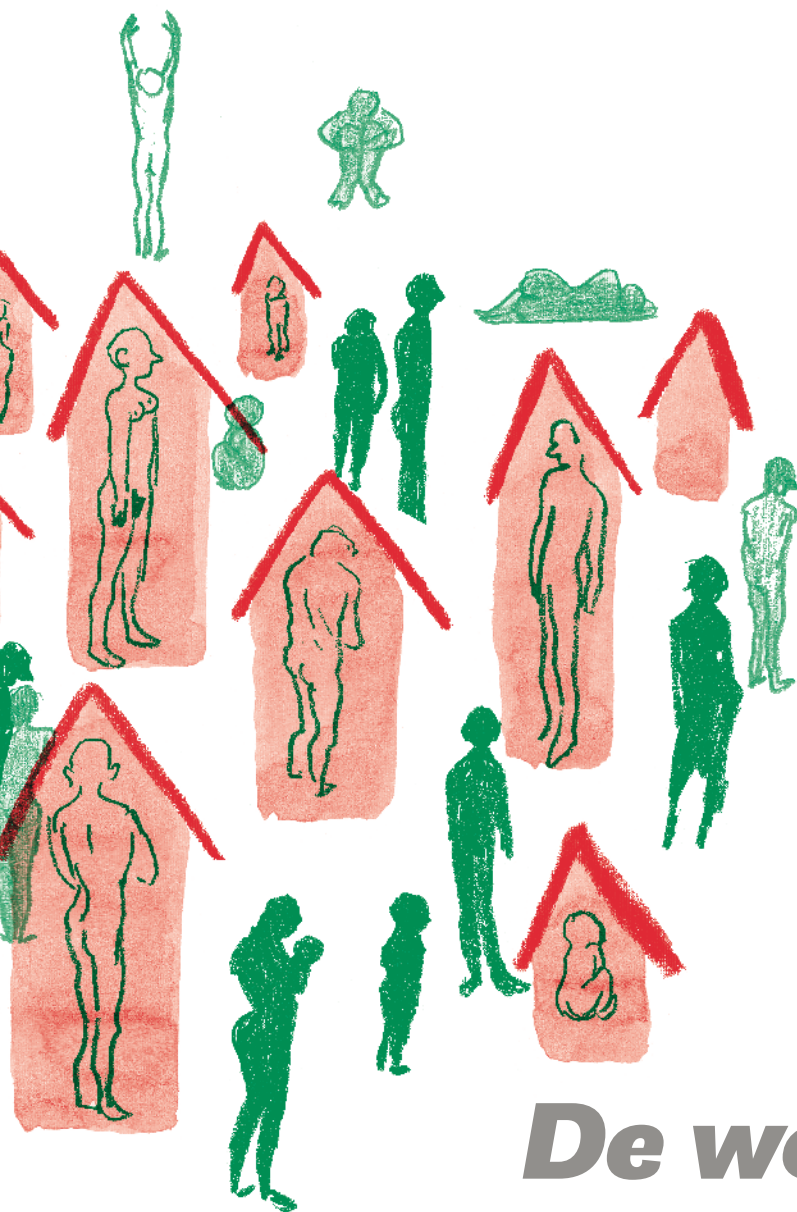




De woon- barometer

De woonbarometer

1. De wetgeving over de huurovereenkomst herzien	4
2. Tegengaan van discriminatie in de toegang tot huisvesting	16
3. Ingrijpen op de huurprijzen	24
4. Energiearmoede bestrijden en de energieprestatie van woningen verbeteren	32
5. Openbare woningen plannen en produceren	46
6. Ondersteuning van de eigendomsverwerving	64
7. Studentenhuisvesting in Brussel ontwikkelen	76
8. Het park van de sociale verhuurkantoren laten toenemen	86
9. De toegang tot en handhaving in woningen van daklozen vergemakkelijken	94
10. Leegstand bestrijden	106

Inleiding

Met onze woonbarometer streven wij ernaar de acties van de Brusselse Regering op het gebied van huisvesting te beoordelen. Hij wordt sinds 2005 gebruikt door de BBRoW. De barometer is een middel voor informatieverstrekking en bewustwording voor een zo breed mogelijk publiek, maar wil ook een sterke boodschap zenden aan de politiek, want de problemen met de toegankelijkheid van woningen nemen toe. De keuzes die in de afgelopen jaren gemaakt zijn door de ministers hebben niet tot een oplossing geleid, het is zelfs niet gelukt om de problemen in te dammen.

Deze publicatie vormt een eerste barometer halverwege de legislatuur (2014-2019). In vergelijking met de eerdere halfjaarlijkse edities verschijnt de barometer minder regelmatig, om beter aan te sluiten bij de politieke werkelijkheid en vanwege de benodigde tijd voor het invoeren van omvangrijke hervormingen of nieuwe maatregelen. Ook de methode is gewijzigd. Deze is sterk vereenvoudigd om tot de kern van de zaak te kunnen doordringen.

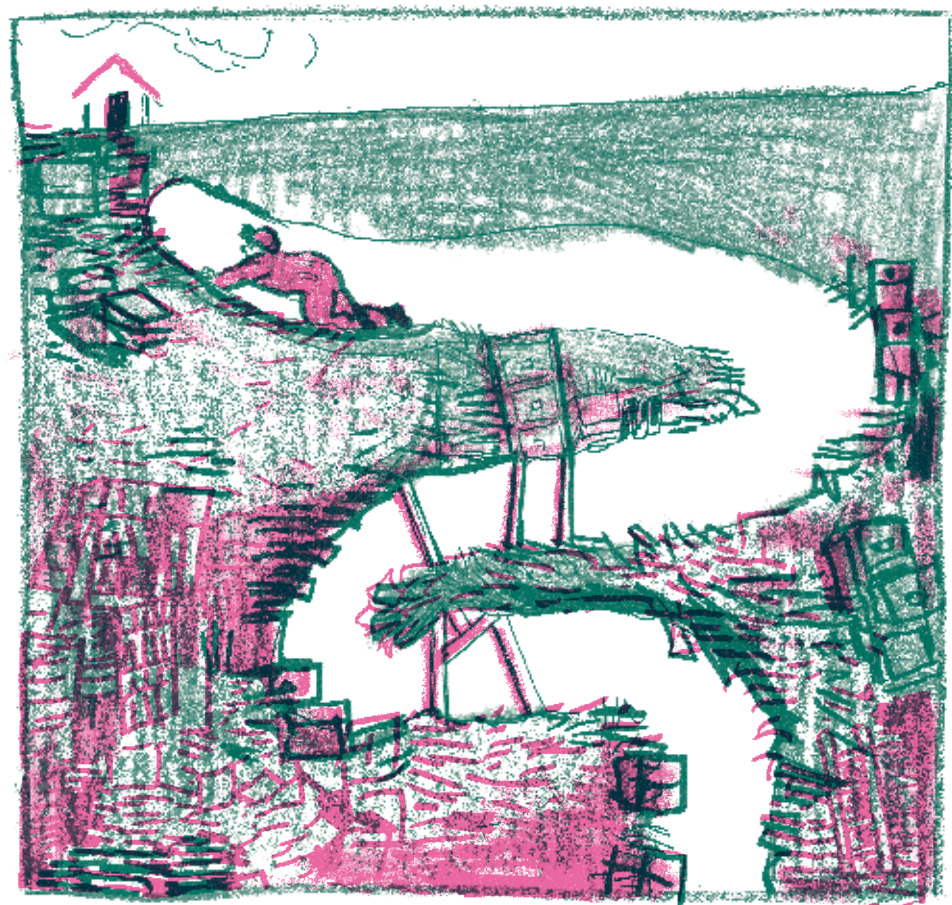
We hebben ervoor gekozen om ons uitsluitend te richten op

genomen maatregelen of bijna genomen maatregelen, waarover de Minister van Huisvesting Céline Fremault of de Brusselse Regering uitvoerig bericht hebben. Wat ons bijzaak leek, hebben wij buiten beschouwing gelaten. We hebben derhalve niet gestreefd naar volledigheid. De verschillende maatregelen zijn beoordeeld op basis van slechts twee criteria: **nut** en **geschiktheid**. Was het nodig te handelen of wetgeving te maken? Wordt zo voldaan aan een behoefte, een probleemsituatie opgelost? Als de antwoorden positief zijn en dus het nut van de maatregel bevestigen, rest de vraag of het genomen besluit een stap in de goede richting is, die van de sociale rechtvaardigheid; dat is wat wij verstaan onder geschiktheid. Voor elke maatregel beantwoorden wij de vraag over het nut en de geschiktheid met ja (✓) of nee (✗). Het was echter niet altijd mogelijk om zo duidelijk een conclusie te trekken, hetzij omdat de maatregel ondanks zijn tekortkomingen wel een bepaald belang had, hetzij omdat hij zo nieuw was dat conclusies daarover overhaast zouden zijn. In sommige gevallen hebben we dus gekozen voor de nuance, gesymboliseerd met een ~.

De publicatie wordt gepresenteerd in themablokken. Ruwweg weerspiegelen de thema's de verschillende uitdagingen waarmee Brussel te maken heeft op het gebied van huisvesting: problemen met de bereikbaarheid van huisvesting (bestrijding van discriminatie, dure huren, dakloosheid), het tekort aan betaalbare woningen (productie van openbare woningen, bestrijding van leegstand, steun aan de SVK's), toegang tot koop, het recht op energie voor iedereen en de huurrelatie (door middel van de regionalisering van de huur van woonruimten). Deze thema's worden weergegeven met een kleurcode om het lezen of gericht zoeken te vergemakkelijken.

Alle maatregelen worden behandeld volgens hetzelfde stramien: beschrijving, beoordeling, voorstellen. Deze zijn met opzet kort, direct en, hopen wij, toegankelijk voor iedereen die geïnteresseerd is in de huisvesting in Brussel.

Wij willen iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan het opstellen van de barometer, leden en niet-leden van BBRoW.



1

De wetgeving over de huur- overeenkomst herzien

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Een eigen regime voor samenhuizen invoeren	✓	✓
Een lijst opstellen van de herstellingen en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn	✓	✓
De vervroegde ontbinding van huurovereenkomsten van korte duur en de veelvuldige verlengingen ervan mogelijk maken	✓	✗
De voorkeur geven aan het status quo inzake huurwaarborg	✗	✗

Context

Als gevolg van de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid voor huurovereenkomsten geregionaliseerd. Brussel wordt het eerste gewest dat zijn eigen wetgeving hierover zal aannemen. Terwijl we dit schrijven, ligt de nieuwe ordonnantie, die door de regering is goedgekeurd, voor ter bespreking in het parlement.

Voor de BBROW had deze regionalisering de gelegenheid moeten zijn om de relatie tussen verhuurders en huurders evenwichtiger te maken. In een stedelijk gewest waar 60% van de bevolking huurder is, is de huurmarkt bijzonder onevenwichtig. Slechts 9% van de woningen is theoretisch betaalbaar¹ voor de helft van de armste bevolking van Brussel (de 5 eerste inkomensdecielen)².

Gevolg: een sterke ‘concurrentie’ tussen huurders die steeds moeilijker toegang krijgen tot een woning en de verhuurders die hun huurders kunnen kiezen maar ook de voorwaarden volgens dewelke hun woningen kunnen worden gehuurd. De huurders hebben weinig te zeggen bij de onderhandeling van de huurovereenkomst. Het zijn dus wel degelijk de huurders die men in deze tekst had moeten verdedigen... Maar dat is niet het geval. De Brusselse ordonnantie is zelfs bijzonder ongunstig voor huurders en heeft geen enkele ambitie om de grote obstakels weg te werken die hen verhinderen hun recht op wonen uit te oefenen.

In dit stadium zien we een aantal punten van vooruitgang – de opstelling van een lijst van de werkzaamheden die de eigenaars en de huurders moeten uitvoeren, en de samenhuurovereenkomst –; maar vooral gemiste kansen – de samenstelling van de huurwaarborgen of de regulering van de huurprijs en de lasten –; en zelfs nieuwe bepalingen die nadelig zijn voor de huurders – de duur van de huurovereenkomst en de discriminatie –! We bespreken al deze uitdagingen in dit hoofdstuk en de volgende hoofdstukken.

1. Als men ervan uitgaat dat gezinnen niet meer dan 30% van hun budget aan de huur mogen besteden.

2. Observatiercentrum van de huurprijzen, enquête 2015, blz. 33.

Een eigen regime voor samenhuizen invoeren

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

De ontwerpordonnantie over de woninghuur voert een wettelijk kader in voor samenhuizen. De twee voorwaarden waaraan men moet voldoen om tot dit regime toe te treden, zijn:

- de ondertekening van één enkele overeenkomst tussen de verhuurder en alle samenhuurders. Deze laatste worden hoofdelijk aansprakelijk gesteld tegenover de verhuurder voor de huurverplichtingen;
- de ondertekening van een samenhuurpact met rechtsgeldigheid tussen de samenhuurders. Dit pact maakt het leven in gemeenschap formeel.

Het regime voert faciliteiten voor vervroegd vertrek in voor de samenhuurders. De opzeggingstermijn is beperkt tot twee maanden, zonder schadevergoeding³. De vertrekkende samenhuurder wordt van zijn verplichtingen bevrijd als hij een vervanger heeft gevonden; als dit niet zo is, als hij kan aantonen dat hij actief en voldoende naar een vervanger heeft gezocht. In het andere geval blijft hij gedurende 6 maanden solidair met de andere samenhuurders.

Beoordeling

Samenhuizen zit in de lift in Brussel. Het systeem was in 2015 goed voor 7% van de huurwoningen, tegenover 5% in 2012. De meeste samenhuurders zijn studenten en jonge werknemers, maar het model verspreidt zich ook naar andere huurders die er een aanzienlijk economisch argument in vinden, hoewel dit laatste niet alleen het succes van het model kan verklaren. Door een woning te delen, kan men namelijk aanzienlijk besparen op de huurprijs; voor sommige mensen met een laag inkomen is het zelfs de enige mogelijkheid die nog overblijft om toegang te hebben tot een betaalbare woning. Het model wint steeds meer aan populariteit en de wetgeving kan niet langer achterblijven. Het regime dat minister Céline Fremault voorstelt, heeft al de verdienste dat het een juridisch vacuüm opvult, want bij geschillen leidt de afwezigheid van eigen regels voor samenhuizen tot kunst- en vliegwerk, wat de partijen in een zwakke positie brengt.

Uit het voorgestelde regime kunnen we twee sterke punten benadrukken. Enerzijds de specifieke regels bij vervroegd vertrek, anderzijds het samenhuurpact. Samenhuren evolueert snel, er is een groot verloop. De ontwerpordonnantie zorgt voor de nodige soepelheid van het model door vertrek tijdens de huurovereenkomst te vergemakkelijken. In geschillen tussen de samenhuurders blijft de vervroegde ontbinding een gevoelig punt wanneer er geen akkoord is, want het risico bestaat dat de vertrekkende samenhuurder gebonden blijft door de overeenkomst of dat zijn vertrek de andere samenhuurders in problemen brengt. De ontwerpordonnantie brengt hier duidelijkheid. We hadden dezelfde soepelheid verwacht inzake onderverhuur. Het gebeurt vrij namelijk vaak dat de samenhuurders hun kamer onderverhuren, bijvoorbeeld wanneer ze op Erasmus-uitwisseling gaan. Op dit punt verhardt de ordonnantie de toon door stelselmatig het akkoord van de verhuurder op te leggen.

Het samenhuurpact legt de relaties tussen samenhuurders vast. Het biedt de mogelijkheid diverse kwesties te regelen zoals het delen van de huurprijs, de verdeling van de lasten, de huurwaarborg, de huurschade, de bepalingen bij vertrek... Wanneer er een haar in de boter komt, kan men niet onder het samenhuurpact uit, in die mate zelfs dat de samenhuurders de toepassing ervan voor de rechtbank kunnen afdwingen. Het feit dat het pact verplicht wordt gemaakt, is onontbeerlijk, want tegelijkertijd legt het regime de solidariteit van de samenhuurders op ten opzichte van de verhuurder (als een van hen bijvoorbeeld zijn huur niet betaalt, moeten de anderen hiervoor zorgen).

Daarnaast betreuren we het gebrek aan overeenstemming tussen de huurovereenkomst voor studenten en het regime van samenhuren, terwijl de meeste samenhuurders studenten zijn.

Voorstellen

Samenhuren is een rendabele zaak voor de verhuurders. Ze kunnen rekenen op een veel hoger rendement dan bij een klassieke huurovereenkomst. Om te voorkomen dat ook samenhuren onbetaalbaar wordt, moet de private markt van het samenhuren worden gereguleerd.

3. In een huurovereenkomst van korte duur bijvoorbeeld legt de ontwerpordonnantie de opzeggingstermijn vast op drie maanden, plus een maand schadevergoeding.

Een lijst opstellen van de herstellingen en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De federale wet op de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats stelt dat “de verhuurder verplicht [is] tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen”. Maar in de praktijk bestaan er talloze twistpunten ter zake – vallen bepaalde werkzaamheden onder herstelling of onderhoud? – en vaak voeren huurders dure herstellingen uit die logischerwijze ten laste van de verhuurder zouden moeten zijn.

Om dit probleem aan te pakken, bekrachtigt **de Brusselse huurordonnantie** dit principe van verdeling van de taken (huurherstellingen ten laste van de huurder en andere herstellingen voor de verhuurder) en belast ze de Brusselse regering met de opstelling van een niet-beperkende lijst van onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste zijn van een van beide partijen.

Het voorontwerp van uitvoeringsbesluit over deze lijst ligt al op tafel bij de adviesraden. Er zijn 33 posten in opgenomen, waaronder met name de liften, de verwarming, de elektriciteit, de airconditioning, de kozijnen, het dak...

Beoordeling

De opstelling van een dergelijke lijst is een zeer goede zaak, want er zijn talloze tegenstellingen, misverstanden en misbruiken op dit vlak. De lijst zou ook verplicht moeten zijn om te vermijden dat de huurovereenkomst hiervan kan afwijken en aan de huurder grote, dure herstellingswerkzaamheden opleggen. Vermelden we hierbij dat de huurovereenkomsten niet door de huurders worden onderhandeld, zodat zij uiteindelijk zeer weinig te zeggen

hebben en momenteel verplicht zijn afwijkingen waarvoor zij niet hebben gekozen zonder meer te aanvaarden.

Het mag ook niet verbazen dat de lijst erg technisch is. Er moet dan ook ruchtbaarheid aan worden gegeven, zodat hij bekend raakt verspreid en goed wordt gebruikt. We vragen ons evenwel af of hij voor iedereen te begrijpen is, net omdat hij zo gedetailleerd en technisch is.

De vervroegde ontbinding van huurovereenkomsten van korte duur en de veelvuldige verlengingen ervan mogelijk maken

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De federale wet op de huurovereenkomst voorziet in een huurtermijn die in principe gelijk is aan 9 jaar. In afwijking hiervan kunnen de partijen een huurovereenkomst van korte duur afsluiten, voor een termijn van minder dan 3 jaar. Deze huurovereenkomsten kunnen slechts één keer worden verlengd tegen dezelfde voorwaarden. De totale duur kan niet meer dan 3 jaar bedragen. Er is in geen enkele mogelijkheid voor vervroegde ontbinding van de huurovereenkomst van korte duur voorzien, niet door de verhuurder en niet door de huurder.

De Brusselse ordonnantie wijzigt het regime van de huurovereenkomsten van korte duur door mogelijkheden voor vervroegde ontbinding toe te voegen:

- Door de huurder, via een opzeggingstermijn van drie maanden en een schadevergoeding van één maand;
- Door de verhuurder, uitsluitend voor persoonlijke bewoning, tegen dezelfde voorwaarden.

Andere nieuwigheid: huurovereenkomsten van korte duur kunnen meerdere keren worden verlengd zonder evenwel het totaal van drie jaar te overschrijden.

Beoordeling

De BBRoW is het ermee eens dat het nodig was om in de nieuwe gewestelijke ordonnantie in de **mogelijkheid te voorzien om een einde te maken aan een lopende huurovereenkomst van korte duur**. De twijfel die bestond over de mogelijkheid om al dan niet een einde te maken aan huurovereenkomsten

van korte duur moest worden weggewerkt. De verhuurders hadden de neiging om in de huurovereenkomsten bijzondere bepalingen op te nemen waardoor ze de huurovereenkomst konden beëindigen. Dergelijke bepalingen zijn meestal bijzonder nadelig voor de huurders, omdat ze zelden zijn onderhandeld tussen verhuurder en huurder.

Deze mogelijkheid had echter uitsluitend voorbehouden moeten zijn voor de huurder. De mogelijkheid tot ontbinding die de verhuurder wordt geboden, vormt een stap terug inzake het recht op wonen. De huurovereenkomst van korte duur vormt een uitzondering ten opzichte van de huurovereenkomst van 9 jaar, die de huurder veel beter beschermt. Gezien het uitzonderlijke karakter ervan moet de huurovereenkomst van korte duur minstens een bepaalde duur waarborgen; ze mag de zekerheid van de huurder, die zich al heeft moeten neerleggen bij de ondertekening van een overeenkomst van korte duur, niet nog meer in het gedrang brengen.⁴

Hetzelfde geldt voor de **aaneenschakeling van verlengingen van huurovereenkomsten van korte duur**. Het risico is dat er talloze overeenkomsten van enkele maanden opduiken, een soort testfase of proefperiode waardoor men om het even wie voor om het even welke reden gemakkelijk kan buitenzetten.

De aaneenschakeling van huurovereenkomsten van korte duur leidt bovendien onvermijdelijk tot een risico op inflatie van de huurprijzen, want deze worden het vaakst gehervat tussen twee huurovereenkomsten⁵. Door dit uitzonderingsregime aanzienlijk te versoepelen, zwakt de wetgever de huurovereenkomst van 9 jaar (die de huurder meer bescherming biedt) af en bestaat het risico dat er massaal huurovereenkomsten van korte duur zullen opduiken.

Voorstel

Wij pleiten voor een terugkeer naar de oorspronkelijke situatie inzake verlenging (een maximale verlenging) en behouden de mogelijkheid tot vervroegde ontbinding uitsluitend voor de huurder.

4. De meerderheid stelt voor de tekst te wijzigen door een termijn van huurovereenkomst in te voeren onder dewelke het onmogelijk is de overeenkomst vervroegd te ontbinden (6 maanden). Dit voorstel is verre van voldoende om de zekerheid van wonen van de huurder te waarborgen.

5. Hoewel dit verboden is wanneer de verhuurder de overeenkomst opzegt, gebeurt het vaak dat de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten van korte duur wordt gehervat. Er is vastgesteld dat er problemen zijn bij de effectieve toepassing van dit verbod.

