blijft het wachten op het nieuwe besluit over de subsidiering van de stadsvernieuwingprojecten dat in derde lezing door de regering werd goedgekeurd. Voorst zou de beheersovereenkomst van de GOMB waarin het financiële en economische kader waarin gewerkt moet worden wordt geschetst, wordt de regels worden opgenomen qua vastgoedbeleid, gewestsubsidies, controle en evaluatie rond september 2013 aan de regering worden voorgelegd. Laat ons hopen dat we tegen de volgende woonbarometer u hierover meer kunnen vertellen.

Op het vlak van woningproductie timmert de GOMB ondertussen verder aan de weg. Jaarlijks worden een kleine 200 middelgrote woningen gerealiseerd. →

We willen in dit hoofdstuk ook wijzen op de nieuwe Brusselse huisvestingscode die bepaalt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen voortaan ook middelgrote huurwoningen zullen kunnen realiseren en beheren. Ondanks de beperkende voorwaarden is dit opnieuw een voordeel voor de middelgrote inkomens, ten koste van de huurders met een laag inkomen. De BBRoW is het hiermee niet eens. ✕

6/ Strijden tegen leegstaande en ongezonde woningen

Van de 5 voorziene maatregelen zijn er:



Om een zicht te krijgen op de vooruitgang voor het hoofdstuk 6, moeten we ons vooral richten tot de nieuwe Brusselse huisvestingscode.

De code die door het Brusselse parlement werd goedgekeurd op 28 juni, bevat verschillende aanpassingen, verbeteringen die al lange tijd werden gevraagd door de verenigingen.

Wat de strijd tegen ongezonde woningen betreft, werden de administratieve conformiteitsattesten en –bewijzen geschrapt zodat de inspectiedienst meer bezoeken ter plaatse kan afleggen; de eigenaar-verhuurder wordt niet langer op voorhand verwittigd dat een inspectiebezoek zal plaatsvinden wanneer er ernstige aanwijzingen zijn van ongezonde en onveilige situaties; klachten blijft gelden zelfs wanneer de huurder de woning niet meer bewoont.

Een belangrijke vernieuwing is het feit dat een woning die minimale gebreken vertoont toch mag verhuurd worden (niet-conform, niet gesloten). Om die mogelijkheid te omkaderen zal een besluit, dat nog moet worden goedgekeurd, een lijst opstellen van zware gebreken waarvan niet zal mogen afgeweken worden. Voor de gebreken die niet in de lijst voorkomen zijn het de inspecteurs die moeten appreciëren of de woning toch mag verhuurd worden. Een puntensysteem, zoals de BBRoW al jaren vraagt, zou die onduidelijkheid en interpretatiemogelijkheid vermijden.

Wat **de strijd tegen leegstaande woningen** betreft, bevat de nieuwe Huisvestingscode 2 maatregelen die in de eerste plaats moeten bijdragen tot een beter zicht op het aantal leegstaande woningen:

- De gemeenten moeten een inventaris bijhouden van alle leegstaande woningen op hun grondgebied;
- De nutsmaatschappijen (water en energie) zijn verplicht om aan de gewestadministratie een lijst te bezorgen van woningen waar het verbruik aan energie of water onder de minimumdrempel ligt.

Tenslotte werd ook de definitie van leegstaande woning meer werkbaar gemaakt en enkele ‘ontsnappingsmogelijkheden’ dichtgemaakt.

Nog altijd in de nieuwe Huisvestingscode werd aan de erkende sociale verhuurkantoren de mogelijkheid gegeven om **het openbaar beheersrecht** toe te passen. In de praktijk heeft het OCMW van Vorst als eerste in Brussel het openbaar beheersrecht toegepast voor 1 appartement.

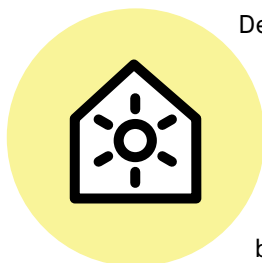
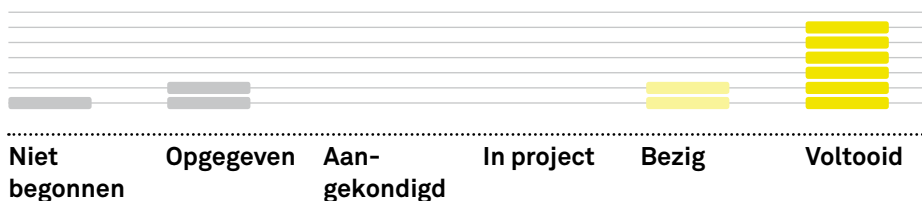
De Brusselse huisvestingscode geeft aan de BGHM en de sociale huisvestingsmaatschappij een nieuwe taak, namelijk afsluiten van **tijdelijke gebruiksovereenkomsten** voor leegstaande sociale woningen waarvoor een renovatieproject is voorzien en waarvoor de sociale begeleiding wordt verzekerd door een sociale organisatie. Jammer genoeg is deze maatregel enkel voorzien voor de sociale woningen en niet voor alle openbare operatoren, laat staan voor de privéverhuurders.

De Brusselse huisvestingscode bevat verschillende verbeteringen in de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen die de verenigingen al lang vroegen

Op het terrein zien we dat de **gewestelijke dienst tegen leegstand**, die een jaar geleden werd opgericht, almaar meer slagkracht krijgt. Naast de klachten die de verenigingen hebben ingediend en de gegevens van Hydrobru over woningen met een laag waterverbruik, kan de dienst nu ook rekenen op de officiële medewerking van sommige gemeenten. De gemeenten Schaarbeek en Molenbeek hebben immers hun gemeentelijke taks tegen leegstaande woningen afgeschaft, en geven de adressen van leegstaande woningen aan het gewest door dat op zijn beurt 85% van de gewestelijke leegstandsboete terugstort aan de gemeenten. Ook andere gemeenten zijn in dit systeem geïnteresseerd. ✕

7/ De energiefactuur van de huurders en de inwonende eigenaars verlichten

Van de 11 voorziene maatregelen zijn er:



De verlichting van de energiefactuur van de Brusselaars is terecht een van de aandachtspunten van deze regering. Brusselaars met een laag inkomen wonen nog te vaak in een slecht geïsoleerde woning, met hoge energiekosten en een zware woonkost tot gevolg.

Daarom is een ondersteuning bij de uitvoering van energiebesparende werken belangrijk. Hiervoor voorziet het regeerakkoord onder meer een verbetering van de begeleiding van de gezinnen, een uitbreiding van de energiepemie en een versterking van de groene lening.

Voor de begeleiding van de gezinnen besliste de regering om zes Huizen van Energie en Ecobouw op te richten, in de meeste gevallen met steun van gemeente of OCWM en plaatselijke, gespecialiseerde verenigingen. Waar aanvankelijk nog werd gezegd dat de eerste Huizen van Energie en Ecobouw in het voorjaar 2012 zouden opengaan, is die termijn ondertussen opgeschoven naar het voorjaar van 2013! De officiële lancering en werking op volle capaciteit van alle zes Huizen zou voor september 2013 gepland zijn.

De energiepemies zijn de laatste jaren effectief gewijzigd en uitgebreid. Zo werden de energiepemies iets socialer gemaakt door de premie afhankelijk te maken van het inkomen van het gezin.

Het budget voor de energiepemies werd in 2013 opgetrokken tot 19 miljoen euro. Maar dat was onvoldoende. Eind juni 2013 raakte immers bekend dat het budget voor de energiepemies al was uitgeput en dat er geen nieuwe aanvragen meer werden aanvaard!

Maar ondanks de uitbreiding en wijziging van de energiepemies, blijft de vaststelling dat te weinig eigenaar-verhuurders en huurders beroep doen op de

energiepremies. Met andere woorden: het systeem van de energiepremies werd inderdaad uitgebreid, maar in onze ogen onvoldoende geoptimaliseerd.