De voorkeur geven aan het status quo inzake huurwaarborg

Nut ✗

Geschiktheid ✗

Beschrijving

De regering heeft ervoor gekozen de bepalingen van de wet van 2007 inzake huurwaarborg te behouden. Concreet betekent dit dat 3 vormen van waarborgen zijn gereguleerd en beperkt in waarde:

- Storting op een geblokkeerde rekening (bedrag gelijk aan maximaal 2 maanden huur);
- Bankwaarborg (maximaal 3 maanden huur): de bank schiet het bedrag van de waarborg voor en de huurder betaalt de bank geleidelijk terug;
- Bankwaarborg voor rekening van het OCMW (maximaal 3 maanden): hetzelfde mechanisme als het vorige, maar met tussenkomst van het OCMW. Dit laatste waarborgt de terugbetaling aan de bank.

Niets verhindert dat er in andere vormen van huurwaarborg wordt voorzien. De meest voorkomende zijn de borgstellingsbrieven van het OCMW. Er wordt geen enkel bedrag overgemaakt, maar het OCMW verbindt zich ertoe tussen te komen ten gunste van de verhuurder (vastgesteld bedrag) bij geschillen op het einde van de huurovereenkomst. Er bestaan ook waarborgen die zijn samengesteld onder de vorm van een levensverzekering... Huurwaarborgen die in de handen van de eigenaar worden betaald, zijn verboden.

Beoordeling

De statu quo van de regering is onaanvaardbaar!

De huurwaarborg is een belangrijke hindernis bij de toegang tot een woning. Een combinatie van de huurwaarborg en de betaling van de eerste maand huur betekent in Brussel, waar de gemiddelde huurprijs rond de 700€ ligt, een bedrag van meer dan 2.000€! In België beschikt één op de vier mensen echter niet over 1.000€ spaargeld. Dit geeft aan hoe kritiek de situatie voor veel huurders is. De progressieve samenstelling van de waarborg via een

bank gaf deze mensen goede hoop, maar uiteindelijk is dit systeem een lege doos gebleken. De banken weigeren de wet toe te passen of leggen veel te hoge dossierkosten op om de aanvragers te ontmoedigen. Kandidaat-huurders die een beroep doen op het OCMW (bijvoorbeeld voor een borgstellingsbrief) worden door de verhuurders ernstig gediscrimineerd.

Sommige eigenaars grijpen het bestaan van niet-gereguleerde vormen van huurwaarborgen aan om meer dan twee maanden huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te eisen. Tot slot zijn huurwaarborgen die in de handen van de eigenaar worden betaald schering en inslag, hoewel ze verboden zijn. En ondanks dit alles behalve fraaie beeld beslist de regering om niets te doen.

Voorstellen

De oplossing die verschillende Brusselse spelers al lang vragen, is de oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds:

- dat universeel is en een basisvoorwaarde vormt om de financiële leefbaarheid te verzekeren (spreiding van de risico's), de solidariteit te activeren en fenomenen van discriminatie te vermijden;
- dat het mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
- dat een mechanisme van meeneembaarheid invoert, zodat men de waarborg kan meenemen bij opeenvolgende huurovereenkomsten;
- en dat zorgt voor de schadeloosstelling van de verhuurders, zelfs als de waarborg niet volledig is samengesteld...

Dat is niet de keuze die de regering heeft gemaakt, in tegenstelling tot Wallonië. Maar zelfs zonder zich te verbinden tot de oprichting van een fonds, konden de Brusselse ministers een tussentijds voorstel aannemen en de bepaling van 2007 op z'n minst verbeteren. Dat is niet gebeurd.

We hebben wijzigingen over de waarborg ingediend bij de Brusselse parlementsleden, in de hoop dat ze worden besproken. Ze hebben betrekking op de volgende punten:

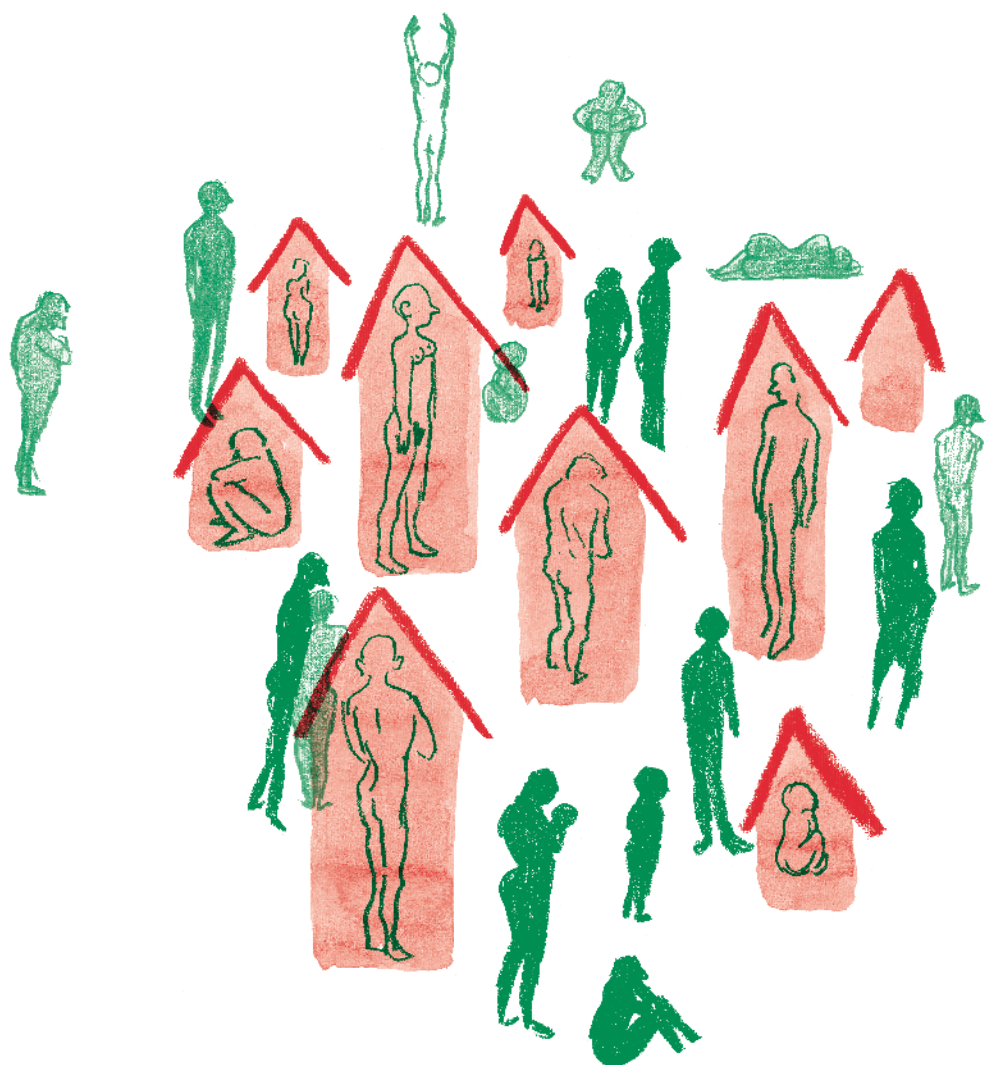
De wijzen van samenstelling van de waarborg beperken;

- Het bedrag van de waarborg beperken tot twee maanden, in alle gevallen;
- Het banksysteem activeren en alle dossierkosten verbieden;
- Een gepast regime van straffen uitwerken ten opzichte van oneerlijke verhuurders die de waarborg in eigen zak steken.

Onze voorstellen

- Oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds.
- Eén enkele verlenging van een huurovereenkomst van korte duur toestaan.
- De mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur vervroegd te ontbinden uitsluitend voorbehouden voor de huurders.
- De schadevergoedingen ten laste van de huurder schrappen bij vervroegd vertrek.
- Verhuurders die hun huurders illegaal uit hun huis zetten, straffen.

Meer informatie: “Huurordonnantie: de voorstellen tot wijzigingen van het BBRoW!”, op de website www.rbdh.be, rubriek “Onze analyses en studies”



2

Tegengaan van discriminatie in de toegang tot huisvesting

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Beperken van de gegevens over een kandidaat-huurder waarover de verhuurder kan beschikken	✓	✗
Invoeren van glijdende huurovereenkomsten	✗	✗

Context

In 2015 heeft UNIA¹ op nationale schaal een inventarisatie gemaakt van discriminatie in de woningsector. De resultaten spreken voor zich en brengen ten minste drie punten naar voren:

- In de privésector is in alle fases van de verhuur discriminatie aan de orde: advertentie, contact opnemen, bezichtiging en zelfs bij het afsluiten van de huurovereenkomst (weigering van een huurgarantie afkomstig van een OCMW, kortlopende huurovereenkomsten als proefperiode...);
- Personen die afhankelijk zijn van een uitkering, mannen van buitenlandse afkomst en in mindere mate alleenstaande moeders zijn de groepen die het meest te maken hebben met de discriminerende praktijken van sommige verhuurders;
- De verhuurkantoren dragen ruimhartig bij aan dit fenomeen, want zij accepteren de eisen van de verhuurders, hoewel ze uitstekend op de hoogte zijn van de wet².

Discriminatie is strafbaar, maar in de praktijk blijft dit lastig te bewijzen. De Brusselse Regering heeft beloofd zich in te zetten voor de bestrijding van discriminatie, de rode draad bij elk beleid dat zij voert. Hoe staat het daarmee in de huisvesting? Minister Céline Fremault heeft diverse actiepunten opgesteld: bewustwording, objectivering van discriminerende praktijken specifiek in Brussel – aan de hand van praktijktesten waarvan de resultaten recent bekend gemaakt werden³ – en het punt dat onderwerp zal zijn van onze evaluatie, herziening van de relatie huurder/verhuurder via de nieuwe ordonnantie inzake de huurovereenkomst⁴. Met een dergelijke tekst kan de Regering immers, door middel van het opleggen van zeer strikte regels, hopelijk discriminerende fenomenen beperken.

In dit stadium wordt nog geen krachtige maatregel verwacht tegenover verhuurkantoren. Minister Fremault heeft het gehad over eventuele trainingen voor professionals in de sector, evenals een postercampagne, maar niet over een versterkte controle, noch over specifieke sancties.

1. Voormalig- Centrum voor Gelijkheid van Kansen.

2. Meer informatie in de barometer van de diversiteit in de huisvesting van UNIA.

3. Die resultaten bevestigen de vaststellingen van UNIA uit 2015.

4. Zie ook hoofdstuk 1 'regionalisering van de woninghuurovereenkomst'.

Beperken van de gegevens over een kandidaat-huurder waarover de verhuurder kan beschikken

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

In het gedeelte van de ontwerpordonnantie inzake huurovereenkomsten voor woningen dat gewijd is aan bestrijding van discriminatie is een beperking opgenomen van de persoonlijke gegevens die de verhuurder mag vragen aan kandidaat-huurders. De toegestane gegevens zijn: naam en voornaam van de kandidaat, zijn adres, zijn geboortedatum, de samenstelling van zijn huishouden en de hoogte van zijn inkomen. De verhuurder mag eveneens een bewijs eisen van de identiteit van de persoon.

De tekst van de toekomstige ordonnantie staat de verhuurder echter toe om op grond van ernstige en legitieme redenen van deze gelimiteerde opsomming af te wijken.

Beoordeling

Wij steunen het principe van een gelimiteerde opsomming, maar niet in deze vorm. De opsomming lijkt niet alleen te ruim van opvatting, maar door de mogelijkheid ervan af te wijken verliest deze zijn nut volledig.

Vooraf twee onderdelen lijken ons bijzonder gevoelig, de samenstelling van het huishouden en de hoogte van het inkomen.

Eerst de samenstelling van het huishouden. Dit is een officieel document dat wordt afgegeven door de gemeenten. Daklozen die uit de registers zijn verwijderd en personen zonder papieren hebben hiertoe geen toegang. Hoewel dit document nu niet het vaakst gevraagd wordt door de eigenaren, is het risico groot dat dit een algemene regel wordt als dit wordt opgenomen in een wettekst, waardoor uitsluiting van groepen die het bijzonder moeilijk hebben op

de woningmarkt nog gemakkelijker wordt. Het gaat in ieder geval om een document dat niet zo relevant is. Vaak wijkt het af van de werkelijke situatie van huishoudens die vaak snel wijzigt (scheiding, gedeelde voogdij, geboorte...). De meerderheid van de Brusselse parlementsleden heeft over dit punt amendementen ingediend. We mogen dus hopen op een positieve ontwikkeling.

Vervolgens de hoogte van het inkomen. Zoals we hierboven gezien hebben, worden personen die leven van uitkeringen het vaakst gediscrimineerd (vooral met een leefloon). Hoewel het hiervoor genoemde doel is om de verhuurder te verzekeren van de solvabiliteit van de kandidaat, dienen deze feiten in werkelijkheid vooral om de meest gefortuneerde kandidaat te selecteren en niet de meest solvabele (de goede betaler). Ongeveer twintig jaar geleden veroorzaakte het opvragen van een bewijs van inkomen beroering in Brussel, maar nu is het de algemene praktijk. De Brusselse wetgever gaat een stap verder door de verhuurders wettelijk toe te staan daarvan gebruik te maken. Hoewel de ontwerpordonnantie de eigenaar niet toestaat te vragen naar de herkomst van de inkomsten, staat het wel vast dat de hoogte van het bedrag vaak volstaat om zowel de herkomst als de aard van de inkomsten te bepalen, ten nadele van de sociale belanghebbenden.

Overigens is het gelimiteerde karakter van de lijst schijn. De verhuurder kan daar immers van afwijken en andere documenten opvragen als hij dat nodig acht. Natuurlijk, hij mag dit alleen om ernstige redenen doen, wat betekent dat hij zijn verzoek moet onderbouwen, maar bij wie? Bij de rechter? De eerste prioriteit van een kandidaat-huurder is een woning vinden, niet om betrokken te raken bij een gerechtelijke procedure met een onzekere uitkomst. In de meeste gevallen zal de verhuurder dus de enige rechter zijn.

Deze maatregelen hebben niets te maken met het tegengaan van discriminatie. De kans is groot dat ze deze alleen maar erger maken. In elk geval geven zij de verhuurders extra troeven in handen en maken ze de positie van huurders die op de particuliere huurmarkt al gediscrimineerd worden nog lastiger.

Voorstellen

De samenstelling van het huishouden moet verwijderd worden uit de lijst met toegestane bewijzen. De verhuurder informeert naar het aantal bewoners, zonder dat het nodig is om een officieel bewijs over te leggen. Deze redenering gaat ook op voor de inkomsten. Overigens moet de ordonnantie elke afwijking van de lijst verbieden.

Invoering van de glijdende huurovereenkomst

Nut ✖

Geschiktheid ✖

Beschrijving

In de ontwerpordonnantie over de huurovereenkomst zien we weer de juridische contouren terug van de glijdende huurovereenkomst. Bij dit systeem zijn drie partijen betrokken: een verhuurder, een hulpbehoevende huurder en een rechtspersoon. Deze laatste, bijvoorbeeld een vzw, sluit een huurovereenkomst van drie jaar met een eigenaar en onderverhuurt het goed tegelijkertijd aan een persoon in moeilijkheden. De vzw garandeert de verhuurder naleving van de verplichtingen als huurder (betaling van de huur...) en zorgt voor sociale begeleiding van de onderhuurder. Deze begeleiding wordt officieel vastgesteld en vertaald in te bereiken doelen. Het bereiken daarvan is een voorwaarde voor de overgang van de huur. Als derhalve na het 1^e, 2^e of 3^e huurjaar de doelstellingen zijn bereikt, trekt de vzw zich definitief terug en draagt deze de huurovereenkomst over aan de onderhuurder die dan hoofdhuurder wordt. De huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor 9 jaar.

De filosofie van de glijdende huurovereenkomst is om personen die in (sociale, financiële of andere) moeilijkheden verkeren in staat te stellen toegang te krijgen tot een woning, dankzij de tussenkomst van een derde, daar waar zij daarin niet alleen slagen: hetzij omdat ze er nog niet klaar voor zijn om helemaal zelfstandig te wonen, hetzij omdat zij herhaaldelijk geweigerd zijn door eigenaren.

Beoordeling

De maatregel lijkt ons niet zinvol, want er bestaat in Brussel al een vergelijkbaar systeem dat veel doeltreffender is, het systeem van de Sociale Verhuurkantoren.

Terwijl bij de glijdende huurovereenkomst de begeleidende vzw de huurovereenkomst aan het eind van een bepaalde periode overdraagt – waartegen de verhuurder zich niet kan verzetten – zorgen de SVK's voor het beheren van de

huur tijdens de gehele looptijd van de overeenkomst, hetgeen een garantie van formaat betekent voor de verhuurder.

De uitbesteding van het beheer van de huur van een goed aan een SVK over de lange termijn, die voor de verhuurder geen enkel risico meebrengt, brengt voor hem als tegenprestatie aanvaarding van een lagere huur mee, lager dan de huren op de markt. Het SVK is daardoor in staat betaalbare woningen aan te bieden aan doelgroepen met lage inkomens. De garanties die de SVK's bieden zijn mogelijk geworden dankzij een subsidie van het Gewest. Bij de glijdende huurovereenkomst heeft de vzw nauwelijks argumenten om te onderhandelen over de huur: deze is alleen gebonden aan de contractuele verplichtingen op de zeer korte termijn en bovendien is niets minder zeker, want aan het systeem is geen enkele financiering verbonden. Hoe gaat de vzw het hoofd bieden aan niet-betaling van de huur en eventuele huurschade? Hoewel het financiële voortbestaan van de vzw een cruciale vraag is, geldt dat evenzeer voor in moeilijkheden verkerende huurders ten aanzien van het voortbestaan van de huurovereenkomst.

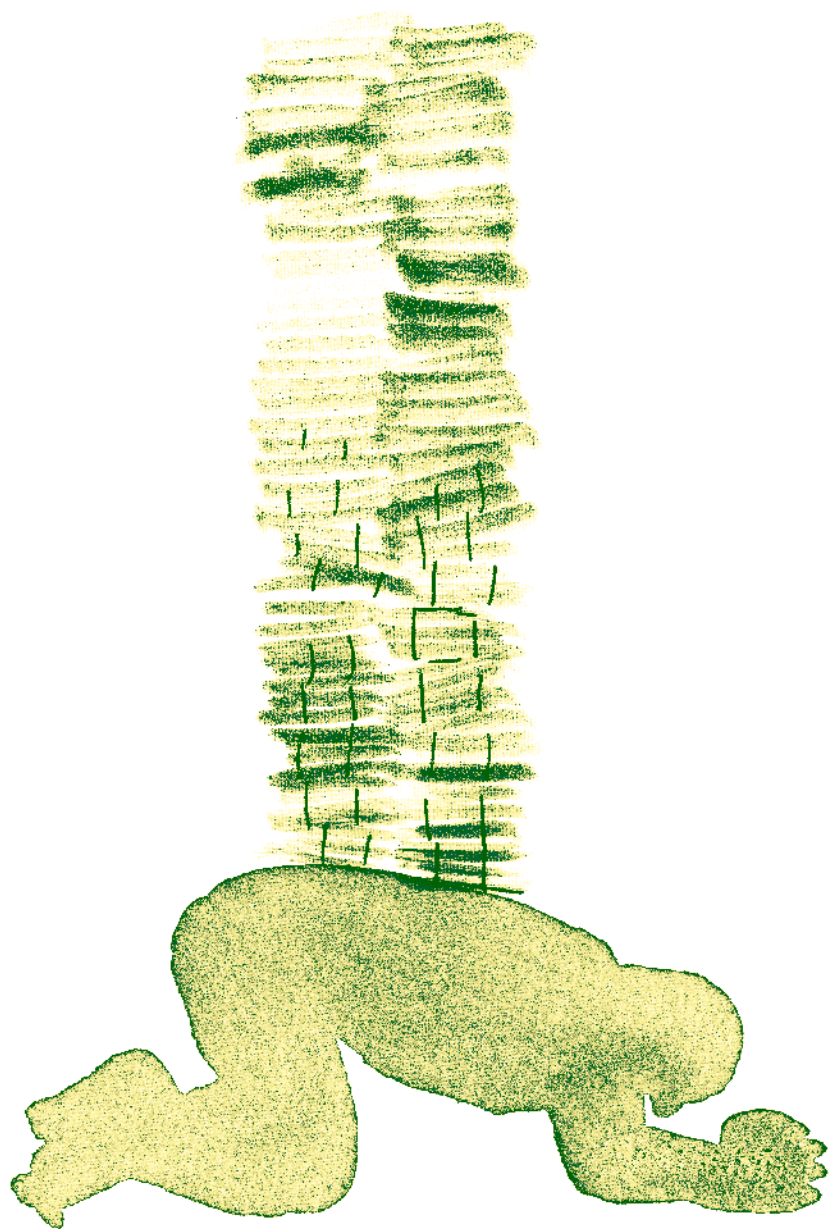
Een ander nadelig element: het systeem van glijdende huurovereenkomst legt de last van het beheer van de huur en de sociale begeleiding bij de rechtspersoon. Twee zeer uiteenlopende vakgebieden die je niet zomaar kunt beoefenen. Daarnaast kan het feit dat men beheerder is van de woning (de taak van verhuurder uitvoeren) en tegelijkertijd een hulpverlenende rol speelt voor de huurder zorgen voor grote spanningen en het project in gevaar brengen.

Wij zien in dit stadium niet in wat de toegevoegde waarde van de glijdende huurovereenkomst zou kunnen zijn tegenover de SVK's. Het concept overtuigt niet en het juridische kader lijkt slecht uitgedacht en wankel, risicovol voor zowel de verhuurder als voor de begeleidende vzw. Wie zou hiervan gebruik kunnen maken onder deze voorwaarden?

- Zorgen voor meer sociale woningen.
Toekenning daarvan gebeurt volledig objectief.
- Het stelsel van de SVK's versterken, een verdedigingswal tegen discriminatie op de particuliere markt.
- Een huurwaarborgfonds oprichten om weigeringen in verband met de herkomst van de garantie te voorkomen (bijvoorbeeld OCMW).

Onze voorstellen

- Toezicht houden op verhuurkantoren en zo nodig straf opleggen aan oneerlijk handelende kantoren.
- Situatietesten gebruiken, niet alleen voor de bewustwording, maar ook om discriminatie aan te tonen.
- Zorgen voor naleving van de verplichte affichering van huurprijzen.
Niet communiceren over de huurprijs biedt de verhuurder de mogelijkheid om deze te gebruiken om te discrimineren.
- Toezien op de voorbeeldfunctie in woningen gehuurd door gemeenten of OCMW. De Huisvestingscode verbiedt hun de selectie van kandidaten op basis van inkomsten, maar in de praktijk levert deze regel nog altijd discussie op.
- De bewijzen waarover de verhuurder kan beschikken met betrekking tot een kandidaat tijdens de selectie tot een minimum beperken.