Daarom is het interessant om te vermelden dat het kabinet Huytebroeck een studie heeft laten uitvoeren **over de impact van energiebesparende werken op de woonkost**. De studie, die begin 2013 werd afgerond, behandelt 4 aspecten: een technische analyse over energiebesparende werken, een financiële analyse, een analyse van de manier om de kostenbesparing te verdelen tussen huurder en verhuurder en tenslotte een juridische analyse om dit laatste in de praktijk te kunnen invoeren.

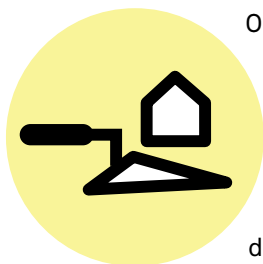
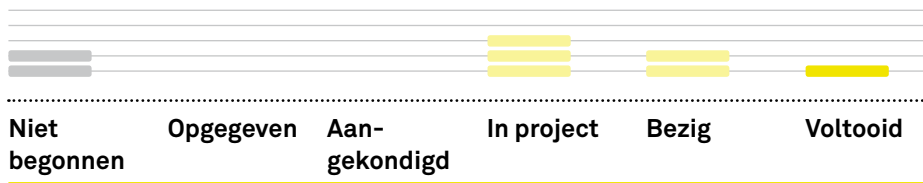
De resultaten van deze omvangrijke studie zijn al bij al vrij mager. Er worden een reeks van werken aangeduid die de beste opbrengst garanderen en niet té duur zijn, er wordt een systeem van kostenverdeling tussen huurder en verhuurder voorgesteld via een 'energietoeslag' voor huurder, maar in de juridische analyse wordt duidelijk dat dit alles pas kan worden ingevoerd wanneer de bevoegdheid over de huurwet wordt overgeheveld naar de gewesten (in 2014).

Om de energiekwaliteit van de woningen fundamenteel te verbeteren zal de Brusselse regering ingrijpender maatregelen moeten nemen

Voor de BBRoW is het duidelijk: de impact van het Brusselse energiebeleid op de private huurmarkt is tot nu toe te beperkt om werkelijk iets ten gronde en op grote schaal te veranderen aan de energiekwaliteit van de Brusselse woningen. Wanneer de Brusselse regering effectief de energiekwaliteit van de Brusselse huurwoningen wil verbeteren, dan zal ze ingrijpender maatregelen moeten nemen: de invoering van een minimale energienorm in de Brusselse huisvestingscode (voorzien in het regeerakkoord maar niet in de nieuwe Brusselse huisvestingscode), afschaffing van de energiepemie voor eigenaar-bewoners met een hoog inkomen ten voordele van verhuurders of huurders met een laag inkomen, de integrale begeleiding (naar het derde betaler model) van verhuurders bij de energiezuinige renovatie van hun huurwoning. ✕

8/ De bouw van nieuwe woningen voortzetten.

Van de 8 voorziene maatregelen zijn er:



Op het vlak van nieuwbouw kunnen we in deze barometer twee nieuwe initiatieven vermelden: de hervorming van de stedenbouwkundige lasten en de beslissing van de regering over een tweede plan voor de huisvesting.

We hebben in onze barometer van december 2012 gesproken over het demografisch Gewestelijke Bestemmingsplan dat de mogelijkheid creëert om meer woningen te kunnen gebouwd stedelijke industriegebieden en de administratiegebieden en over de omvorming van leegstaande kantoren tot woningen.

Een belangrijke beslissing van de regering was om de goedkeuring van dit Bestemmingsplan te koppelen aan een wijziging van de stedenbouwkundige lasten. Die wijziging is er effectief gekomen. De Brusselse regering heeft in juli effectief een ontwerp van besluit goedgekeurd voor **een hervorming van de stedenbouwkundige lasten**.

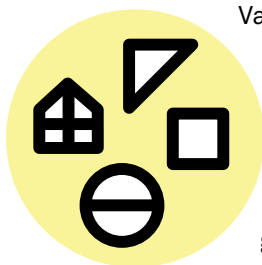
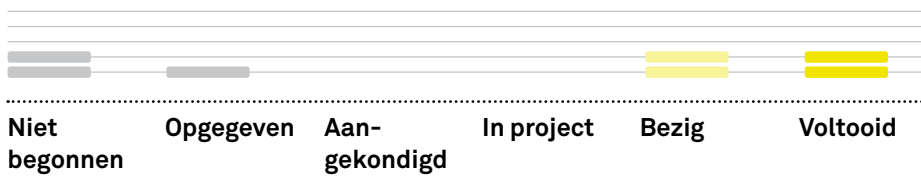
Een tweede plan voor de huisvesting. Een uitstekend initiatief, maar de volgende Brusselse regering zal dat moeten waarmaken.

In het ontwerpbesluit is voorzien dat voor kantoorprojecten, maar ook voor woningprojecten van meer dan 1000 m² het gewest of de gemeenten die de bouwvergunning moeten uitreiken aan de projectontwikkelaar de mogelijkheid hebben (opgelet niet de verplichting) om 15% woningen op te leggen (geconventioneerde woningen of middelgrote woningen of sociale woningen,...). Probleem is dat de projectontwikkelaar die 'verplichting' kan afkopen door het storten van een vergoeding, die volgens ons veel te laag is en het voor de projectontwikkelaar wel heel gemakkelijk maakt om hiervoor te kiezen, zodat de kans klein is dat er effectief gemengde projecten komen.

Tijdens haar conclaaf in Oostende eind mei 2013 heeft de Brusselse regering ook beslist om een **tweede plan voor de huisvesting** te lanceren voor opnieuw de bouw 5.000 nieuwe sociale en middelgrote woningen. Prima initiatief, maar het valt wel op dat er van een concrete verdeling tussen sociale woningen en middelgrote woningen nog geen sprake is en dat er nu ook koopwoningen worden opgenomen in dit tweede Plan. Dit engagement van Oostende zal de komende weken nog worden vertaald in concrete budgetten. Het is ook te hopen dat de nieuwe Brusselse regering volgend jaar dit tweede Plan zal willen opnemen en uitvoeren. ✕

9/ Hulp bij de aankoop van woningen en steun aan nieuwe woonformules

Van de 7 voorziene maatregelen zijn er:



Van de 7 maatregelen in dit hoofdstuk waren er al 4 gerealiseerd of bezig. Veel bijkomend nieuws kunnen we hier dus niet melden.

De twee openbare operatoren die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen zijn het Brusselse Woningfonds en de GOMB. We hebben hierover reeds gesproken in hoofdstuk 5.

Bij het Woningfonds zien we dat het aantal toegekende hypothecaire leningen jaar per jaar stijgt.

De nieuwe Brusselse huisvestingcode erkent de alternatieve woonvormen en initiatieven van verenigingen worden gesteund.

Wat de actualiteit bij de GOMB betreft blijft het wachten op het nieuwe besluit over de subsidiëring van de stadsvernieuwingsprojecten en op de beheersovereenkomst. Documenten waarop we al een tijdje wachten, maar die blijven aanslepen. →

Meer nieuws valt er te melden voor de nieuwe woonformules. In de nieuwe Brusselse huisvestingscode worden deze alternatieve woonvormen formeel erkend en verschillende verenigingen krijgen steun van het Gewest voor hun projecten: de Community Land Trust Bruxelles krijgt steun voor haar werking en voor 2 concrete projecten, verschillende projecten van verenigingen voor intergenerationeel wonen kunnen doorgaan en een overleg tussen gewest en de twee gemeenschappen heeft geleid tot een reeks aanbevelingen.

Voor de sociale kredietmaatschappijen heeft de regering in juli een besluit goedgekeurd dat in werking treedt op 1 januari 2014. Er worden nieuwe voorwaarden voor erkenning opgenomen en een betere opvolging van de maatschappijen voorzien. Van een fusie, zoals was voorgenomen in het regeerakkoord, is geen sprake meer. ✕