Ingrijpen op de huurprijzen

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Een indicatief rooster van huurprijzen opstellen	✗	✗
De toegang tot de huurtoelage verbeteren voor mensen die wachten op een sociale woning	✓	✓

Context

Brussel is de enige grote stad in België waar de meerderheid van de bevolking huurder is: 61,3% in 2016¹.

De jongste jaren is de private huurmarkt steeds minder toegankelijk geworden. Voor gezinnen met een bescheiden inkomen is de zoektocht naar een betaalbare, kwaliteitsvolle woning die is aangepast aan de samenstelling van het gezin een ware lijdensweg. De huurprijzen zijn namelijk sneller gestegen dan de inkomens², en over het algemeen wordt de Brusselse bevolking armer: in 2015 bedroeg de gemiddelde huurprijs 709 € (tegenover 591 € in 2010), terwijl bijna een derde van de bevolking (29,7%) onder de armoedegrens leeft (1.093 € voor een alleenstaande)³. Concreet betekent dit dat gezinnen met een inkomen van maximaal 1.500 € gemiddeld 60% van hun budget aan de huur moeten besteden. Gevolgen: een overbezetting van de woningen, een toename van samenwonen/samenhuren, bezettingen van steeds kleinere woningen, het blijven bestaan van kwaliteitsproblemen en zelfs ongezonde omstandigheden, en een verplaatsing van de gezinnen naar zones die minder onder druk staan. Aangezien het Brussels Gewest tot slot kampt met een gebrek aan bescheiden woningen (en meer algemeen met een crisis van betaalbare woningen), merken we steeds meer oneerlijke toestanden op: de enquête 2015 van het Observatiecentrum van de huurprijzen heeft objectief vastgesteld dat er verkeerde huurprijzen worden gehanteerd, door aan te tonen dat de (gemiddelde en mediane) huurprijzen van de woningen van slechte kwaliteit hoger lagen dan die van de woningen van gemiddelde kwaliteit⁴.

Tot nu toe heeft het gewest geen enkele maatregel genomen om op te treden tegen de disproportionele stijging van de huurprijzen of zelfs tegen de verkeerde huurprijzen. Om het probleem van de inkomens aan te pakken, werd in 2014 een huurtoelage in het leven geroepen voor kandidaat-huurders van een sociale woning die een aantal prioriteitspunten hebben verzameld en slechts beschikken over een inkomen dat lager ligt dan het leefloon. Een lapmiddel dat slechts een heel klein deel bereikt van de gezinnen die wachten op een betaalbare woning en dat geen enkele eigenaar ertoe verplicht de gevraagde huurprijs te verlagen.

1. Nationaal gemiddelde: 34%.

2. Tussen 2003 en 2014 stegen de huurprijzen 2,7% per jaar, terwijl de gezondheidsindex 1,9% bedroeg.

3. *Welzijnsbarometer. Brussels armoederapport*, Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel, 2016.

4. Enquête van de huurprijzen 2015, tabellen 12 en 13, pp. 22-23.

Een indicatief rooster van huurprijzen opstellen

Nut ✖

Geschiktheid ✖

Beschrijving

Het ontwerpbesluit over een indicatief rooster van huurprijzen werd eind oktober 2016 door de regering goedgekeurd.

Dit rooster heeft een dubbel doel: de huurders en de verhuurders (via een website) informeren over de marktprijzen en het plafond bepalen voor de algemene huurtoelage waarin in het regeerakkoord is voorzien. Het zou jaarlijks moeten worden herzien (of anders geïndexeerd).

Volgens het ontwerpbesluit zouden de referentiehuurprijzen worden gedefinieerd door de volgende vier criteria:

- Het type woning (8 categorieën)⁵
- De bewoonbare oppervlakte van de woning (3 oppervlakteklassen voor elk type woning)
- De staat van de woning, beoordeeld op basis van de aanwezigheid van dubbele beglazing en het bouwjaar (voor of na 2000). NB: Naar aanleiding van opmerkingen van de adviesraden⁶ zal deze variabele waarschijnlijk worden gewijzigd;
- De ligging (7 groepen van wijken).

Beoordeling

1. De basis voor objectivering van de prijzen = de marktprijzen: in een context waarin er een gebrek is aan bescheiden woningen (waar woningen van slechte kwaliteit duurder worden dan woningen van gemiddelde kwaliteit) kunnen de marktprijzen niet worden beschouwd als referentie, want ze weerspiegelen niet de «juiste prijzen». Het rooster is gebaseerd op de huurprijzen uit de enquêtes die het Observatiecentrum van de huurprijzen in 2012, 2013 en 2015 heeft uitgevoerd, hetzij een totaal van 8400 woningen⁷, waardoor elke subcategorie van woningen ondervertegenwoordigd is.

2. Het indicatieve karakter van het rooster en de risico's op perverse effecten: een rooster dat indicatief is, lijkt ons nutteloos of zelfs gevaarlijk: het geeft de huurders niet noodzakelijk meer onderhandelingsbevoegdheid; het

valt integendeel te vrezen dat het prijsaanbod van bepaalde eigenaars hierdoor zal stijgen.

3. Kwaliteitscriteria die zo goed als afwezig zijn: de enige parameters om de kwaliteit van de woning zogenaamd te beoordelen, zijn dubbele beglazing en het bouwjaar. Maar een oude woning die correct is gerenoveerd, kan comfortabeler zijn en/of een betere energieprestatie hebben dan een woning die na 2000 is gebouwd. Nochtans wordt bij het rooster geen rekening gehouden met het comfortniveau of de energieprestatie van het gebouw⁸ (en ook niet met het bedrag van de eventuele gemeenschappelijke kosten).

Voorstellen

1. Een meer eerlijke basis voor objectivering van de prijzen: Voor de BBRoW moet een correct rooster worden opgesteld op normatieve basis, door een huurprijs te bepalen die in verhouding staat tot de kwaliteiten van de woning.

2. Een dwingend rooster: de BBRoW geeft de voorkeur aan de oprichting van een paritaire huurcommissie⁹ die de taak zou hebben een rooster van huurprijzen te laten evolueren waarbij meer rekening wordt gehouden met de realiteit op de huurmarkt en de staat van de woning. Ze zou ook kunnen tussenkomen in conflicten tussen huurders en eigenaars over de huurprijzen overeenkomstig de kwaliteiten van de woning. In de huidige ontwerpordonnantie over de woninghuur wordt geen enkele melding gemaakt van de oprichting van een paritaire huurcommissie, ondanks de schuchtere openingen van de meerderheid voor dit principe¹⁰.

3. Voor een meer verfijnde methodologie: Om beter rekening te houden met de kwaliteit van de woning, zou een systeem kunnen worden ingevoerd dat het mogelijk maakt om, afhankelijk van de kenmerken of de aanwezige uitrusting, bedragen bij een basishuurprijs op te tellen of ervan af te trekken.

5. Studio, appartementen 1-2-3-4 slaapkamers, huis 2-3-4+ slaapkamers.

6. Adviesraad voor huisvesting en Economische en Sociale Raad.

7. Om het jaarlijkse monster te doen toenemen met 3.000 tot 5.000, werd het budget van het Observatiecentrum van de huurprijzen verhoogd van 90.000 naar 147.000, waarvan 45.000 voor de analyse (verklaring van minister Frémault, Commissie Huisvesting van 09/06/2016).

8. Als we het rooster van dichterbij bekijken, stellen we bijvoorbeeld vast dat een appartement met 1 slaapkamer dat kleiner is dan 54m², gebouwd voor 2000 en zonder dubbele beglazing in de wijk Tour & Taxi 513 € kost, terwijl hetzelfde appartement nieuw 539 € kost.

9. Paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van huurder en eigenaars en een neutrale persoon (jurist of deskundige).

10. Momenteel heeft de minister beloofd de kwestie te onderzoeken en een aantal parlementsliden hebben mogelijkheden voor hoorzittingen over de kwestie aangehaald.

De toegang tot de huurtoelage verbeteren voor mensen die wachten op een sociale woning

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

Deze steunmaatregel bestaat sinds 2014. Ze is bedoeld voor kandidaat-huurders van een sociale woning die bij gebrek aan plaats verplicht zijn een veel duurdere woning te huren op de private markt. Het doel ervan is dan ook de huurlast van de gezinnen die lijden onder het gebrek aan sociale woningen te verlichten.

Toch is het systeem er niet voor iedereen die op de wachtlijst voor een sociale woning staat. De toelage is bedoeld voor mensen van wie het inkomen onder het leefloon ligt en die prioriteitspunten cumuleren. De plaats van de gezinnen op de wachtlijst is namelijk afhankelijk van prioriteitscriteria: samenstelling van het gezin, verlies van een woning, anciënniteit... Gezien het aantal jaarlijkse toekenningen (1.222) en het aantal kandidaten op de wachtlijst (45.742)¹¹, is de anciënniteit doorslaggevend om prioriteitspunten te verzamelen.

De toelage wordt berekend op een geplafonneerde huurprijs, om de impact ervan te waarborgen en te vermijden dat de huurprijzen worden opgetrokken. Ze schommelt tussen 100€ en 150€ en ze kan worden toegekend totdat het gezin een sociale woning krijgt.

Beoordeling

In 2016 heeft Minister Fremault de toelage gewijzigd vanwege de rampzalige resultaten ervan: 43 gezinnen werden geholpen¹², terwijl de eerste voorspellingen mikten op 1000. De krachtlijnen zijn¹³:

- herziening van de administratieve procedure (geïdentificeerd als belangrijkste oorzaak van mislukking van de maatregel);

- vermindering van het aantal prioriteitspunten (van 14 naar 12);
- schrappen van kinderbijslag uit de berekening van de toelage;
- mogelijkheid om een woning te huren die 20% hoger ligt dan het plafond van de huurprijzen (3 slaapkamers of meer).

De kandidaat-huurder doet niet spontaan een aanvraag voor een toelage. De gewestelijke administratie voert een eerste selectie uit op basis van de wachtlijsten voor sociale huisvesting en brengt vervolgens de mogelijke begunstigten op de hoogte. In dit stadium werden drie problemen vastgesteld: een derde van de mensen ging de aangetekende brief niet ophalen, een ander derde antwoordde niet binnen de termijn van 30 dagen en veel dossiers bleven onvolledig. In de nieuwe versie wordt de informatie met de gewone post verstuurd, antwoorden de kandidaten op de datum van hun keuze (tot eind 2017) en kunnen ze zich laten bijstaan door een OCMW.

Doordat er bij de berekening van de toelage rekening werd gehouden met de kinderbijslag, waren grote gezinnen uitgesloten, hoewel zij erg goed vertegenwoordigd zijn met 14 prioriteitspunten. Het schrappen ervan is een goede zaak. Hetzelfde geldt voor de versoepeling van de plafonds van de huurprijzen voor grote woningen (basisplafond vastgelegd op amper 800 € voor een woning met drie slaapkamers!!!).

Door de vermindering van het aantal prioriteitspunten kon tot slot het aantal begunstigten worden uitgebreid. Dat is goed nieuws. Eind 2016 maakte de minister melding van 765 volledige dossiers die aan de administratie waren overgemaakt.

Voorstel

Deze toelage blijft onvoldoende gezien het aantal personen op de wachtlijsten van de sociale huisvesting. De minister van huisvesting belooft de invoering van een algemene huurtoelage, gelinkt aan de huurprijzen van het indicatieve rooster. Maar omdat de toelage afhankelijk is van een huurprijs die de verhuurder niet verplicht moet naleven, bestaat het risico dat de impact ervan beperkt blijft.

11. Cijfers uit het activiteitenverslag van de BGHM in 2015.

12. Huurcommissie, 10/11/2016.

13. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 februari 2016 tot wijziging van het besluit van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die op de lijsten van de sociale huisvesting ingeschreven zijn.

→ De huurprijzen objectiveren
zodat beter rekening wordt
gehouden met de kwaliteit
van de woning

→ Een verplichtend rooster invoeren

→ Een paritaire huurcommissie oprichten
om tussen te komen bij conflicten over
de huurprijzen

Onze voorstellen

→ Invoering van een algemene huurtoelage voor
gezinnen met een laag inkomen.



4

Energiearmoede bestrijden en de energieprestatie van woningen verbeteren

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
De energiepremies hervormen	✓	✗
De energiebegeleiding reorganiseren	✗	✗
De uitvoering van energiebesparende werkzaamheden tijdens de huurovereenkomst mogelijk maken	~	✗
De waterprijs reguleren	✓	✗

Context

Te veel Brusselse gezinnen hebben moeilijkheden om hun water-, gas- of elektriciteitsfactuur te betalen. Zo liep in 2015 meer dan 21% van de Brusselaars het risico op energiearmoede, wat betekent dat ze worden geconfronteerd met een te hoge energiefactuur in vergelijking met hun inkomen, dat ze «abnormaal» besparen op hun verbruik of dat ze verklaren «financiële problemen te hebben om hun woning correct te verwarmen». Het is dan ook van doorslaggevend belang om een effectieve toegang tot gas, elektriciteit en water voor alle Brusselaars te waarborgen.

De kwaliteit van de woning is een factor die zwaar doorweegt op de energiefacturen. Vooral gezinnen met een laag inkomen zijn verplicht verouderde, slecht geïsoleerde en dus energieverslindende woningen te huren. Mensen met een laag inkomen en huurders worden het vaakst getroffen door deze vorm van armoede.¹

In haar gewestelijke beleidsverklaring stelde de regering bereid te zijn de ingevoerde middelen te evalueren en te rationaliseren, de bescherming van de consument te versterken, de energieprestatie van gebouwen te verbeteren en de stappen die burgers moeten nemen om toegang te krijgen tot premies te vergemakkelijken.

Er werd snel een aantal erg concrete maatregelen genomen, zoals de toegankelijkheid van de groene lening voor iedereen of de hervorming van de energieprijzen. Toch heeft de reorganisatie van de energierichtlijnen een rechtstreekse invloed gehad op het buurtwerk. Het middel kon effectief worden verbeterd en geoptimaliseerd, maar een deel van het publiek wordt nu minder begeleid dan vroeger, terwijl alle indicatoren² duidelijk wijzen op een toenemende verarming.

In dit stadium van de legislatuur werden verschillende maatregelen en pistes voor wijziging bestudeerd, onder meer via Brugel, de Brusselse regulator voor energie. Ze hadden betrekking op de progressieve tarifiering, de andere eventuele wijzen van tarifiering, de beslissingen van de vrederechter en algemener de bescherming van de consument. Tot nu toe werden de verenigingen op het terrein weinig bij dit werk betrokken. Deze studies hebben nog niet tot concrete voorstellen geleid. Leefmilieu Brussel is ook van plan de EPB verwarming te hervormen. Wij hopen dat de nieuwe middelen gericht zullen zijn op meer zekerheid voor de huurder met ondersteuning van iedereen met naleving van zijn verplichtingen (bijvoorbeeld door een onderhoudspremie in te voeren voor gezinnen met een laag inkomen).

Merken we nog op dat de slimme meters gevolgen zullen hebben voor de bescherming van het privéleven en de sociale beschermingsmaatregelen van de consument. Over deze technologische evolutie wordt momenteel absoluut onvoldoende gecommuniceerd om de burgers en de maatschappelijk werkers in staat te stellen een standpunt in te nemen. Nochtans zijn de uitdagingen niet gering!

-
1. *Barometer Energiearmoede*, editie 2017, online beschikbaar: <https://www.kbs-frb.be>.
 2. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de *Barometer Energiearmoede* of uit de jaarverslagen van Brugel of Hydrobru.

De energiepremies hervormen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Het Brussels Gewest stelt verschillende financiële stimulansen voor om de renovatie en verbetering van woningen te ondersteunen. De voorgestelde premies kunnen variëren afhankelijk van het inkomen en het statuut van de aanvragers.

Het systeem van de premies is sinds 2016 aangepast, zodat:

- de hoogste premies toegankelijk zijn voor collectieven, mede-eigenaars en eigenaars-verhuurders³;
- de premies voor huishoudtoestellen, zonnepanelen... worden geschrapt;
- premies in het leven worden geroepen voor de vervanging van de gasketel en het plaatsen van buizen in schoorstenen;
- de premies worden opengesteld voor andere doelgroepen (scholen, hogescholen en universiteiten);
- de aanvragen van meerdere premies op één enkel formulier worden samengebracht.

Beoordeling

Bij deze hervorming ligt de nadruk op 3 fundamentele posten in termen van energierenovatie: audit, isolatie en verwarming. Men tracht bovendien het doelpubliek uit te breiden zonder de toegekende bedragen te verhogen. We vinden het uiteraard goed dat zoveel mogelijk mensen ertoe worden gestimuleerd om energierenovaties met een grote milieu-impact uit te voeren, maar de premies ondersteunen niet langer de mensen die verder willen gaan dan het “strikt noodzakelijke minimum” om de negatieve effecten van de woningsector op het milieu te verminderen en we stellen ons ernstige vragen bij de mogelijkheid van de meest bescheiden gezinnen om mee te gaan in deze energietransitie. Zal het voldoende zijn om de eigenaars-verhuurders bij het middel te betrekken om ook de energiekwaliteit van huurwoningen te verbeteren?

De afschaffing van de premie voor energiezuinige huishoudtoestellen doet ook vragen rijzen. De terbeschikkingstelling voor iedereen, zonder rekening te houden met het inkomen, was weliswaar betwistbaar, maar dit voordeel – waarvan mensen met de laagste inkomens veelvuldig gebruikmaakten – gaf hen rechtstreeks toegang tot minder energieverblindende toestellen, soms bovenop steun van het OCMW.

Voorstellen

Wij stellen voor premies in te voeren voor iedereen, huurders of eigenaars, waarmee zij hun verplichtingen kunnen nakomen. Een premie voor het onderhoud of de periodieke controle van stookketels zou bijvoorbeeld nuttig zijn. Deze zou gecombineerd kunnen worden met de overgangsperiode voor de omschakeling van gas in Brussel⁴, de compatibiliteit en de veiligheid van de apparatuur verzekeren en zo de energie-efficiëntie van mensen met een laag inkomen verhogen.

3. Op voorwaarde dat de werkzaamheden betrekking hebben op een van de 3 eerste aanbevelingen van het EPB-atteest en dat de huurovereenkomst voor minstens 3 jaar is geregistreerd.

4. Omschakeling van arm gas (L) naar rijk gas (H) als gevolg van de voorziene stopzetting van de invoer van gas uit Nederland.

De energiebegeleiding reorganiseren

Nut ✖

Geschiktheid ✖

Beschrijving

De sector van de begeleiding van huishoudens werd als volgt gereorganiseerd:

- centralisering van de energiehuizen, gevolgd door de fusie met de Stadswinkel die sinds dit jaar samen Homegrade.brussels vormen;
- schrapping van de sociale begeleiding van de energiedienst van de FBMD (eerstelijnsacties) en versterking van het Steunpunt SocialEnergie (tweedelijnsacties);
- budgettaire vermindering van 15% voor talloze spelers, waardoor de druk op de diensten aan particulieren toeneemt. Infor GasElec en het Netwerk Wonen moeten met minder middelen dezelfde dienstverlening aanbieden.

Beoordeling

Deze maatregel was nadelig voor de begeleiding van gezinnen. De werkonzekerheid van de energieadviseurs was waarschijnlijk de oorzaak van een groter personeelsverloop binnen de teams, wat als rechtstreeks gevolg had dat er geen vertrouwensband met de gezinnen kon worden opgebouwd.

De organisaties worden geconfronteerd met een toenemende vraag en de maatschappelijk werkers hebben niet voldoende tijd om een huisbezoek te doen, wat nochtans essentieel is in een begeleidingsfunctie.

Begeleiding inzake energie is een werk van vertrouwen, van nabijheid waarvoor men de situatie van het gezin in zijn geheel en in zijn complexiteit moet benaderen. Dit vraagt tijd en middelen. Maar uiteindelijk leidt dit wel tot zeer duidelijke positieve cijfers.

Voorstellen

Wij roepen op de middelen die zijn geïnvesteerd in controle en repressie⁵, die volgens ons weinig efficiënt zijn in verhouding tot de kosten die ze met zich meebrengen, te herbestemmen naar meer begeleiding van de gezinnen. Men moet investeren op de lange termijn om de gezinnen te adviseren en hen in staat te stellen enerzijds hun energiekosten beter te beheren en anderzijds de rechten en plichten die verband houden met de toegang tot energie die – we herhalen het nogmaals – een basisbehoefte is, effectief na te leven.

5. Wij benadrukken hier maatregelen zoals de plaatsing van een budgetmeter of het maximumtarief dat de leverancier oplegt wanneer beschermde klanten het opgelegde betalingsplan niet naleven.

De uitvoering van energiebesparende werkzaamheden tijdens de huurovereenkomst mogelijk maken

Nut ~

Geschiktheid ✗

Beschrijving

De ontwerpordonnantie over de woninghuur biedt verhuurders de mogelijkheid om tijdens de huurovereenkomst energiebesparende werkzaamheden uit te voeren, die worden beschouwd als gunstig voor de huurders en voor het park van huurwoningen in het algemeen. Deze werkzaamheden moeten beperkt zijn in de tijd, kunnen worden uitgevoerd in een woning die wordt bewoond en mogen geen verlies van wooncomfort met zich meebrengen. Ze mogen door de verhuurder aan de huurder worden opgelegd.

Een verhoging van de huurprijs kan worden doorgevoerd als beide partijen hiermee vooraf akkoord gaan.

Beoordeling

In de richtsnoeren voor de regionalisering van de huurovereenkomst stond geschreven dat de werkzaamheden moesten “bijdragen tot de vermindering van de lasten en/of tot de verhoging van het comfort van de huurder”. Deze overweging wordt helemaal niet waargemaakt in het ontwerp.

Aangezien deze werkzaamheden kunnen leiden tot een herziening van de huurprijs, moet dit worden gekaderd door de regering en mag dit niet aan het oordeel van de partijen worden overgelaten. De huurder is niet in staat om over zijn huurprijs te onderhandelen.

De maatregel zoals hij nu bestaat, zet de deur open voor de uitvoering van werkzaamheden waarvan het niet zeker is of ze de huurder effectief ten goede zullen komen, terwijl hij er wel de lasten van ondervindt. De afwezigheid

van straffen bij overschrijding van de termijnen doet vrezen voor relatief langdurige werven. De machtsverhouding tussen verhuurder en huurder is overigens niet in evenwicht gezien het tekort aan betaalbare woningen van goede kwaliteit op de private markt. De eigenaar kan dus verschillende drukkmiddelen gebruiken om de huurder ertoe te verplichten een verhoging van de huurprijs te aanvaarden, die – bovendien – niet noodzakelijk in verhouding staat tot de effectieve besparingen van de huurder als gevolg van een vermindering van zijn verbruik.

Voorstellen

Maatregelen om de kwaliteit van woningen te verbeteren en energiebesparingen te stimuleren, juichen wij uiteraard toe. Toch mogen ze niet worden uitgevoerd ten nadele van de huurder.

We herinneren eraan dat de verhuurder altijd de mogelijkheid heeft om werkzaamheden uit te voeren tussen twee huurovereenkomsten in.

Als energiebesparende werkzaamheden tijdens de huurovereenkomst mogelijk worden gemaakt, moeten ze evenwel beter gereguleerd zijn. Er moet duidelijk worden aangegeven dat het niet mag gaan om werkzaamheden die het gebouw conform maken. De regering moet de eventuele herzieningen van de huurprijzen omkaderen, afhankelijk van de aard en de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, maar ook van de mogelijke energiebesparingen voor de huurder (via een nauwkeurig rooster, dat wordt opgesteld na een strikte studie van de besparingen die de huurder werkelijk kan doen).

De waterprijs reguleren

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

In juni 2016 besliste de Brusselse regering om een “onafhankelijke controle-instantie” van de waterprijs in te voeren. Er werd gekozen voor Brugel⁶ om deze prijsregulering te ondersteunen, maar ook om advies te geven en studies uit te voeren van de watersector in het algemeen.

Beoordeling

De regulering van de watersector is een belangrijke uitdaging vanwege het vitale karakter. Het lijkt normaal dat de prijzen worden gecontroleerd en beheerd. De invoering van een onafhankelijke instantie voor controle van de prijzen maakt het mogelijk de nodige expertise te ontwikkelen voor deze uitdaging van objectiviteit.

De kwestie van de waterprijs blijft evenwel een politieke keuze. Momenteel wordt de reële kost⁷ van het water gefinancierd door de gefactureerde bedragen en door een financiële bijdrage van het gewest. De oprichting van een onafhankelijke instantie zou de politieke verantwoordelijkheid kunnen verdunnen.

Bijvoorbeeld: als het politiek gezien moeilijk is een beslissing tot prijsverhoging te nemen, kan het “delegeren” van deze beslissing aan een onafhankelijke instantie de zaken veranderen.

Voorstellen

Om elke technocratische afwijking te vermijden, moeten we de opdrachten van Brugel duidelijk afbakenen, zodat de politieke verantwoordelijkheid van de waterprijs behouden blijft, waardoor de financiële toegankelijkheid van water voor iedereen gewaarborgd blijft.

Bij de beslissing om deze instantie op te richten, had de regering de opdrachten van Brugel kunnen uitbreiden naar het voorbeeld van wat de energieregulators doen: controle en studies van sociale maatregelen of oplossing van geschillen buiten de rechtbank om.

De kwestie van toegankelijkheid tot voldoende water van goede kwaliteit blijft vandaag de dag een grote uitdaging. Het aantal afsluitingen als gevolg van een besluit van de vrederechter vanwege een onbetaalde factuur blijft toenemen. Er bestaan oplossingen om de trend te keren:

- Maandelijks facturen opstellen;
- Onderhandelingen over redelijke afbetalingsplannen met Hydrobru vergemakkelijken;
- De plaatsing van individuele meters in woningen ondersteunen zodat iedereen gebruik kan maken van de progressieve en solidaire watertarifiering.

Momenteel heeft de regering een comité van waterverbruikers opgericht. Ze heeft ook een werkgroep opgericht met verschillende spelers rond het thema waterarmoede. Wij hopen dat deze twee praat- en uitwisselingsfora verenigingen in staat zullen stellen aanbevelingen te doen die vervolgens kunnen worden omgezet in beleidsmaatregelen die het recht op voldoende water van goede kwaliteit voor iedereen zo concreet mogelijk maken.

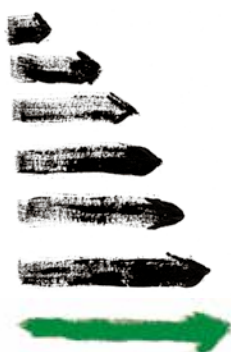
6. BRUGEL is de Brusselse regulator voor de gas- en elektriciteitsmarkt. Hij heeft een opdracht tot verlening van advies aan de overheid over de organisatie en de werking van de gewestelijke energiemarkt enerzijds, en een algemene opdracht van toezicht op en controle van de toepassing van de hiermee verband houdende ordonnances en besluiten anderzijds.

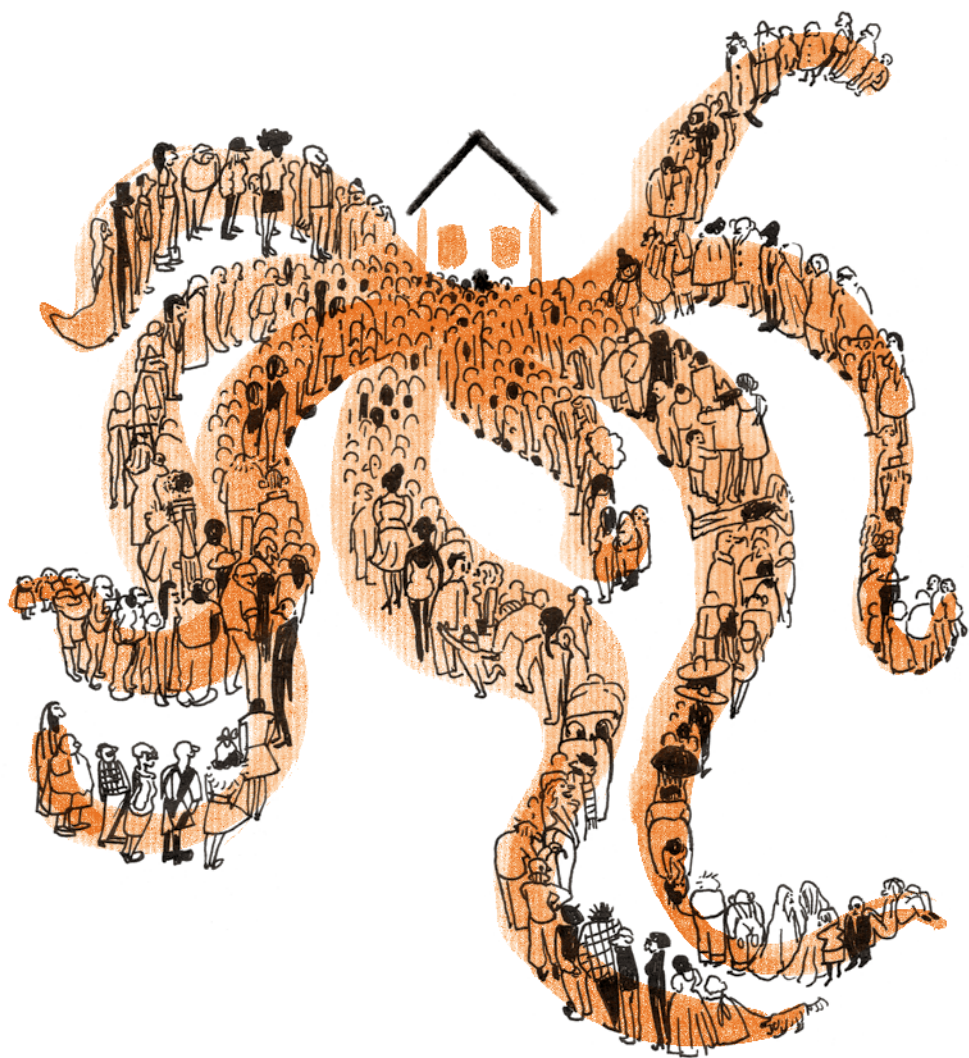
7. De reële kost betekent dat de waterprijs alle kosten omvat die verband houden met de uitvoering van diensten in verband met water, met andere woorden alle uitgaven voor de distributie van drinkwater en de sanering van afvalwater.

- Het maatschappelijk middenveld bevragen over de invoering van slimme meters, communiceren over de voorziene acties en eisen behouden met betrekking tot respect voor het privéleven en sterke sociale bescherming voor kwetsbare gezinnen

Onze voorstellen

- De plaatsing van individuele meters in woningen ondersteunen
- De herzieningen van huurprijzen omkaderen na de uitvoering van werkzaamheden voor energieverbetering van een woning tijdens de huurovereenkomst
- De hervorming van de EPB verwarming voortzetten in goed overleg met de verenigingssector
- Meewerken aan sociale begeleiding inzake energie van gezinnen in armoede die in “energiezeven” wonen
- Wetgeving opstellen over de afrekeningen en de verdeling van de lasten
- De toegang tot het sociaal tarief voor gas en elektriciteit uitbreiden
- De solidaire en progressieve tarifiering van water herzien
- De informatie aan de verbruikers versterken zodat zij hun rechten kunnen uitoefenen
- De toegang tot energie voor mensen zonder papieren verzekeren







Openbare woningen plannen en produceren

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) openbaar laten onderzoeken	✓	✗
De productiemiddelen diversifiëren		
Beroep doen op publiek-private partnerschappen (PPP) voor de bouw van 500 middenklasse woningen	✗	✗
Leegstaande gebouwen verbouwen ten behoeve van sociale, gematigde en middenklasse woningen	✓	✓
De procedures vereenvoudigen en versnellen		
Strengere termijnen opleggen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen om de achterstand in te halen	✓	✗
De voogdij van de BGHM over de OVM's verlichten om de renovaties te versnellen	✓	✓
Opnieuw nadenken over stadsvernieuwing		
Stadsvernieuwingscontracten invoeren	✓	~

Context

In 2005 heeft de Regering een Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) aangenomen dat de productie mogelijk moest maken van 3.500 sociale woningen en 1.500 middenklasse huurwoningen. Deze taak is toevertrouwd aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de gewestelijke instantie die belast is met sociale huisvesting en met de voogdij over de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). De ministers rekenden destijds op de terbeschikkingstelling van openbare grond (Gewest, OVM, gemeenten, OCMW) voor de bouw om zo te besparen op de kosten voor de grond. Eind 2016, meer dan 10 jaar na de start van het plan, zijn slechts 1.716 sociale en middenklasse woningen gebouwd. Oorzaak daarvan waren de problemen om openbare grond te vinden en vrij te maken voor de bouw van woningen en met name voor sociale woningen. De aarzelingen zijn sterk, vooral bij bepaalde gemeenten die liever geen sociale woningen op hun grondgebied hebben.

Eind 2013 slaagde de Regering Vervoort I erin een akkoord te sluiten voor de start van een huisvestingsplan bis, de Alliantie Wonen, terwijl het eerste nog lang niet afgerond is. Het Gewest heeft hiervoor enorme bedragen beschikbaar gesteld: 953 miljoen €. Nu gaat het om de bouw van 6.720 openbare woningen. De BGHM is niet meer de enige actieve partij, hoewel zij belast is met de productie van 4.000 nieuwe woningen, 3.000 sociale en 1.000 middenklasse woningen. Andere openbare operators treden in het voetlicht: Citydev, het Woningfonds en de Community Land Trust voor de aankopen (2.200 woningen)¹. Het stelsel van wijkcontracten (gemeenten) wordt ook aangesproken voor de levering van 600 woningen, 300 middenklasse woningen en 300 met een gematigde huur².

Voor de BGHM duurt de beproeving echter voort. Er moet nog grond gevonden worden voor die 4.000 nieuwe eenheden. Wat de middenklasse woningen betreft, overweegt de Regering een beroep te doen op privégrondbezit, via een PPP-constructie (publiek-private partnerschap). De oproep voor het indienen van projecten aan private partners is overigens al tijdens deze legislatuur in april 2016 gedaan door Minister Céline Fremault. Wat de sociale woningen betreft, is er geen sprake van innovatie; de productie daarvan is nog altijd afhankelijk van de goede wil van de publieke partijen om grond vrij te geven. We hebben gezien dat die goede wil zijn grenzen heeft! Niets dwingt deze partijen immers om de bouwreserves te gebruiken voor sociale woningbouw en dat is precies waar de schoen wringt. Zelfs het GPDO (Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling), het stadsproject voor de komende jaar, laat de sociale

huisvesting links liggen. Op de grote stukken braakliggende, te ontwikkelen grond in het Gewest is geen of zeer weinig sprake van sociale woningbouw. Het tekort is echter schrijnend: 45.000 huishoudens wachten op een woning in die sector.

Van de in de Alliantie Wonen geplande 3.000 sociale woningen hebben er momenteel 2.000 nog geen grond. Onlangs heeft de Minister van Huisvesting, Céline Fremault, een deel van de middelen van de Alliantie een andere bestemming gegeven om BGHM, OVM's en gemeenten te stimuleren om leegstaande gebouwen te kopen met het oog op herbestemming voor de productie van sociale, middenklasse en gematigde huurwoningen. Op de volgende pagina's zullen we zien of dit alternatief succesvol is en met name voor de sociale woningbouw toekomst heeft.

De Alliantie Wonen concentreert niet al haar middelen op de bouw van nieuwe woningen. Renovatie van het sociale bestand is een andere prioriteit. Veel woningen verkeren in slechte staat, staan al jaren leeg en moeten grondig gerenoveerd worden. De middelen zijn er (300 miljoen €) maar de renovaties laten op zich wachten. Er zijn vele oorzaken voor deze vertragingen, maar daaraan dragen met name bij: vaak lange en ingewikkelde administratieve procedures die het proces vertragen. Het sleutelwoord voor de huidige regering is vereenvoudiging. Wij zullen stilstaan bij twee specifieke maatregelen die volgen uit verschillende regelgevingen met ieder een andere strekking, maar die ook te maken hebben met openbare huisvesting. Dit betreft de invoering van strikte termijnen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen en verlichting van het voogdijschap van de BGHM over de OVM's.

Tot slot is in 2016 het stelsel herzien voor stedelijke revitalisering (wijkcontracten) dat het ook mogelijk maakt om woningen te produceren. Op de volgende pagina's analyseren wij de voornaamste vernieuwing, het stadsvernieuwingscontract. Wij trachten een beeld te krijgen van de gevolgen daarvan voor de productie van betaalbare openbare huisvesting.

1. Dit onderdeel komt aan de orde in het hoofdstuk over aankopen.

2. Een sociale woning is alleen toegankelijk voor personen met een inkomen dat de toelatingsdrempel niet overschrijdt (voor een alleenstaande een jaarinkomen van ten hoogste 22.196,11 € in 2017). De huren worden berekend op basis van het inkomen van de huurders. De woning met gematigde huur voldoet aan de voorwaarden voor een sociale woning +20%; de hoogte van de huren is beperkt. De middenklasse woning staat open voor vrijwel alle Brusselaren (zeer ruime inkomensplafonds, > 80% van de bevolking). De huren zijn er hoger, maar lager dan de marktprijs.

Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) openbaar laten onderzoeken

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) “is een strategisch plan dat de doelstellingen en de prioriteiten van de ontwikkeling van het Gewest vastlegt, vereist door de economisch, sociale, verplaatsings- en leefmilieubehoeften.”³ Kortom, met dit middel schetst de Regering de contouren van een stadsproject en bepaalt ze de richtlijnen waarover de politieke beleidsgebieden zich moeten buigen. Het vorige GewOP dateert uit 2002. Tijdens de vorige regeringsperiode hebben de ministers gewerkt aan de actualisering ervan: het ontwerp voor het nieuwe GPDO is in 2013 goedgekeurd door de Regering, maar tijdens de zittingsduur van vijf jaar lukte het niet om een openbaar onderzoek te doen⁴. Dit heeft uiteindelijk in 2017 plaatsgevonden en leidde tot een nieuwe versie van het GPDO. Hierin is huisvesting geen apart hoofdonderwerp, maar opgenomen in de ontwikkeling van het grondgebied.

Beoordeling

Het nut van een dergelijk project staat dus als een paal boven water! Maar de omstandigheden waaronder het tot stand is gekomen relativeren het helemaal. Hoewel het de vorige Regering aan tijd ontbrak om het GPDO aan te nemen, heeft deze wel gestemd over vele hervormingen, evenveel projecten op de rails gezet, die logischerwijs het vervolg op het GPDO hadden moeten zijn en hadden moeten zorgen voor de uitvoering daarvan (zoals het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan), het zo gezegd demografische plan dat in 2013 aangenomen is, de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Kanaalgebied...). De huidige Regering zet deze trend voort, met de herziening van het BWRO, de Stadsvernieuwing... Op een zodanige manier dat het GPDO zijn betekenis volledig verliest. Het is duidelijk niet de kapitein waarop men zat te wachten.

Laten we ons concentreren op de kwestie van de openbare huisvesting en in het bijzonder de sociale huisvesting. Op dit gebied geen enkele politieke ambitie. Geen enkel met cijfers onderbouwd, concreet en haalbaar doel. Het GPDO beperkt zich tot een compilatie van lopende projecten en plannen die al eerder bekrachtigd zijn (het Gewestelijk Huisvestingsplan en de recentere Alliantie Wonen). We weten echter al dat deze niet volstaan als het gaat om het productievolume en dat het heel lang duurt om deze uit te voeren. Hoe de doelstellingen worden bereikt, wordt in het geheel niet vermeld, noch de locatie van de woningen. Het was echter cruciaal om dit plan te benutten om terreinen te bestemmen voor sociale woningbouw, voornamelijk in het kader van de nieuwe, geplande wijken. Daar zou openbare huisvesting moeten komen, waaronder sociale huisvesting, maar in welke verhouding? Het GPDO geeft daar geen antwoord op.

Voorstellen

Het GPDO moet versterkt worden om de ontwikkeling van de sociale woningbouw in Brussel te waarborgen. Het moet vermelden welke hefbomen daarvoor nodig zijn, zoals:

- Ontwikkeling van een algemeen grondbeleid, aangestuurd door het Gewest dat in het algemeen belang moet beslissen over het gebruik van ruimtes. Een Gewest dat de hand aan het roer moet houden om zwakke functies in Brussel te beschermen en te ondersteunen, zoals dat het geval is bij de sociale huisvesting.
- De openbare grondreserves behouden in plaats van deze in handen van private ontwikkelaars te geven.
- Quota opleggen om de productie van sociale woningen te garanderen: 50% van de woningen gebouwd op openbare grond moeten sociale woningen zijn en 15% tot 25% van de woningen in projecten op particuliere grond moeten sociale woningen zijn.

3. https://urbanisme.irisnet.be/spelregels/strategische-plannen/het-GPDO?set_language=nl

4. Hoewel het hierbij ging om een centraal punt van het regeringsakkoord 2009-2014, zouden met het nieuwe GPDO de belangrijkste prioriteiten van de regering op operationeel gebied aangepakt moeten kunnen worden...

Beroep doen op publiek-private partnerschappen (PPP) voor de bouw van 500 middenklasse woningen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De Alliantie Wonen heeft de bouw gepland van 500 middenklasse woningen met behulp van publiek-private partnerschappen (PPP). De private partners moeten in een consortium de hele bouw van woningen op zich nemen: levering van de grond, definiëren van het project en uitvoering. De BGHM stelt deze woningen vervolgens ter beschikking aan gemeenten die zorgen voor de verhuur. Het budget dat het Gewest voor deze 500 middenklasse woningen ter beschikking heeft gesteld bedraagt 200 miljoen €. De BGHM heeft in februari 2016 een aanbestedingsprocedure geopend om private partners te kiezen die meedingen naar de uitvoering van die woningen. Resultaten van die eerste oproep: projecten voor de bouw van 120 tot 150 woningen zijn geselecteerd.

Beoordeling

De Alliantie Wonen onderscheidt zich van het eerste huisvestingsplan door de wens om verschillende partijen te betrekken bij de productie van nieuwe woningen. Het idee om de particuliere sector bij dit plan te betrekken is gebaseerd op meerdere verwachtingen:

- het tekort aan openbare, voor openbare huisvesting beschikbare grond terugdringen door de private projectontwikkelaar te belasten met de levering van de grond;
- de productiesnelheid verhogen door de voorkeur te geven aan consortium-structuren om de bouwtijd zo goed mogelijk te benutten.

Naast deze verwachte voordelen zijn PPP-projecten onvermijdelijk duur, zeer duur voor de gemeenschap. De cijfers spreken voor zich: 200 miljoen € voor 500 woningen, dus 400.000 € per woning. Ook al heeft de minister deze berekening weerlegd, zonder overigens de kosten van een woning in dit model

te berekenen, blijft het gaan om duidelijk hogere bedragen dan gemiddeld bij de bouw door de BGHM, omdat de winstmarge voor de private partner onvermijdelijk leidt tot verhoging van de som.⁵

De subsidie van het Gewest dekt een deel van de operatie (33%), dus op de beheerders van de toekomstige woningen – in dit geval de gemeenten – rust de last van de terugbetaling van de private partner (dus 66% van de kosten van de operatie). In feite kan de procedure alleen maar leiden tot de productie van zogenaamde middenklasse woningen. Alle hoop op het produceren van sociale woningen of zelfs gematigde huurwoningen is dus volkomen vergeefs!

Voorstel

Er is een andere – duidelijk minder dure – optie om de particuliere sector te laten bijdragen aan de productie van woningen: stedenbouwkundige lasten. Door middel van dit systeem kan de overheid de particuliere projectontwikkelaar dwingen om in elk grote project 15% omkaderde en/of conventionele woningen⁶ te produceren, bouwwerken die geheel voor rekening van de particuliere projectontwikkelaar komen.

Maar het besluit inzake de stedenbouwkundige lasten biedt de projectontwikkelaar de mogelijkheid om de bouw van woningen te vervangen door een gunstige financiële last. Aan de overheden dus de taak om op een andere plek betaalbare woningen te bouwen met die bedragen en dus ook om de grond daarvoor te vinden! Een grote paradox dus: aan de ene kant vraagt de Regering door middel van de oproep voor PPP-projecten de particuliere sector om grond te leveren (altijd gepresenteerd als het eerste obstakel voor de productie van woningen) en aan de andere kant stelt men de particuliere projectontwikkelaars via de opties in het besluit inzake stedenbouwkundige lasten vrij van diezelfde levering van grond!

5. Commissie huisvesting 19.05.2016. Zonder de waardebepaling van de grond gaat het nog steeds om 348.000€ per woning. We wijzen er nog op dat de PPP's al toegepast zijn voor enkele projecten van het Gewestelijk Huisvestingsplan, met name voor een deel van het project Lennik in Anderlecht. De hoge kosten van het programma hebben tot gevolg dat er woningen te huur staan voor te hoge huren zonder kandidaat-huurders.

6. Een omkaderde woning is de woning die door of voor een openbare vastgoedoperator of een SVK gekocht, gebouwd of te huur wordt aangeboden; de conventionele woning moet worden toegekend aan gezinnen met een middelhoog inkomen.

Leegstaande gebouwen verbouwen tot sociale, gematigde en middenklasse woningen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

In december 2015 heeft de Brusselse Regering een besluit aangenomen⁷ dat de BGHM, de OVM's, gemeenten en OCWM toestaat subsidies te gebruiken voor de aankoop en verbouwing van leegstaande gebouwen tot sociale, middenklasse- of gematigde woningen. De door de Alliantie Wonen verstrekte subsidie kan gebruikt worden voor de aankoop, onteigening, werkzaamheden, afbraak en herinrichting en bedraagt 50% van de totale kosten van de operatie voor sociale en gematigde woningen en 33% voor middenklasse woningen⁸. De BGHM heeft tot taak om – jaarlijk – oproepingen te doen voor projecten bij de OVM's, gemeenten en OCWM; zij kan ook zelf profiteren van de subsidie en gebouwen aankopen voor renovatie. In 2016 zijn er ongeveer tien plannen voor de productie van meer dan 500 woningen goedgekeurd.

Beoordeling

Op de eerste plaats wijzen wij erop dat zowel de BGHM als de OVM's al voor de invoering van deze maatregel bevoegd waren om leegstaande gebouwen op te kopen om deze te verbouwen tot woningen. Dit is onderdeel van hun taken, zoals vermeld in de Huisvestingscode. Ze deden dit echter nauwelijks... Door de aankopen/verbouwingen vast te leggen als een van de opties voor de realisatie van het hele programma van Alliantie Wonen door daaraan de bijbehorende subsidies te koppelen, heeft de Regering onmiskenbaar de situatie veranderd. Zo zijn er, na het jarenlang vrijwel ontbreken van aankopen, intussen in een tijdsbestek van enkele jaren meer dan 500 woningen gepland (als gevolg van het besluit en daaraan voorafgaande pilotprojecten). Dit vormt een stap in de richting van het doel van de BGHM in het kader van de Alliantie Wonen, goed voor ongeveer 15% van de woningen die zij moet leveren.⁹

Ondanks deze bemoedigende resultaten vermelden wij twee grenzen aan het systeem:

1. De matige deelname van gemeenten

De BGHM onderscheidt zichzelf: zij heeft het initiatief genomen voor grote aankopen en dus voor de meerderheid van de geplande woningen. En zij is inderdaad die partij die de impuls moest geven, want zij verkeert in de beste positie om een algemene toekomstvisie voor het hele Gewest te ontwikkelen, meer dan de sociale maatschappijen, die al druk bezig zijn met het beheer en onderhoud van de bestaande woningen. De matige deelname van de gemeenten is echter betreurenswaardig: slechts 4 gemeenten hebben gehoor gegeven aan de oproep voor projecten in 2016 en er zijn 3 projecten gekozen voor in totaal 38 woningen (18 gematigde en 20 middenklasse).

2. Een beperkt potentieel

Kantoorgebouwen en andere opslagruimtes bieden zeker een potentieel, hoewel dat echter niet oneindig is; niet alle kantoorgebouwen zijn geschikt voor verbouwing. Het potentieel wordt ook beperkt door het beschikbare budget: particuliere gebouwen kopen heeft een prijs. Deze kosten worden betaald uit de begroting voor Alliantie Wonen. Een ruime begroting, maar niet rekbaar.

—
7. 4 februari 2016: Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen.

8. Het gaat om de verhoudingen die gelden voor alle projecten, zowel uit het Gewestelijk Huisvestingsplan als die van de Alliantie Wonen.

9. De BGHM is belast met de productie van 4.000 woningen. Als men de 500 woningen die via een PPP gebouwd zijn op door private partners ingebrachte grond meetelt, blijven er 3.500 woningen over, waaronder 525 uit die aankopen.

Strengere termijnen opleggen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen om de achterstand in te halen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

In beginsel is voor de bouw-, sloop- en renovatiewerkzaamheden een stedenbouwkundige vergunning nodig. De afgifte van vergunningen is een gemeentelijke bevoegdheid¹⁰ maar bepaalde vergunningen zijn afhankelijk van het Gewest (bijvoorbeeld bij beschermd erfgoed). Vergunningaanvragen voor openbare (sociale...) woningen worden behandeld door het Gewestelijke bestuur.

Deze materie is geregeld in het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening. In het BWRO zijn dan ook de termijnen vastgelegd voor het beslissen over een vergunningaanvraag. In de wet is een termijn bepaald van 45 tot 120 dagen voor een op gemeentelijk niveau afgegeven vergunning en van 75 tot 135 dagen als het Gewest moet beslissen. De termijn kan verschillen, afhankelijk van de vraag of voor het project bijvoorbeeld een openbaar onderzoek moet worden gedaan of advies nodig is van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bij een monument.

Deze termijnen zijn vooral theoretisch, want in de praktijk melden zowel de gemeenten als het Gewest aanzienlijke vertragingen en de situatie verergert steeds. Deze traagheid is niet bevorderlijk voor de openbare huisvesting, terwijl deze al wordt nagewezen vanwege haar onvermogen om binnen redelijke termijnen te bouwen of te renoveren.

Werkelijke termijnen (mediaan) ¹¹	Gemeenten	Gewest
2009	192 dagen	160
2010	190	157
2011	195	162
2012	208	188

Het BWRO wordt momenteel ingrijpend gewijzigd. Naleving van termijnen voor toekenning van stedenbouwkundige vergunningen is een prioriteit. Nu zijn de wettelijke termijnen niet dwingend. Grosso modo kunnen ze dus zonder gevolgen overschreden worden. De Regering wil deze niet-dwingende termijnen omzetten in dwingende termijnen. Wanneer het bestuur de toegekende tijd overschrijdt, wordt de vergunningaanvraag voortaan automatisch geweigerd.

Beoordeling

Wij staan perplex over deze maatregel, want hoewel het bestuur dwingen om termijnen na te komen ons nog wel het minste lijkt, stoort het ons dat de aanvragers gestraft worden voor vertragingen in plaats van diezelfde besturen. Allereerst uit principe, maar ook vanwege de praktische gevolgen. Wanneer vertragingen blijven optreden en de stilzwijgende weigeringen verveelvoudigen, komen er meer administratieve beroepen die de procedure nog verder verlengen.

Tegelijkertijd moet men het bestuur, als men wil dat het zijn werk goed doet, daarvoor de middelen geven, want de vertragingen worden vooral veroorzaakt door een structureel personeelstekort. De Regering wilde 30 medewerkers aanstellen bij het Gewest – 17 vacatures zijn begin 2017 vervuld – maar het aantal gemeentemedewerkers zou niet verhoogd worden. De vertegenwoordiger van de gemeenten, Brulocalis, heeft ongerust gereageerd op de oplegging van strikte termijnen zonder extra personele ondersteuning. In reactie daarop is de Regering de gemeenten een beetje tegemoet gekomen door de minimale beslistermijn te verlengen van 45 tot 75 dagen. Een verkeerd besluit, want de geregistreerde vertragingen in de afgifte van vergunningen overschrijden deze termijn van 30 dagen ruimschoots.

Voorstel

Om uit de impasse te geraken zou een vergunningaanvraag die bij de gemeente onbeantwoord blijft automatisch kunnen leiden tot inschakeling van het Gewestelijk bestuur, in plaats van een afwijzing. Deze inschakeling is geen beroep, maar een extra mogelijkheid voor de aanvrager om een beslissing af te dwingen. Dan zou het Gewest (met extra personeel) beslissen in plaats van de gemeentelijke instantie en binnen korte termijnen (30 dagen).

10. 85% van de vergunningen is verstrekt door de gemeenten.

11. De mediaan betekent dat de helft van de aanvragen in een kortere termijn is behandeld en de andere helft in een langere termijn. Gegevens afkomstig uit schriftelijke vraag nr. 41, Brussels Parlement, 15/06/2013, p. 251.

De voogdij van de BGHM over de OVM's verlichten om de renovaties te versnellen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Het sociale-woningbestand verkeert niet in een heel goede staat. Hoewel er sinds het einde van de jaren 90 veel inspanningen zijn verricht voor renovatie, zijn veel woningen nog steeds onbewoonbaar of ze voldoen niet aan de huidige comfortnormen. Eind 2015 telde men 2.000 leegstaande woningen in afwachting van renovatie, dus 5% van het bestand. Het Gewest financiert de renovaties (300 miljoen € voor de vierjaarsperiode 2014-2017).

De OVM's nemen het voortouw bij de renovaties, maar de projecten staan onder toezicht van de BGHM. Renoveren kost tijd, zelfs wanneer alles goed gaat. Voor een grote renovatie moet gerekend worden op ten minste 4 jaar. Oorzaak daarvan zijn de lange, ingewikkelde administratieve procedures.¹² Ook de voogdij van de BGHM kost tijd: deze treedt op tijdens alle stappen van de procedure. De uitwisselingen tussen de OVM's en de BGHM kunnen tijdens een ingrijpende renovatie in totaal 9 maanden kosten.

Om tijd te winnen heeft de Brusselse Regering besloten om deze voogdij aan te passen.

– Voor renovatieprojecten van minder dan 2.000.000€ geldt voortaan een verlichte goedkeurende voogdij. Het akkoord van de BGHM is vereist tot in het stadium van het voorproject (ontwerp), maar niet meer tijdens de uitvoering.

– Bij een project van minder dan 5.000.000€ kan een afwijkende voogdij worden toegepast. De toepassing daarvan is niet alleen afhankelijk van de kwaliteit van het project, maar ook van de algemene prestaties van de OVM die gaat renoveren. Als aan deze voorwaarden voldaan is, kan de OVM verzoeken om verlichting van de voogdij (dezelfde voorwaarden als het vorige punt). In de overige gevallen geldt de strenge voogdij, dus een controle bij alle stappen.

Beoordeling

De OVM's waren niet altijd ter zake kundig in renovaties. Slecht ontworpen en slecht beheerde projecten hebben ervoor gezorgd dat sommige woningen jaren leeg stonden zonder hoop op renovatie. Naast deze tekortkomingen hadden sommige kleine OVM's niet de juiste capaciteit in huis om deze veel-eisende projecten te realiseren. Deze realiteit heeft geleid tot een toezicht op de sector dat nu overdreven wordt geacht.

In de tussentijd zijn de OVM's professioneler geworden. De fusies tussen maatschappijen (halvering van het aantal) hebben ook bijgedragen aan uitbreiding van de interne technische competenties. Van haar kant heeft de BGHM haar missies aangepast en daarbij voorrang gegeven aan begeleiding van projecten in plaats van controle om de controle. De OVM's worden zelfstandiger en de projecten vorderen vlotter. In het light regime valt de helft van de procedure buiten de goedkeurende voogdij: lastenboek voor de werkzaamheden, keuze van de aannemer en uitvoering van het bouwproject. Een tekortschietende OVM kan echter niet zomaar haar gang gaan. Het opdrachtgeverschap voor een renovatie kan haar ontnomen worden.

De verlichting van de voogdij zou moeten gelden voor veel bouwprojecten: renovatiewerkzaamheden aan daken, technische installaties (verwarming...), renovaties van de binnenkant op locaties met tientallen woningen of volledige renovaties van kleinere eenheden. De gevolgen van gedifferentieerde voogdij zijn lastiger te beoordelen, want wij weten niet hoeveel OVM's gezien hun resultaten hierom zouden kunnen verzoeken.

Voorstellen

Om het tempo van de renovaties te verhogen, moet ook worden ingegrepen bij de aanbestedingen (selectieprocedures voor architecten...). Deze samenvoegen scheelt kostbare tijd. Het zoeken naar nieuwe (Europese) financieringen is een andere mogelijkheid, want een project dat geen subsidie krijgt in een gewestelijk vierjarenplan blijft liggen.

12. Zie ook: *artikel 23* van de BBRoW nr. 62 over renovaties.

Stadsvernieuwings- contracten invoeren

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De Regering heeft de ‘Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering’ herzien. Het stelsel met duurzame wijkcontracten (DWC) is gehandhaafd. Geheugensteuntje: dit in 1994 ingevoerde hulpmiddel maakt financiering mogelijk door het Gewest, de gemeenten en Beliris van renovatieprogramma's die voornamelijk gericht zijn op huisvesting, met aandacht voor de openbare ruimtes en sociaaleconomische acties (sociaalprofessionele integratie, sociale cohesie...). Tussen 1994 en 2016 zijn dankzij de DWC 1.765 woningen tot stand gekomen of gerenoveerd, waaronder 1.418 voor de sociale markt¹⁴. Het belangrijkste nieuwe aspect aan de ordonnantie is de invoering van Stadsvernieuwingscontracten (SVC's). Deze zijn gericht op de “ontwikkeling van de openbare ruimte en infrastructuur van het stadsnetwerk. Specifieke eigenschap van deze contracten is ook dat ze zich uitstrekken tot buiten de gemeentegrenzen”¹⁴. Aangezien de DWC's beperkt zijn tot de wijken en voornamelijk gericht zijn op de productie van woningen, zorgt de regering met de SVC's voor een nieuw hulpmiddel gericht op de verbetering van openbare ruimtes, ‘stedelijke breuklijnen’ en aantrekkelijke centra met een gewestelijke omvang. Eind 2016 zijn er 5 SVC's van start gegaan.

Beoordeling

Het is lastig de SVC's te beoordelen, aangezien de uitwerking van de eerste serie programma's nog in volle gang is. Naar aanleiding van de teksten en enkele maanden werken aan het programma willen wij echter enkele kanttekeningen plaatsen. Op de eerste plaats zijn de participatieprocessen van de DWC's totaal niet terug te vinden bij de SVC's. Er zijn budgetten beschikbaar gesteld voor de coördinatie van en de communicatie over de projecten, maar geen enkele regeling dwingt betrokken partijen om het werk daadwerkelijk in overleg met de bewoners uit te voeren. Waar bovendien de DWC's onderscheid maken tussen operaties voor het creëren van woningen gelijk te stellen aan sociale woningen en operaties voor conventionele woningen (art. 21,

1° en 2°) naar gelang de hoogte van de investeringen van de overheid, combineert het SVC deze twee werkwijzen (art. 37, 2°). Daardoor zou een project dat volledig gefinancierd is door een SVC theoretisch alleen kunnen leiden tot een conventionele woning.

We wijzen er ook op dat de regering zichzelf veel bandbreedte toe-eigent voor wijziging van het Stadsvernieuwingsgebied en de perimeters die tussentijds in aanmerking komen zonder democratische controle door het parlement. Omdat de regering tot slot geen extra middelen vrijgemaakt heeft, zal de invoering van de SVC's het aantal DWC's beperken¹⁵, terwijl deze laatste ondanks alles een interessant middel blijven voor de productie van woningen gelijk te stellen aan sociale woningen, terwijl de middenklasse woning de financiële manna lijkt op te slokken.

Hoewel de wens om de grenzen van de DWC's te overschrijden begrijpelijk is, is het voorgestelde middel uiteindelijk niet bedoeld om een antwoord te bieden op de vraag naar sociale woningen (of daaraan gelijkgestelde), noch op de noodzaak om de bewoners te betrekken bij het stadsvernieuwingsproces.

Voorstellen

In elke duurzaam wijkcontract-stadsvernieuwingscontract een minimum-aantal woningen gelijkgesteld aan sociale woningen garanderen

Wanneer de stadsvernieuwingscontracten een beroep kunnen doen op publieke en/of private partners, bij elke SVC de BGHM en de OVM's betrekken voor de ontwikkeling van sociale woningen

Gelet op het feit dat de projecten in verband met de openbare ruimte in de duurzame wijkcontracten het meeste opleveren wat de participatie betreft en dat de stadsvernieuwingscontracten hoofdzakelijk gericht zijn op de openbare ruimte, in de SVC's een participatiestelsel opnemen dat lijkt op dat van de DWC's.

13. De cijfers zijn inclusief woningen waarvoor de bouwprojecten toegewezen, maar nog niet begonnen zijn.

14. Uiteenzetting van de motieven van de ontwerpordonnantie uit juni 2016.

15. In 2017 zijn 3 nieuwe DWC's van start gegaan, tegen 4 eerdere. Voor de toekomst gaat de regering uit van slechts 2 DWC's per jaar.

→ Openbare grond moet openbaar blijven.

→ 50% van de woningen die gebouwd worden op openbare grond moeten sociale woningen zijn.

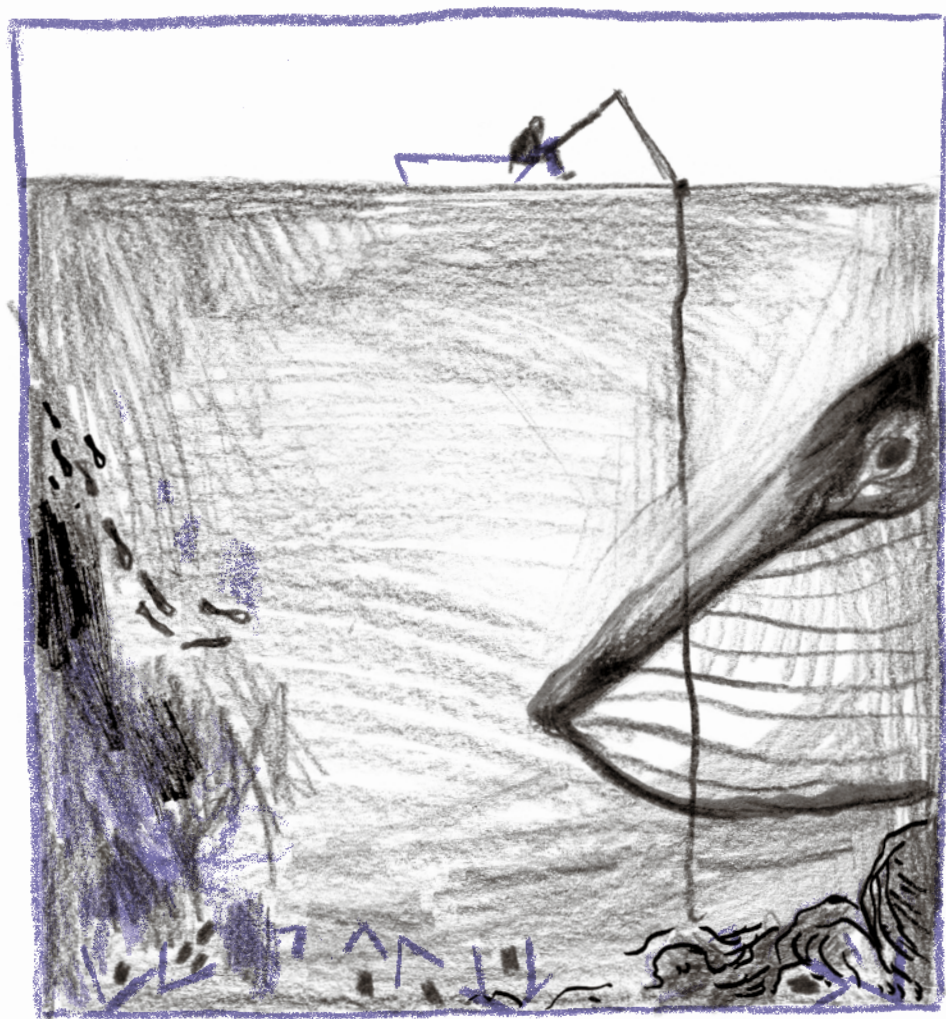
→ De stedenbouwkundige lasten herzien om de daadwerkelijke productie van 15% tot 25% sociale woningen in alle particuliere projecten af te dwingen.

Onze voorstellen

→ In elk duurzaam wijkcontract en stadsvernieuwingscontract een minimumaantal aan sociale woningen gelijk te stellen woningen garanderen.

→ De BGHM en de OVM's bij elk stadsvernieuwingscontract betrekken voor de ontwikkeling van sociale woningen.





6

Ondersteuning van de eigendoms- verwerving

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Vermindering van de registratierechten in plaats van de woonbonus	✓	~
Verhoging van de onroerende voorheffing	✗	✗
Nieuwe voorwaarden hypothecaire lening Woningfonds	✓	✗
De CLT evalueren en laten ontwikkelen	~	✗

Context

Het aantal Brusselse gezinnen dat eigenaar is van zijn woning neemt, in tegenstelling tot het Waalse en Vlaamse Gewest, nauwelijks toe en bedraagt eind 2015 nog geen 40%. De grootste moeilijkheid voor de doorsnee Brusselaar bij de aankoop van zijn woning is ongetwijfeld de kostprijs. De verkoopprijzen van de woningen in Brussel zijn de laatste 10 jaar met minstens een derde toegenomen.

Nochtans probeert de Brusselse regering al jaren de aankoop van de gezinswoning te ondersteunen met subsidies, premies en goedkope leningen. De achterliggende bedoeling hierbij is ook dat gezinnen met een hoger inkomen die eigenaar zijn van hun woning ‘stabiel’ zijn, minder geneigd zullen zijn het gewest te verlaten en er dus hun belastingen zullen betalen.

De zesde staatshervorming in 2014 verschaftte het Brusselse Gewest bijkomende bevoegdheden en financiële middelen, overgedragen door de federale overheid, om de aankoop van de gezinswoning te ondersteunen.

Vermindering van de registratierechten in plaats van de woonbonus

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De **woonbonus** was tot voor kort een federale, fiscale steunmaatregel, waarmee iedere persoon die een hypothecaire lening afsluit om zijn woning te verwerven gedurende de looptijd van de lening een belangrijke belastingvermindering kon genieten. Voor een lening met een looptijd van 25 jaar bijvoorbeeld kwam de woonbonus per belastingplichtige neer op een totaal van 28.800€. Voor een gezin met twee inkomens leverde dit op 25 jaar een belastingvoordeel op van liefst 57.600€!

Omdat de woonbonus de Brusselse regering op termijn veel geld zou kosten¹, heeft ze eind 2016 beslist om de woonbonus vanaf 2017 voor nieuwe aankopen af te schaffen. Ze besliste ook om vanaf 2017 voor wie in Brussel zijn of haar woning koopt de **registratierechten** sterk te verminderen met maximaal 21.875€.²

Beoordeling

Voor de kopers lijkt de hogere korting op de registratierechten interessant omdat het de aankoopkost op een directe manier vermindert op het moment van aankoop.

Maar wat nu een interessante beslissing lijkt, zou op termijn een vergiftigd geschenk kunnen zijn. De Brusselse regering heeft voor de vermindering van de registratierechten zeer ruime voorwaarden voorzien: woningen tot 500.000€ (de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in het Brusselse Gewest bedroeg in 2015 230.000€, voor een woonhuis 404.000€) en geen inkomensplafond. Door die ruime voorwaarden is de kans groot dat verkopers hun prijzen zullen optrekken.

Voor de BBRoW had de vermindering van de registratierechten veel gericht ingezet moeten worden door er een inkomensplafond aan te koppelen (maximaal middelgroot inkomen) en een lagere maximale aankoop prijs te voorzien. Of door de registratierechten enkel te verminderen of zelfs volledig af te schaffen voor wie een sociale hypothecaire lening afsluit bij het Brusselse Woningfonds.

Voorstellen

De Brusselse regering heeft ook de kans laten liggen om een maatregel in te voeren een groot verschil kan uitmaken: **de invoering van een gratis verzekering tegen inkomensverlies**.

Het principe van de verzekering is dat wanneer de ontlener zijn werk verliest of arbeidsongeschikt wordt een deel van de aflossing een tijd lang door de verzekeringsmaatschappij wordt betaald. Op die manier wordt de kans kleiner dat de woning wordt aangeslagen en verkocht door de bank.

In Brussel worden jaarlijks ongeveer 6.800 woningen aangekocht als gezinswoning. In de veronderstelling dat de helft van de kopers een verzekering tegen inkomensverlies zou aangaan, dan spreken we van zo'n 3.400 verzekeringen, wat aan het Brusselse Gewest 'de bescheiden som van 3 miljoen € per jaar zou kosten'³.

Het Brusselse parlement heeft al in 2009 een ordonnantie gestemd over een dergelijke 'verzekering tegen inkomensverlies'. Maar omdat – ook nu dus niet – de uitvoeringsbesluiten niet zijn opgesteld, blijft de ordonnantie dode letter.

1. 20 miljoen € in 2017 tot 95 miljoen € tegen 2021 (Bron: Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindrapport Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015).

2. Juister geformuleerd: De Brusselse regering heeft een abattement van 175.000 € ingevoerd op de registratierechten.

3. Hypothese op basis van de ervaringen in het Vlaamse Gewest.

Verhoging van de onroerende voorheffing

Nut ✖

Geschiktheid ✖

Beschrijving

In het kader van de fiscale hervorming heeft de Brusselse regering eind 2015 ervoor gekozen om meer belastingen te heffen op het vastgoed. Gevolg is dat vanaf 2016 de onroerende voorheffing met zo'n 12% zal stijgen. Om die 'belastingverhoging' voor de Brusselaars te compenseren, krijgen de Brusselse eigenaar-bewoners een premie van 120 €, de zogenaamde BE HOME-premie.

Beoordeling

De Brusselse regering beweert dat door de BE HOME-premie de Brusselaars de verhoging van de onroerende voorheffing niet zullen voelen en dat het enkel de niet-Brusselaars die een woning in het Brusselse Gewest bezitten treft. Wij durven daaraan twijfelen. De regering vergeet dat 60% van de Brusselse woningen huurwoningen zijn waarvan minstens een kwart in handen is van eigenaars die buiten het Brusselse Gewest wonen⁴. Omdat zij geen BE HOME-premie krijgen, is de kans groot dat ze de hogere onroerende voorheffing vroeg of laat zullen doorrekenen in de huurprijs, zelfs wanneer dat wettelijk niet mag. De Brusselse huurders worden met deze maatregel dus niet beschermd.

Een tweede probleem is het feit dat de basis van de onroerende voorheffing, het kadastraal inkomen van de woning, totaal achterhaald is. Het kadastraal inkomen werd vastgelegd in 1975, op basis van de huurprijzen van 1975. De huurprijzen zijn op 40 jaar tijd zeer sterk gestegen; sommige wijken hebben aan 'waarde' gewonnen, andere dan weer verloren; de eigenaar heeft in de woning werken uitgevoerd die het comfort verhogen, de oppervlakte uitbreiden zonder dat de administratie hiervan op de hoogte is. Maar het kadastraal inkomen werd niet aangepast (enkel geïndexeerd). Dit zorgt voor een onjuiste en onrechtvaardige vastgoedfiscaliteit. De beslissing om de onroerende voorheffing lineair te verhogen versterkt die onrechtvaardigheid.

Voorstellen

De onroerende voorheffing wordt verminderd wanneer de bewoner-eigenaar of huurder erkend is als gehandicapte (-10%) of wanneer hij ten minste 2 kinderen ten laste heeft (-10% per kind ten laste). Weinig huurders zijn hiervan op de hoogte. Daarom zou de

Brusselse regering **de huidige mogelijkheden tot vermindering van de onroerende voorheffing** veel meer bekend moeten maken onder huurders.

De Brusselse regering zou ook werk moeten maken van een '**actueel, Brussels kadastraal inkomen**'. Dat kadastraal inkomen zou voor ons gebaseerd moeten zijn op de reële gemiddelde Brusselse huurprijzen en een aantal objectieve criteria. Daardoor zou het Brusselse Gewest niet alleen over een correcte, actuele basis beschikken voor de onroerende voorheffing, maar zou ze ook andere beleidsmaatregelen juister kunnen inzetten: een fiscaal voordeel voor eigenaars die hun woning (energiezuinig) renoveren en voor eigenaar-verhuurders die hun woning verhuren aan een matige huurprijs.

In het Brusselse regeerakkoord lezen we dat de Brusselse regering de gewestadministratie en de gemeenten de nodige middelen zou geven om werk te maken van een '**eigen Brussels kadastraal inkomen**'. Maar hierover heeft de Brusselse regering nog geen beslissing genomen.

4. Cijfers van FOD Financiën leren ons dat in 2013 68.220 aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing werden verstuurd naar eigenaars die buiten het Brusselse Gewest wonen.

Nieuwe voorwaarden hypothecaire lening Woningfonds

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Personen en gezinnen met een beperkt inkomen kunnen bij het Brusselse Woningfonds een 'sociale' hypothecaire lening aanvragen voor de aankoop van hun gezinswoning. Op die manier konden in 2014 een 1000-tal gezinnen hun woning aankopen, waarvan 800 met een inkomen onder het plafond voor een sociale woning.⁵

In 2015 hebben de Minister van Huisvesting en de Brusselse regering een aantal nieuwe voorwaarden goedgekeurd die het voor meer gezinnen gemakkelijker zouden moeten maken om beroep te doen op het Woningfonds. De voornaamste zijn: de rentevoeten werden verlaagd en er werd een progressieve maandelijkse afbetaling ingevoerd. Kandidaat-kopers kunnen tot 120% van de waarde van de woning ontfemen. De looptijd van het krediet mag voortaan langer zijn dan 30 jaar en het krediet kan worden afgelost tot na de 70^{ste} verjaardag van een van de gezinsleden. Er werden nieuwe, hogere inkomensplafonds ingevoerd zodat ook 'middeninkomens' en tweeverdieners gebruik kunnen maken van de kredieten van het Woningfonds.

Bedoeling is om het aantal kredieten van het Woningfonds te laten evolueren tot 2.000 in 2020.

Beoordeling

De 'soepeler' voorwaarden bij het Woningfonds bieden voor gezinnen met een laag inkomen inderdaad iets meer mogelijkheden om zelf eigenaar te worden van hun woning. Een belangrijke vraag is of we niet langzamerhand de grens hebben bereikt bij de hypothecaire leningen van het Woningfonds voor gezinnen met een beperkt inkomen: de rentevoeten kunnen niet veel lager en moeten we echt iemand 40 jaar of langer laten afbetalen?

Onderstaande tabel leert ons dat hoewel de gemiddelde kostprijs van aankoop op 10 jaar tijd is gestegen met 53%, is de maandelijkse aflossing van het krediet slechts met 37% gestegen tot 650€, dankzij de lagere rentevoeten en de langere looptijd van de lening. Maar juist door de hogere aankoopkost en de langere afbetaling is de gemiddelde totale kost van de woning met 60% gestegen.

Hypothecaire leningen Woningfonds	2005	2015	2005-2015
kostprijs aankoop (+ werken)	124.823,00	191.182,00	153%
eigen middelen (1)	22.782,00	35.168,00	154%
lening Woningfonds	102.041,00	156.014,00	153%
looptijd in jaren	22,60	26,70	118%
mensualiteit	475,00	650,00	137%
totale mensualiteit (2)	128.725,00	208.000,00	162%

Voorstellen

De alternatieven voor eigendomsverwerving voor gezinnen met een beperkt inkomen liggen niet in het op zoek gaan naar alsmaar langere afbetalings-termijnen. Dergelijk beleid houdt uiteindelijk ook de hoge verkoopprijzen in stand! De ware uitdaging ligt in het werk maken van lagere aankooprijzen. Dat betekent voor ons: geen registratierechten voor personen en gezinnen die een sociale hypothecaire lening afsluiten bij het Brusselse Woningfonds , een structurele ondersteuning van de Community Land Trust.

5. Om u een idee te geven van het belang van het Woningfonds: In Brussel worden jaarlijks ongeveer 6.000 woningen aangekocht als gezinswoning.

De Community Land Trust evalueren en laten ontwikkelen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving:

In oktober 2016 heeft de regering een serie besluiten genomen over de ontwikkeling van de Community Land Trust (CLT) naar aanleiding van de in het regeeringsakkoord voorziene⁶ evaluatie daarvan. De belangrijkste besluiten zijn:

- overdracht van de terreinen van de stichting CLT naar het Woningfonds. Het is de bedoeling dat het Woningfonds de rol van de stichting overneemt voor toekomstige operaties, 'wat er ook gebeurt'. Voor de bestaande projecten wordt een besluit genomen afhankelijk van het resultaat van een juridisch en economisch onderzoek;
- de uitwerking van een erkenningssysteem voor de vzw CLT⁷;
- aanpassing van het systeem voor toekenning van subsidies.

Beoordeling:

De evaluatie van de werking van de CLT was nuttig, zij het prematuur. Volgens de beoordelende instantie zou het namelijk nuttiger zijn geweest om dit onderzoek uit te voeren na een volledige productiecycclus van woningen (te weten 5 tot 6 jaar). De CLT bestond nauwelijks drie jaar toen het rapport werd afgerond.

Na deze evaluatie (die zeer positief was over de activiteiten van de CLT) zijn er enkele besluiten genomen die nuttig zijn en voldoen aan de behoeften van de CLT. Andere besluiten brengen de aard ervan juist in gevaar.

In Brussel bestaat de CLT uit een vzw die het operationele gedeelte en het dagelijkse beheer verzorgt (opvolging van projecten, begeleiding...) en een stichting van openbaar nut die de gronden bezit en beheert. De overdracht van de gronden van de stichting naar het Woningfonds brengt de basis van het CLT-model in gevaar, namelijk de eigendom en het collectieve beheer van de grond. De oprichting van de raad van bestuur van de stichting, bestaand

uit CLT-bewoners (1/3), vertegenwoordigers van publieke overheden (1/3) en leden van de burgermaatschappij (1/3) waarborgt op evenwichtige wijze de individuele en collectieve belangen. Deze gedeelde verantwoordelijkheid maakt het mogelijk om bereikbare woningen te produceren en tegelijkertijd te zorgen voor een duurzaam beheer van de gronden en de woningen, emancipatie van de bewoners en versterking van de sociale cohesie⁸. Overdracht van de grond naar het Woningfonds zou de hele toegevoegde waarde van het model wegnemen. Dit zou hierdoor een simpele methode voor het produceren van sociale koopwoningen worden.

Invoering van een kader voor goedkeuring en aanpassing van het systeem voor toekenning van subsidies zou daarentegen de realisatie van verschillende projecten stimuleren. Aan het kader voor goedkeuring en aanpassing van de subsidies wordt momenteel gewerkt in goede samenwerking tussen het kabinet en de vzw CLT. Wat de subsidies betreft is de huidige regering de afspraken van haar voorganger nagekomen door de CLT op te nemen in de Alliantie Wonen⁹. Aangezien de subsidieregeling liep tot in 2017, was het van levensbelang om opnieuw na te denken over de financiering van nieuwe projecten.

Minister Fremault had 6 – inmiddels verstreken – maanden voor de invoering van alle regeringsbesluiten. Wij hopen dat de deur nog altijd open staat om te heroverwegen wat de essentie van de CLT opnieuw ter discussie stelt, namelijk het gemeenschappelijke bestuur daarvan.

Voorstellen

De stichting CLT moet eigenaar en beheerder blijven van de grond van bestaande, geplande en toekomstige woningen.

6. IDEA Consult *Beoordeling van het principe van Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Eindrapport* 12 januari 2016.

7. Voor het bepalen van de doelstellingen, voorwaarden voor toegang, subsidies, verschillende indicatoren (bouwnormen, efficiencyfactor, enz.).

8. Community Land Trust Brussel "Het belang van grondbezit voor de ontwikkeling van de Community Land Trust Brussel", 25 januari 2017.

9. In het kader van de Alliantie Wonen (waarvan een van de doelstellingen was om eigendom bereikbaar te maken voor Brusselaren) werd een budget van 2 miljoen € per jaar toegekend voor de periode 2014-2017 voor de bouw van 30 woningen per jaar.

- Een gratis verzekering tegen inkomensverlies invoeren voor gezinnen met een laag inkomen

Onze voorstellen

- Huurders beter informeren over de ‘sociale verminderingen’ van de onroerende voorheffing
- Werk maken van een actueel Brussels kadastraal inkomen
- Geen registratierechten voor wie een hypothecaire lening afsluit bij het Woningfonds
- Structurele ondersteuning van de Community Land Trust en de solidaire, collectieve spaar- en aankoopgroepen
- De eigenheid van de Community Land Trust, eigendom en collectief beheer van de grond, moet behouden blijven



7

Studenten- huisvesting in Brussel ontwikkelen

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Studentenwoningen labelen	✓	✗
De huurwet aanpassen aan de werkelijkheid voor studenten	✓	~
De ontwikkeling van intergenerationeel wonen stimuleren	✓	✓

Context

Brussel is de grootste studentenstad van het land: 51% van de studenten, dat wil zeggen, meer dan 35.000 studenten wonen in een 'studentenwoning'. 32% van de studenten deelt een huurwoning, 21% woont in een individuele studio van het type 'kot'. De aanwezigheid in grote getale van studenten op de traditionele woonmarkt leidt gedeeltelijk tot een tekort aan speciale woningen voor deze bevolkingsgroep.

Het huisvestingsprobleem staat centraal voor studenten. Een goede studentenwoning vinden tegen een redelijke prijs heeft soms veel weg van een strijd, daar waar het woningaanbod moeite heeft de constante toename van het aantal studenten bij te benen. 42% van de studenten geeft aan problemen te hebben gehad met het vinden van een woning. Als redenen worden genoemd te hoge prijzen, een ongeschikte duur van de huurovereenkomsten en discriminerende praktijken. Als er een woning gevonden is, is de overgrote meerderheid (85%) van de studenten tevreden over de woning¹.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat de huur de grootste uitgavenpost is voor studenten. Het gebrek aan plaatsen in openbare studentenwoningen of studentenwoningen die direct onder universiteiten of hogescholen vallen, verplicht de meeste studenten om op de particuliere markt te huren. Het tekort aan studentenwoningen zorgt voor concurrentie tussen de verschillende categorieën huurders doordat de studenten zich op de klassieke huizenmarkt begeven. Hun voorkeur voor gedeeld huren zorgt ervoor dat ze zich richten op eengezinswoningen. Ondanks hun beperkte financiële middelen kunnen gezamenlijk hurende studenten meer financiële middelen verzamelen dan één gezin.

Op 2 juli 2015 heeft de Regering het Studentenhuisvestingsplan gelanceerd met 10 maatregelen om voor studenten de toegang tot een woning te vergemakkelijken. Wij zullen drie van deze maatregelen analyseren in dit hoofdstuk en een vierde, het Sociale Verhuurkantoor Studenten (SVK Studenten) in het gedeelte dat meer in het bijzonder over de SVK's gaat. Bij deze beoordeling is dus geen rekening gehouden met de overige, minder geslaagde maatregelen.

1. *Blik op het studentenleven in Brussel. Stedelijke praktijken en omgang met de stad. Tussentijdse resultaten, ATO, juli 2014.*

Studentenwoningen in Brussel voorzien van een label

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De creatie van een label ‘kwaliteitsvolle studentenwoning’ is een van de tien maatregelen van het Studentenhuisvestingsplan. De Brusselse Regering heeft een voorstel ingediend voor een besluit, dat nog steeds in behandeling is, waarin de voorwaarden zijn gedefinieerd voor toekenning van het label. Het moet van kracht worden met ingang van het nieuwe studiejaar 2017.

Iedere verhuurder van een studentenwoningen kan bij de overheid een aanvraag indienen voor een label. Voor dit label moet voldaan zijn aan de volgende 5 voorwaarden:

- de woning moet zich bevinden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de woning moet voldoen aan de eisen voor veiligheid, hygiëne en uitrusting van de Huisvestingscode;
- de huurovereenkomst moeten een studentenhuurovereenkomst zijn;
- de woning moet beschikken over een EBP-certificaat;
- de verhuurder moet transparant communiceren over de huurprijs en de kosten.

Het label kan worden aangevuld met een kwaliteitsbeoordeling van de woning met betrekking tot de uitrusting, de nabijheid, de aansluitingen, de energieprestatie en akoestiek. Tijdens de geldigheidsduur van het label (5 jaar) kan de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH) op elk moment een controle uitvoeren op de naleving van de voorwaarden voor dit label. Verhuurders en huurders van een woning met label kunnen eveneens gebruikmaken van mediation op de kosten van het Gewest in geval van een huurgeschil. Er wordt een online platform gemaakt met een lijst en beschrijving van de woningen met label.²

Beoordeling

De wens om studentenwoningen te labelen om de kwaliteit te garanderen is duidelijk, maar BBRoW betreurt het dat de prijs van de woning, juist het centrale probleem voor veel studenten, niet voorkomt in de lijst met criteria voor het verkrijgen van dit befaamde label. Er is niets aan gedaan om te zorgen voor een samenhang tussen de kwaliteit van de woning en de hoogte van de geëiste huur. De vrees bestaat zelfs dat de verhuurders van het label zullen profiteren om hun prijzen te verhogen! De Regering laat hier een mooie kans liggen om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken voor studenten met ouders met een laag inkomen.

Wat is dan de meerwaarde van het label? Het is lastig om deze vraag te beantwoorden. De gehanteerde criteria in verband met de woning zelf zijn slechts een bevestiging van de verplichtingen die al rusten op elke Brusselse verhuurder (normen van de Huisvestingscode, EBP-certificaat, transparante communicatie over de huur en de kosten). Het doel van dit label is dus vooral de studentenhuurovereenkomst bevorderen, een nieuw stelsel dat geregeld is in de Brusselse ordonnantie inzake de huurovereenkomst.

Tot slot wekt het verbazing dat het label samen te vatten is als een administratieve aanpak. Zoals u ongetwijfeld nog weet, mocht een paar jaar geleden iedere gemeubileerde woning pas te huur worden aangeboden na verkrijging van een conformiteitsverklaring bij de DGH. Deze verplichting is in 2013 afgeschaft (herziening van de Huisvestingscode), vanwege gebrek aan personeel voor de behandeling van de aanvragen. Wederom bestaat het risico dat de menselijke middelen zullen ontbreken om de woningen met label effectief te controleren...

Voorstel

Als voorwaarde voor toekenning van het label studentenwoning een maximale huur stellen

2. Nu vermeldt de app My kot, ontwikkeld door het plateforme logement étudiant al studentenwoningen in Brussel. Deze app vergemakkelijkt het zoeken naar woningen door middel van een gecentraliseerd aanbod en biedt een standaardhuurovereenkomst voor de verhuur daarvan. Samenwerking met het platform moet zorgen voor de zichtbaarheid van woningen met label.

De huurwet aanpassen aan de werkelijkheid voor studenten

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De wijzigingen in de woninghuurovereenkomst die in behandeling zijn, hebben ook betrekking op studenten. Voor hen wordt een nieuw stelsel ingericht, met specifieke regels over de duur van de overeenkomst en de mogelijkheden voor opzegging. De volgende punten zijn opvallend:

- huurovereenkomst van ten hoogste een jaar;
- de mogelijkheid voor de student om de overeenkomst tijdens de looptijd te beëindigen met een opzegtermijn van twee maanden, zonder schadevergoeding. De verhuurder kan op zijn beurt de overeenkomst voor de einddatum verbreken;
- de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden tot een maand voor de verwachte ingangsdatum tegen betaling van een schadevergoeding ter grootte van een maand huur.

Het stelsel is niet verplicht, maar optioneel. Het is pas geldig als beide partijen hiervoor kiezen.

Beoordeling

De tekst geeft duidelijkheid over de mogelijkheid over vervroegde ontbinding van de overeenkomst. De student profiteert van een soepel regime, dat hem in staat stelt zich gemakkelijker te bevrijden van de huurovereenkomst. Een flexibiliteit die welkom is wanneer hij bijvoorbeeld halverwege het jaar stopt met zijn studie. Hij blijft echter gedurende de hele looptijd van de overeenkomst beschermd, want de verhuurder kan deze niet vervroegd beëindigen. Een ander goede vernieuwing is de mogelijkheid om af te zien van de woning voordat deze betrokken is. De schadevergoeding van een maand huur lijkt ons echter niet in alle gevallen gerechtvaardigd. Deze zou niet verschuldigd moeten zijn als de student stopt met zijn studie of bijvoorbeeld niet aangenomen wordt voor een opleiding. De schade die de verhuurder lijdt in geval van terugtrekking is gering. De vraag in dit segment is zo groot dat het hem

geen moeite zal kosten een vervanger te vinden, zelfs niet een maand voor aanvang van de lessen.

We vinden het overigens verbazend dat de wetgever, net als bij gedeeld huren, niet heeft geprobeerd om onderhuur voor studenten te vergemakkelijken. Zij zouden hun kot moeten kunnen onderverhuren zonder toestemming van de verhuurder. Elk jaar gaan enkele duizenden studenten voor een kort verblijf naar het buitenland in het kader van het Erasmus-programma. We begrijpen niet waarom geen rekening is gehouden met die werkelijkheid.

Bovendien regelt de studentenhuurovereenkomst niet de huurgarantie voor de meest voorkomende gevallen dat de student niet in zijn woning gaat wonen. De hoogte daarvan wordt aan de verhuurder overgelaten. Wij zijn van mening dat deze gevoelige kwestie geregeld moet worden in de studentenhuurovereenkomst en wij zijn het eens met de FEF (Fédération des étudiants francophones) die deze willen beperken tot een maand huur.

Ander gevoelig punt: de huur. Huurverhogingen zijn niet ingekaderd in de studentenhuurovereenkomst, terwijl dit wel het geval is bij kortlopende huurovereenkomsten (al blijft het principe lastig toe te passen). Dit betekent dat als de verhuurder een overeenkomst sluit met een nieuwe student, hij zijn huur ongestraft kan verhogen. In de veronderstelling dat de indicatietabel voor huren (zie hoofdstuk 3) ooit zijn nut bewijst en invloed heeft op de prijzen (en dus ook op onterechte huurverhogingen), kunnen studenten daarvan geen gebruik maken, omdat de tabel geen rekening houdt met studentenkosten.

Invoering van een studentenhuurovereenkomst is een goed idee, maar het voorgestelde stelsel is onvolledig en laat te veel onzekerheden over essentiële elementen van de huurbetrekkingen, zoals met name de garantie. Ook betreurenswaardig is het ontbreken van een verband met de gedeelde huurovereenkomst. De student moet kiezen voor hetzij de studentenhuurovereenkomst, hetzij voor het stelsel voor gedeeld huren. Het ene sluit het andere uit!

Voorstel

De studentenovereenkomst zou de voorwaarden voor de garantie moeten regelen en de hoogte daarvan, eventuele huurverhogingen tussen twee overeenkomsten moeten inkaderen en onderhuur moeten toestaan.

De ontwikkeling van intergenerationeel wonen stimuleren

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

Minister Fremault heeft twee oproepen gedaan voor het indienen van voorstellen voor projecten om intergenerationeel wonen in Brussel een impuls te geven. De beoogde betrokken partijen: de Sociale Verhuurkantoren (SVK) en de Brusselse verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's). De eerste oproep voor projecten dateert uit 2015. Dertien projecten zijn gekozen en ontvingen subsidie voor een bedrag van 1.263.966 € met als doel de creatie van 130 woningen. De indieningstermijn voor de tweede oproep is in april 2017 gesloten en heeft nog geen resultaten opgeleverd. Het beschikbare budget bedraagt 600.000 €.

Intergenerationeel wonen omvat in de zin van de Huisvestingscode (en de oproep voor het indienen van projecten) ten minste twee woningen waarvan de ene bewoond wordt door iemand ouder dan 65 jaar. De bewoners verplichten zich schriftelijk om over en weer diensten te verlenen aan elkaar. De koppels senior/student zijn bij de oproeping van projecten in 2015 aangemoedigd, deels door de subsidie (40%) die zij met voorrang zouden kunnen krijgen. Gesubsidieerde projecten konden ook bestaan uit gedeelde woningen met gemeenschappelijke leefruimtes.

Beoordeling

Intergenerationeel wonen zorgt voor een band, solidariteit tussen generaties en helpt het isolement van bepaalde, soms oudere mensen te verminderen, maar ook dat van jongeren. Op zijn schaal zorgt het voor woonoplossingen tegen lagere kosten en intensievere bezetting van het bestaande bestand. Zo draagt de terbeschikkingstelling van overtollige kamers in een intergenerationeel project bij aan de vermindering van de onderbezetting van woningen. Overbezetting van woningen is een lastig probleem in Brussel, vooral in de centrumwijken, maar in sommige randwijken is een deel van het

particuliere woningbestand onderbezet³. Intergenerationeel wonen maakt het ook mogelijk om een aanbod te creëren van financieel bereikbare woningen voor met name studenten⁴.

Omdat de oproep voor het indienen van projecten gericht is aan SVK's en VIH's kunnen de aangeboden intergenerationele woningen voor een lage prijs gehuurd worden. Een woning delen kan voor uitkeringsgerechtigden echter tot gevolg hebben dat zij een deel van hun inkomen kwijtraken. Dit komt door de status van medebewoner. Als oplossing daarvoor is de Brusselse Regering van plan om het label intergenerationeel wonen in te voeren. De minister ziet daarin een mogelijkheid om het label te laten erkennen door de federale regering en op die manier te zorgen voor handhaving van de status van alleenwonende voor de bewoner van een woning met dit label. Daarnaast presenteert de minister het label ook als een onmisbare voorwaarde vooraf voor de toekenning van structurele of jaarlijkse subsidies (in plaats van meerdere oproepen voor het indienen van projecten) ter ondersteuning van toekomstige projecten⁵.

Tweede hindernis: de normen uit de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) houden geen rekening met de nieuwe manieren van samenwonen. Laten we hopen dat de hervorming van de GSV het mogelijk maakt om (half) gedeelde woningen, zoals intergenerationele woningen, te erkennen en in te kaderen om de toename daarvan te stimuleren.

Voorstellen

Een label toekennen aan intergenerationele woningen om de individualisering van de sociale rechten van de bewoners te waarborgen.

De bewoonbaarheidsnormen van de GSV aanpassen aan gezamenlijke woningen.

3. «Deze trend valt met name te verklaren doordat ouders, nadat hun kinderen zijn uitgevlogen, blijven wonen in een woning die bedoeld was voor de vroegere omvang van het huishouden: een situatie die - en dat is geen verrassing - vaker voorkomt bij eigenaren,» uittreksel uit: Christian Dessouroux (e.a.), Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen, Brussels studies, 2016.

4. Bijvoorbeeld: een student kan via de vzw '1toit-2âges' een kamer huren voor 180€.

5. Commissie huisvesting 14.07.2016.

→ De toekenning van het studentenwoninglabel verbinden aan huurprijsplafonds

→ De studentenhuurovereenkomst moet regels voorzien voor de huurwaarborg, onderhuur en de huurprijsstijgingen tussen twee overeenkomsten beperken

Onze voorstellen

→ Een label voor intergenerationeel wonen voorzien en zo de individuele sociale rechten van de bewoners verzekeren

→ De bewoonbaarheidsnormen van de GSV moeten worden aangepast voor collectieve woningen en studentenwoningen





Het park van de sociale verhuurkantoren laten toenemen

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Verhogen van de huurplafonds voor verhuurders in sommige gemeenten		
Een sociaal verhuurkantoor voor studenten (SVK Studenten) oprichten		

Context

De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) hebben als doel een deel van de particuliere woningen te socialiseren door eigenaren rust en financiële zekerheid te bieden in ruil voor een lagere huur dan de marktprijs.

Feitelijk nemen de SVK's de hele huurrelatie over (keuze van de huurder, ondertekening van de huurovereenkomst, opmaking van de staat van het gehuurde bij aanvang, onderhoud van de woning, inning van de huur, opmaking van de staat bij beëindiging, het eventuele herstel van de woning tussen twee huurders in...). De huurders, die moeten voldoen aan bepaalde inkomenseisen, profiteren van een gematigde huur. De eigenaren hebben de zekerheid dat ze hun huur ontvangen, of de huurder nu wel of niet betaalt en of de woning wel of niet leegstaat. Kortom, de SVK's zijn intermediairs die de relatie tussen de huurders en de eigenaren verzorgen.

24 SVK's zijn erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zij beheren meer dan 4.500 woningen. De eerste wetgeving die de SVK's erkent en subsidieert dateert uit 1998. Sindsdien is de werkwijze van de SVK's door middel van verschillende besluiten gewijzigd. Het laatste besluit dateert van 17 december 2016 en voert nieuwe maatregelen in, met name: een betere verdeling van de subsidie, vaststelling van verschillende doelgroepen (mindervaliden, daklozen, studenten...), de oprichting van het Sociale Verhuurkantoor voor Studenten (SVK Studenten) en verhoging van de huren voor eigenaren van panden in bepaalde geografische gebieden.

Deze twee laatste maatregelen worden hierna geanalyseerd.

Verhogen van de huurplafonds voor verhuurders in sommige gemeenten

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Het nieuwe besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de Sociale Verhuurkantoren regelt van 17 december 2015 staat verhoging toe van de huren die betaald worden aan eigenaren van panden in bepaalde gemeenten. De Sociale Verhuurkantoren zijn verplicht zich te houden aan een regeling voor maximumhuren voor de eigenaren. De SVK-huren zijn duidelijk lager dan de huren op de particuliere markt. In sommige gemeenten, voornamelijk gelegen in de tweede kroon, is het verschil tussen de maximumhuren van de SVK's en de huren op de particuliere markt echter zo groot dat de SVK's hun activiteit slechts met moeite kunnen ontwikkelen. Het nieuwe besluit staat dus een verhoging met maximaal 10% toe van de aan de eigenaren betaalde huren voor panden die in bepaalde gebieden liggen, voor de duur van ten hoogste drie jaar. Deze maatregel heeft geen gevolgen voor de huur die huurders betalen; hun huur stijgt niet evenredig; het Gewest neemt deze prijsverhoging voor zijn rekening.

Beoordeling

De maatregel verdeelt de sector. Tegenstanders van deze regeling maken zich zorgen over een mogelijk inflatoir effect op de huren in het algemeen, maar ook dat deze bijdraagt aan de rechtvaardiging van de hoogte van de huren die in bepaalde wijken gevraagd worden. De sector ontwikkelt zich dan ook zonder deze maatregel uitstekend (in tien jaar is het park gegroeid van 1.641 eenheden naar 4.500 woningen per 31 december 2016).

Voorstanders van deze maatregel brengen daar tegenin dat deze maatregel de ontwikkeling van de sector een boost kan geven, vooral in de beter gelegen gebieden: het SVK-woningpark groeit hoofdzakelijk in de arme sikkels van Brussel, terwijl een van de missies van de SVK's juist de sociale mix is.

Het belangrijkste struikelblok, waarover de hele sector het eens is, is de maximale duur van drie jaar van de huurverhoging. Welke eigenaren zouden een daling van de huur met 10% na drie jaar accepteren? Levert dit niet het risico op dat er tussen de eigenaren en de SVK's overeenkomsten met een maximumduur gesloten worden, waardoor juist de huurrelatie op het spel komt te staan?

Tot slot is het veel te vroeg om de geschiktheid van deze maatregel in de praktijk te beoordelen, want de gemeenten zijn in december 2016 gedefinieerd.

Voorstellen

De ontwikkeling van de sector kan ook plaatsvinden met behulp van andere hefbomen:

Het Brussels vastgoed is oud en veel woningen vergen ingrijpende renovaties. Eigenaren die hun woningen toevertrouwen aan de SVK's kunnen aanspraak maken op renovatiepremies, ongeacht hun inkomsten. Helaas hebben we de afgelopen jaren gezien dat de toekenning van renovatiepremies ingewikkelder en aanzienlijk moeilijker wordt. Wij zijn er voorstander van dat de renovatie van woningen en de ontwikkeling van de SVK-sector bevordert moeten worden door middel van de toekenning van hogere premies aan eigenaren die ons hun woningen toevertrouwen: meer in aanmerking komende posten, verhoging van de bijdrage van het Gewest voor enkele kernposten en vereenvoudiging van de procedure voor toekenning van deze premies.

Een andere mogelijkheid die in de sector genoemd wordt, betreft de onroerende voorheffing: momenteel profiteren de eigenaren die ons hun goederen toevertrouwen van een verlaging van de onroerende voorheffing van 36%. Sommigen verdedigen dat het vrijstellingspercentage van de onroerende voorheffing verhoogd zou moeten worden of dat deze eenvoudigweg zou moeten worden afgeschaft.

Een Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVK Studenten) oprichten

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

Het SVK Studenten is eind 2015 opgericht. De Regering heeft daarvoor de Brusselse wetgeving met betrekking tot de SVK's aangepast, zodat het toekomstige kantoor voor studenten het beheer op zich kon nemen van speciaal voor studenten bestemde woningen¹. De belangrijkste aanpassing betreft de normen voor de oppervlakten van de woningen: het oppervlak van een studentenwoning mag kleiner zijn dan 26 m² (het minimumoppervlak voor studio's die de klassieke SVK's kunnen beheren). De studentenwoning is dus als speciale categorie opgenomen in het besluit van 28 februari 2008 dat de Sociale Verhuurkantoren regelt.

Om in aanmerking te komen voor een woning van het SVK Studenten mag het inkomen van studenten (of hun ouders, als zij ten laste komen van hun ouders) niet hoger zijn dan de toelatingsdrempels voor sociale huisvesting. Zij sluiten een studentenhuurovereenkomst met de SVK Studenten. De hoogte van de huur voor de student ligt tussen 140€ en 280€.

Beoordeling

Bij gebrek aan plaats in de universitaire residenties² zijn studenten massaal gedwongen om woningen te huren op de particuliere woningmarkt. De daar gehanteerde prijzen zijn hoog en blijven maar stijgen. Studenten moeten per maand gemiddeld bijna 450€ betalen. Dit zijn veel te hoge bedragen die het volgen van een studie bemoeilijken voor studenten met een laag inkomen of wier ouders een laag inkomen hebben.

Het particuliere bestand voor studenten socialiseren via het SVK-model, dat zijn waarde bewezen heeft, maakt het derhalve mogelijk huisvestingsoplossingen in Brussel aan te bieden voor een betaalbare prijs.

Het was nodig om daarvoor een SVK op te richten dat zich op studenten richtte om het 'SVK'-stempel toe te passen voor dit specifieke deel van het huurbestand en om beter rekening te houden met de specifieke wensen van studenten. De traditionele SVK's hebben niet de taak om het 'studentenpubliek' te bedienen dat duidelijk afwijkt van de doelgroepen van de Brusselse SVK's.

Tot nu toe heeft dit systeem de eigenaren – nog – niet weten te overtuigen, want anderhalf jaar nadat het actief geworden is, heeft het SVK Studenten nog maar 10 woningen in portefeuille die nog niet allemaal bezet zijn. Als belangrijkste oorzaken worden genoemd: een voor de eigenaren te ongunstig verschil tussen de SVK-huur en de marktprijs, zeer strikte normen voor de verhuur en gebrekkige informatieverstrekking aan de eigenaren (er is nog geen website).

Voorstel

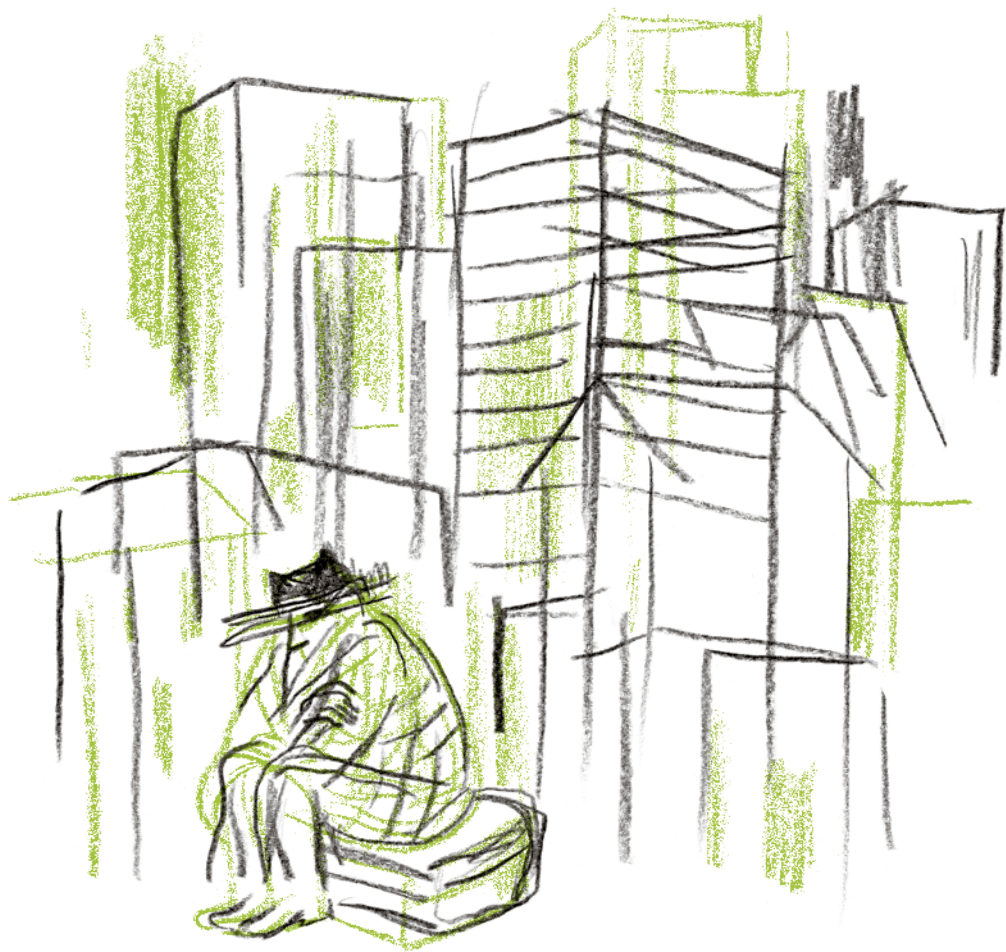
Moest de mogelijkheid om studentenwoningen te verhuren voorbehouden blijven aan het SVK Studenten? Zeker niet. Hoewel de traditionele SVK's zich slechts marginaal bezighouden met studentenhuisvesting – bijvoorbeeld in het kader van solidariteits- of intergenerationele projecten – is het jammer dat zij niet ook gebruik kunnen maken van deze mogelijkheid (in verhuur nemen van woningen kleiner dan 26 m² en gebruikmaking van de studentenhuurovereenkomst op de eerste plaats).

-
1. Ministerieel Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren - 17 december 2015.
 2. Slechts 20% van de Brusselse studenten is ondergebracht in een universitaire residentie.

- De renovatie van woningen aanmoedigen en de sector van de SVK's versterken door hogere premissen toe te kennen aan verhuurders die hun woning toevertrouwen aan een SVK.

Onze voorstellen

- De onroerende voorheffing afschaffen voor eigenaars die hun woning verhuren via een SVK.
- De mogelijkheid om een studentenwoning in beheer te nemen niet beperken tot enkel het SVK Studenten.



9

De toegang tot en handhaving in woningen van daklozen vergemakkelijken

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Nabegleiding ondersteunen en de diensten voor begeleiding aan huis herwaarderen	✓	~
Sociale woningen met voorrang toekennen aan slachtoffers van geweld tussen partners of intrafamiliaal geweld	✓	✓
De projecten van Housing First blijvend maken	✓	✓

Context

“Je wordt niet zomaar dakloos. De val gaat snel, maar eruit komen is een zware strijd.”¹

Het aantal dakloze of slecht gehuisveste personen neemt jaarlijks toe. Onder deze mensen bevinden zich mannen en vrouwen, maar ook een toenemend aantal kinderen die hun ouder(s) vergezellen. Dakloosheid en slechte huisvesting zijn zeker het zichtbare topje van de ijsberg van armoede en enorme kwetsbaarheid. Deze groep heeft te maken met veel en ingewikkelde problemen die vaak met elkaar samenhangen. Het kan gaan om overmatige schulden, geestelijke gezondheid, verslaving, echtelijk geweld, enz. Scheiding van de (gewelddadige) partner of het kwijtraken van de woning als gevolg van uitzetting blijven echter de meest genoemde redenen².

Geen of een slechte woning hebben vormt de toegangsdeur naar het daklozenbestaan, maar ook een onvermijdelijke uitgang³. Maar niet voor elke prijs.

Allereerst financieel: de huren in Brussel zijn heel hoog voor deze groep waarvan de overgrote meerderheid een vervangingsinkomen, of zelfs een leefloon heeft.

Daarna functioneel. Hoewel immers de privéwoning gezien wordt als ‘de norm’, vereist de sociale isolatie die een aanzienlijk deel van de begeleide personen ervaart dat er opnieuw wordt nagedacht over de woning, zelfs over leefmilieus ‘buiten de normen’ zoals solidaire huizen.

De sector daklozen wordt voornamelijk erkend en gesubsidieerd door de COCOF (commission communautaire française) en de GGC (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie). Sinds 2014 is één en dezelfde minister, Céline Fremault, belast met zowel huisvesting, sociale actie (COCOF) en bijstand aan personen (GGC). Deze laatste taak deelt zij met minister Pascal Smet. Deze bijzondere situatie maakt het mogelijk te rekenen op meer dwarsverbanden tussen de sectoren.

De afgelopen jaren hebben de ministers van Bijstand en Sociale actie in de sector geïnvesteerd om bepaalde missies te ondersteunen, nieuwe structuren op te zetten of de opvangcapaciteit van bepaalde centra te vergroten. Al deze investeringen zijn echter nog steeds onvoldoende. De bestrijding van dakloosheid is immers niet alleen op te lossen met meer middelen voor de diensten voor bijstand aan daklozen of slecht gehuisveste personen. Eerst moet er veel aan gedaan worden om te voorkomen dat mensen hun huis kwijtraken en later in het proces moet ervoor gezorgd worden dat de kwetsbaarste Brusselaren in hun leefomgeving kunnen blijven.

Er wordt gewerkt aan belangrijke wetswijzigingen, met name bij de GGC, waar een nieuwe ordonnantie inzake bijstand aan daklozen in de maak is. Er moeten afspraken met de huisvestingssector tot stand komen.

1. Anonieme medewerker.

2. "Centrale registratie voor de onthaaltehuizen en centra voor dringend onthaal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest- 2010-2014" (La Strada - 2017).

3. In 2014 kreeg meer dan 1/3 van de gebruikers van onthaaltehuizen een privéwoning na hun verblijf (particuliere verhuurder of sociaal verhuurkantoor). De overigen gingen naar een (ander) onthaaltehuis (7%) of een slechte woning (7%) of bevonden zich in een strafinrichting (7%).

Nabegleiding ondersteunen en de diensten voor begeleiding aan huis herwaarderen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

“Nabegleiding is een algemene begeleiding van personen na hun verblijf in een onthaaltehuis of een gemeenschapshuis. Het doel van deze begeleiding is zorgen voor continuïteit van het psychosociale werk tijdens het verblijf en de aanpassing aan de leefomgeving door de persoon en/of het gezin. De nabegleiding is gebaseerd op de activering en mobilisering van de middelen die de persoon heeft en het hulpnetwerk. De begeleiding is vrijwillig en gratis.”⁴

Ter aanvulling op deze begeleiding zijn er diensten voor bijstand aan daklozen erkend voor een psychosociale, financiële en administratieve begeleiding aan huis van iedereen die zich in een kwetsbare situatie bevindt en speciale begeleiding nodig heeft om zelfstandig te kunnen wonen in een individuele woning en daar te kunnen blijven. De begeleiding is gratis en wordt op verzoek van de gebruiker gegeven.

Deze diensten zijn door de GGC erkend in het kader van een regeling uit 2002. Een herwaardering van deze diensten wordt gevraagd.

Bij de COCOF heeft in 2016 minister Fremault het initiatief genomen voor een wijzigingsbesluit van de regelgeving voor onthaaltehuizen. Nabegleiding wordt erkend als een basismissie van de onthaaltehuizen. Er komt een structurele subsidie.

Bij de GGC wordt gewerkt aan de opzet van een nieuwe ordonnantie inzake bijstand aan daklozen. De erkenning van de nabegleiding door de onthaaltehuizen en versterking van de begeleiding aan huis zijn beloofd.

Beoordeling

De missies van zowel nabegeleiding en begeleiding aan huis hebben werkelijk meerwaarde. Deze twee regelingen stellen immers een kwetsbare groep in staat om zich te handhaven op een leefplek/in een woning. Daardoor werken ze preventief. Deze begeleiding zorgt voor een overgang tussen verblijven in een onthaaltehuis (soms meerdere maanden tot meer dan een jaar) en installatie in een nieuwe woning. Uit een onderzoek uit 2016⁵ blijkt dat nabegeleiding positieve resultaten oplevert in de handhaving in de woning en het risico van terugval vermindert dankzij een begeleiding tijdens die overgangsperiode.

Tot nu toe werd dit begeleidende werk niet erkend als een missie van de onthaaltehuizen, terwijl 3/4 van de onthaaltehuizen dit doet, sommige zelfs al langer dan twintig jaar.

Bij de COCOF gaat de subsidie ter ondersteuning van de missie nabegeleiding naar verwachting in dit stadium alleen gelden voor de aanstelling van 1/3 VTE, terwijl per onthaaltehuis ten minste een voltijdsmedewerker nodig zou zijn. Daarvoor is nog geen financiering beschikbaar.

Bij de GGC is het nog te vroeg om een uitspraak te doen. We zullen zien of de ministers van Bijstand, Pascal Smet en Céline Fremault, hun belofte nakomen.

Voorstellen

Erkenning en herwaardering van nabegeleiding en diensten voor begeleiding aan huis.

4. "Nabegeleiding: begeleiding om de overgang naar een nieuwe leefomgeving te stimuleren" (AMA - 2016).

5. Idem.

Sociale woningen met voorrang toekennen aan slachtoffers van geweld tussen partners of intrafamiliaal geweld

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

Als een wijziging van de toegangscriteria voor sociale woningen in Brussel is er sinds juli 2016 een nieuw systeem⁶. Nieuw hieraan is de vaststelling van een quotum voor het met voorrang toekennen aan slachtoffers van partnergeweld en/of intrafamiliaal geweld (artikel 13 bis).

Deze problematiek doet zich veelvuldig voor bij daklozen. Ongeveer een op de twee vrouwen in een onthaaltehuis is slachtoffer van echtelijk geweld en/of intrafamiliaal geweld⁷. In de meeste gevallen hebben zij ook kinderen bij zich. Laten we echter mannen en jonge mannen die ook te maken hebben met dit soort geweld niet vergeten.

Beoordeling

Begin 2017 heeft AMA een evaluatie-enquête⁸ gestuurd naar alle Brusselse onthaaltehuizen. Dit zijn de resultaten:

- 94,7% van de OVM's heeft artikel 13 bis toegepast. Hoewel een meerderheid van de OVM's overeenkomsten heeft gesloten met een of meer onthaaltehuizen, verschilt het aantal conventionele woningen per OVM. In de praktijk zien we tot 7 woningen per gesloten overeenkomst. Over het geheel genomen is de samenwerking positief.
- De aangeboden woningen passen bij de situatie van de bewoners en voldoen aan de normen voor conformiteit en gezondheid. Grote woningen zijn overigens zeldzaam.

- Doordat via dit systeem de mogelijkheid wordt geboden van een stabiele woning tegen lagere kosten, maakt dit het voor mensen die door hun relatieproblemen al in een lastige situatie verkeren gemakkelijker om met hulp herhuisvesting te vinden;
- Het risico van een eventueel concurrentierisico tussen de begunstigen van artikel 13 bis is niet ondenkbaar. De volgorde van toekenning van woningen hangt niet samen met de verblijfsduur van de persoon in het onthaaltehuis, maar met het type aangeboden woning. Soms zien we lange wachttijden tussen de aanvraag en het krijgen van een woning.

Uit deze eerste evaluatie blijkt dat artikel 13 bis een goede stap voorwaarts is.

Voorstellen

Toekenning van een woning kan lang duren, met het risico dat de toegestane verblijfsduur in het onthaaltehuis overschreden wordt. Het zou goed zijn om een maximale termijn vast te stellen tussen de indiening van de aanvraag en de acceptatie van het dossier door de OVM.

Er moet worden toegezien op de toegankelijkheid van het systeem voor gezinnen met een problematische situatie op administratief gebied (bijvoorbeeld beperkte verblijfsvergunningen met voorwaarden).

Het is wenselijk over te gaan tot een systeem met overeenkomsten met een geldigheidsduur van meerdere jaren tussen de onthaaltehuizen en de OVM's, in plaats van een jaarlijkse verlenging.

Erkenning en subsidie voor nabegleiding voor de onthaaltehuizen: hoe kunnen we de begeleiding van personen in de sociale huisvesting waarborgen als het onthaaltehuis geen subsidie krijgt voor de nabegleiding? Vooral omdat de nabegleiding een verplicht karakter heeft in sommige overeenkomsten tussen de OVM's en het onthaaltehuis.

6. Besluit van 17 september 2015 tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 (huurbesluit) met name artikel 13 bis daarvan - BS 24 september 2015.

7. "Aanpak van situaties van echtelijk en intrafamiliaal geweld in de onthaal voor volwassenen in problemen" (AMA - 2010).

8. "Evaluatie van artikel 13 bis: een blik van de sector Brusselse onthaaltehuizen" (AMA - 2017).

De projecten van Housing First blijvend maken

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

De projecten van Housing First zijn gericht op de integratie door middel van huisvesting van zeer kwetsbare daklozen. Dit zijn mensen die een lang bestaan op straat achter de rug hebben en problemen hebben met de fysieke of mentale gezondheid of verslavingen. In plaats van het eindpunt van een lang integratieproces is huisvesting hier de eerste stap die genomen wordt. Het is mogelijk om hiervoor zonder voorwaarden in aanmerking te komen (behalve het nakomen van de verplichtingen als huurder). Zodra de huurder een woning heeft, begeleidt een multidisciplinair team hem om hem te ondersteunen in zijn nieuwe leefomgeving.

De projecten zijn in 2013 van start gegaan op federaal niveau, door middel van een gift van de Nationale loterij.

In 2015 hebben de instanties van het Brusselse Gewest het stokje overgenomen van de federale diensten en zorgen zij voor de subsidiëring van de projecten. Momenteel ontvangen in Brussel drie Housing First-programma's, uitgevoerd door vier instellingen⁹, subsidies voor een bedrag van een miljoen €.

De aan de huurders toegewezen woningen zijn hoofdzakelijk sociale woningen of door een SVK beheerde woningen. De werving op de particuliere markt ontwikkelt zich ook.

Beoordeling

Het Housing First-model heeft zijn doelmatigheid al bewezen: *“Wat het behoud van de woningen betreft, zijn de resultaten veelzeggend. Na twee jaar laat de groep uit het Housing First-systeem een percentage van 80% zien van mensen die nog steeds een woning hebben.”*^{10”}

De doelgroep bestaat dus uit personen uit de allerkwetsbaarste groep aan wie Housing First zonder voorwaarden een woning heeft aangeboden, met andere woorden een basis waarvandaan ze hun leven weer opnieuw kunnen opbouwen met daarnaast mobiele begeleiding op maat.

De eerste hindernis voor de uitvoering van het programma voor de uitvoerende instanties is om woningen te vinden, vooral betaalbare woningen. De realiteit op de Brusselse huurmarkt zou echter de ontwikkeling van het project niet mogen afremmen. Het is op zijn plaats om woningen beter bereikbaar te maken voor de doelgroep van Housing First.

Voorstellen

Er bestaan verschillende mogelijkheden om dit te bereiken, voorgeschreven door de initiatiefnemers van de projecten – afhankelijk van hun eigen realiteit: overeenkomsten sluiten met maatschappijen voor sociaal wonen voor toekenning met voorrang aan de doelgroep van Housing First, intensievere partnerschappen met Capteur de logements...

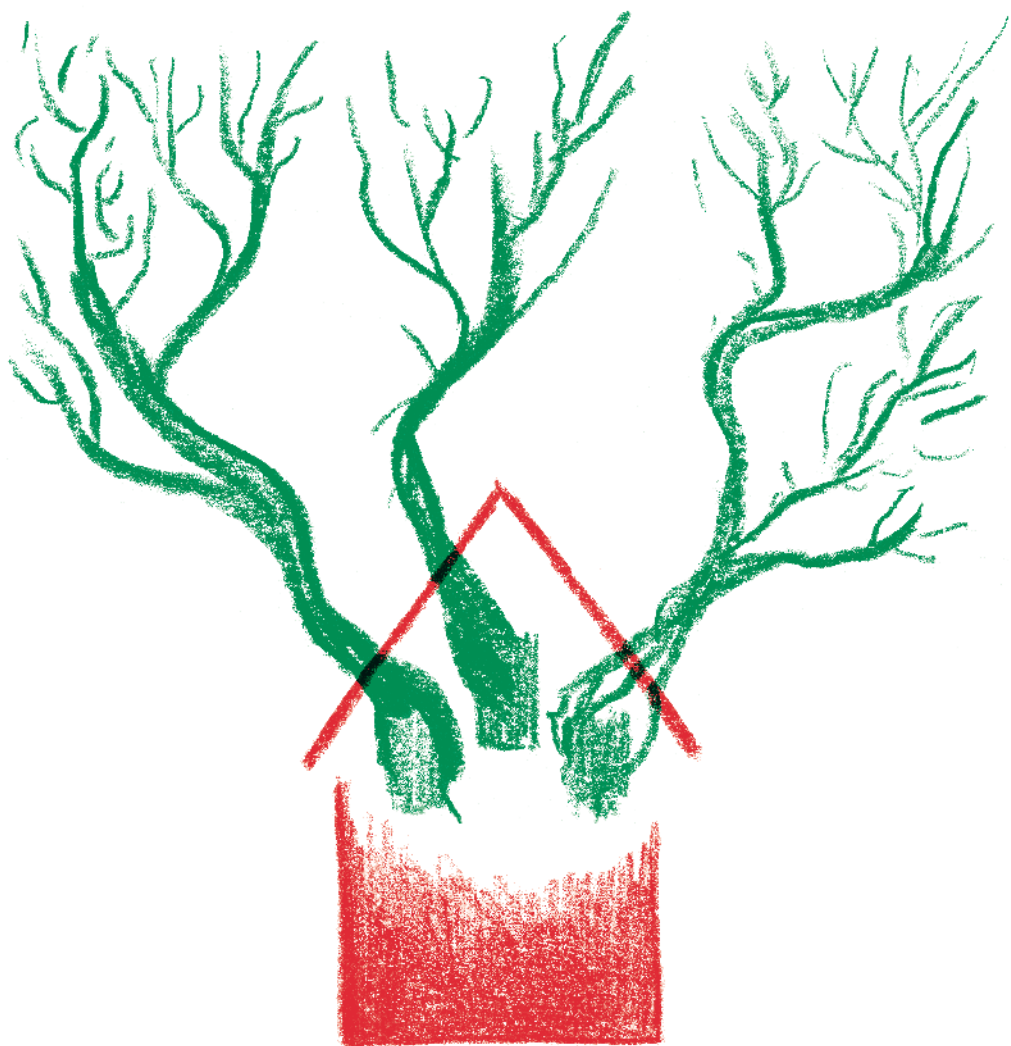
9. SMES-B, Straatverplegers, Samusocial, Diogenes.

10. Lo Sardo S., *Sorties de rue. Une ethnographie des pratiques d'intervention Housing first* (Van de straat. Een etnografie van de hulpverleningspraktijken van Housing First).

Onze voorstellen

- Erkenning en herwaardering van nabegeleiding en diensten voor begeleiding aan huis
- De toegang tot betaalbare, blijvende woningen vergemakkelijken voor de doelgroep van Housing First
- De cel ‘capteur logement’ ondersteunen en versterken om zo private woningen voor de thuislozensector te bestemmen en vernieuwende woonprojecten te ontwikkelen.





10

Leegstand bestrijden

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
8 gemeentelijke observatoria voor de huisvesting subsidiëren	✗	✗
De verbouwing van de lege verdiepingen boven handelszaken aanmoedigen	✓	~

Context

Hoeveel leegstaande woningen telt Brussel? Gaat de toestand erop vooruit of net achteruit? **De cijfers over leegstand in Brussel blijven erg vaag.** Al 20 jaar lang spreekt men van 15.000 tot 30.000 leegstaande woningen, terwijl er sinds 1998 geen enkele systematische inventaris is opgesteld. Van leegstaande woningen, maar dat is niet alles. De leegstand heeft ook betrekking op kantoorruimten, opslagplaatsen en talloze verdiepingen boven handelszaken.

Onder de vorige legislatuur werd de strijd tegen leegstand opgevoerd. Sinds 2009 **is het een overtreding van de Huisvestingscode om eigenaar te zijn van een leegstaande woning**, een overtreding die kan worden bestraft met een administratieve boete. In 2012 **is er een gewestelijke dienst opgericht om deze boetes op te leggen**. De gemeenten en de speciaal hiervoor erkende verenigingen kunnen de adressen van onbewoonde huizen melden. Om ervoor te zorgen dat de gemeenten dit middel toepassen, kunnen ze de inning van de boete toevertrouwen aan het Gewest en zelf 85% van het bedrag recupereren. Melden we nog dat **ALLE** gemeenten ondanks alles verplicht blijven een inventaris op te stellen van de leegstaande woningen op hun grondgebied en deze over te maken aan het Gewest, ongeacht of ze officieel meewerken met de gewestelijke dienst.

Maar hier stopt de wetgeving niet. De openbare operatoren kunnen ook gebouwen die leeg blijven staan **in beheer nemen**, zelfs zonder dat de eigenaar hiermee heeft ingestemd. Een middel dat al meer dan 10 jaar bestaat, maar dat nog maar heel weinig is gebruikt. Hetzelfde geldt voor de **vordering tot staking**, met andere woorden de mogelijkheid voor de administratieve overheden en de erkende verenigingen voor verdediging van huisvesting om een dossier voor de rechtbank te brengen. Als zij kunnen aantonen dat de woning leegstaat, kan de rechter de in gebreke blijvende eigenaars ertoe verplichten alles in het werk te stellen om een einde te maken aan de leegstand.

De Brusselse Regering heeft tot nog toe geen enkele maatregel genomen om deze twee middelen, die nog te weinig worden gebruikt, te versterken. Wat leegstand betreft, hebben wij slechts 2 maatregelen gevonden: de ene heeft zeer specifiek betrekking op het probleem van de verdiepingen die handelaars leeg laten staan; de andere op de inspanning voor inventarisering van leegstaande woningen door de gemeenten. Vermelden we nog dat het hoofdstuk over openbare huisvesting een maatregel bevat die rechtstreeks verband houdt met wat ons bezighoudt: de mogelijkheid om leegstaande gebouwen te verbouwen ten gunste van sociale huisvesting (zie pg 54).

8 gemeentelijke observatoria voor de huisvesting subsidiëren

Nut **✗**

Geschiktheid **✗**

Beschrijving

Sinds 2005 financiert het Gewest 4 gemeentelijke observatoria (Anderlecht, Evere, Molenbeek en Ukkel¹), voor een bedrag van 25.000€ per jaar. Indertijd was het doel de kennis van de huurmarkt in deze 4 gemeenten met een specifieke huisvestingssituatie te verfijnen. Deze kennis moest met name dienen om een rooster van huurprijzen op te stellen. Sindsdien is er in dit kader vooral gewerkt aan de strijd tegen ongezonde en leegstaande woningen. In 2016 lanceerde minister Frémault een projectoproep om het aantal gesubsidieerde observatoria te verdubbelen. Met deze oproep heroriënteerde ze hun werk naar de identificatie van leegstaande woningen. 13 gemeenten reageerden en 8 ervan werden geselecteerd: Anderlecht, Evere, Molenbeek, Ukkel, Brussel-stad, Schaarbeek, Elsene en Vorst. De begroting voor deze observatoria nam toe van 100.000€ naar 200.000€. Begin 2017 werd een nieuwe projectoproep gelanceerd om 4 bijkomende observatoria te financieren, en de begroting werd in gelijke mate verhoogd.

Beoordeling

De strijd tegen leegstaande woningen is een gedeelde bevoegdheid van het Gewest en de Gemeenten. Sinds 2012 beschikt het Gewest over een dienst die een boete kan opleggen aan eigenaars die een woning leeg laten staan. De gemeenten blijven op hun beurt bevoegd voor de identificatie van deze woningen. Volgens de Huisvestingscode zijn ze overigens verplicht om één keer per jaar een inventaris bekend te maken van de vastgestelde leegstaande woningen op hun grondgebied in het Gewest. Niet alle gemeenten houden zich aan deze bepaling, slechts iets meer dan de helft doet dat². De andere gemeenten riskeren geen enkele straf...

Het mag dan ook niet verbazen dat de BBRoW het niet nuttig acht een deel van de Brusselse gemeenten te subsidiëren opdat zij kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Code. Elke gemeente beschikt over een brede waaier van informatie, diensten en medewerkers op het terrein die hen in staat moeten stellen een leegstandsinventaris bij te houden.

Tot slot zou men kunnen verwachten dat de gemeenten die werden geselecteerd voor de financiering van een observatorium van de huisvesting achterop hinken inzake inventarisering van leegstaande gebouwen, dat het gaat om gemeenten die geen inventaris overmaken aan het Gewest, waarvoor het probleem van leegstand duidelijk geen prioriteit is voor de lokale bestuurders. Niets is minder waar! De nieuw gefinancierde observatoria liggen in gemeenten die al beschikken over efficiënte procedures en medewerkers om situaties van leegstand te identificeren.

Voorstel

De belangrijkste behoeften in de strijd tegen leegstand liggen elders! Het is van essentieel belang om de gewestelijke cel die belast is met de bestraffing van de eigenaars die illegaal leegstaande woningen hebben te versterken. Er is voorzien in bijkomend personeel, dit was onontbeerlijk om de doeltreffendheid ervan te waarborgen en zo de inspanning om de gemeenten¹ ervan te overtuigen het middel te integreren voort te zetten. We hopen ook dat deze dienst, eens hij is gevestigd, meer missies zal krijgen en alle instrumenten zal kunnen inzetten om de woningen weer te laten bewonen (met name de vordering tot staking, het in beheer nemen, de specifieke tussenkomst voor leegstaande verdiepingen boven handelszaken).

1. De gemeente Etterbeek beschikt ook over een observatorium van de huisvesting, maar dit is een lokaal initiatief dat geen gewestelijke subsidie krijgt.

2. 9 gemeenten in 2015 en slechts 3 gemeenten in 2016 (Schriftelijke vraag 15 maart 2016, p.165).

3. 10 gemeenten hebben de inning van de boete al aan het Gewest toevertrouwd.

De verbouwing van de lege verdiepingen boven handelszaken aanmoedigen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De lege verdiepingen boven handelszaken vormen een delicaat stedelijk probleem dat in Brussel relatief aanwezig is. Het gaat om een weinig zichtbare leegstand, die vele redenen kent die evenwel vrij goed geïdentificeerd zijn (geen aparte ingang, handelshuurovereenkomst, morfologie van het gebouw...). Uit een studie die in 2012-2013 op vraag van het Gewest is uitgevoerd blijkt dat deze verlaten ruimten over een potentieel van 5.000 woningen beschikken. Om de herbewoning ervan te stimuleren, heeft minister C. Frémault een nieuwe studie-actie en een projectoproep opgezet. De studie⁴, die in 2016 werd gelanceerd, is erop gericht de gebouwen te identificeren die het gemakkelijkst kunnen worden verbouwd en een dertigtal fiches op te stellen die, voor verschillende situaties, een beschrijving geven van de locatie van het onroerend goed, de te voorziene werkzaamheden, de technische en juridische problemen, het aantal woningen dat erin wordt ingericht... Een soort gids voor projectleiders die betrokken zijn bij de projectoproep (die wordt afgesloten in juli 2017). Deze oproep, die open staat voor de ASH's en voor alle private of openbare spelers die voor de verhuur samenwerken met een ASH, heeft tot doel een premie toe te kennen voor de uitvoering van de inrichtingswerken en de consultancykosten die nodig zijn voor het project. Een voorwaarde voor de toekenning van deze premie is dat de woningen gedurende 9 jaar worden verhuurd via een ASH.

Beoordeling

Het is absoluut noodzakelijk het te grote aantal leegstaande verdiepingen aan te pakken om er woningen van te maken. Maar het gaat om complexe situaties, er zijn veel hindernissen die moeten worden weggewerkt. Zo speelt het gebouw zelf een centrale rol (naast de handelshuurovereenkomst). We onthouden twee belangrijke problemen:

- Afzonderlijke ingangen die mettertijd zijn ingepalmd om de etalage-opervlakten te vergroten

– Verdiepingen die onbewoond zijn of die zijn omgevormd tot opslagplaats, soms al meerdere tientallen jaren, in een verregaande staat van verval.

Er zijn dan ook zware investeringen nodig om ze tot woningen om te bouwen. De kostprijs van deze werkzaamheden vormt een rem voor de renovatie. Om deze weg te werken, geven sommige gemeenten premies aan de eigenaars om een afzonderlijke ingang te maken voor de woningen op de verdiepingen (dit is het geval in de Stad Brussel, Anderlecht, Sint-Pieters-Woluwe en Etterbeek).

De projectoproep die de minister heeft gelanceerd, past dus ook binnen deze trend door deze werkzaamheden gedeeltelijk te subsidiëren. De ASH's zijn zeker de juiste partner om ervoor te zorgen dat deze nieuwe woningen, waarvoor een gewestelijke subsidie werd toegekend, een sociale toepassing krijgen.

Voorstel

De Regering had evenwel nog een stap verder kunnen gaan door een structurele en blijvende gewestelijke premie voor te stellen, in plaats van te kiezen voor de formule van de specifieke projectoproep.

Een nog grotere stap zou zijn gezet door een specifieke speler aan te wijzen die als missie had deze verdiepingen te renoveren, een speler die in staat was stimulerende elementen (premies, beheer door ASH's...) en dwangelementen (in de eerste plaats gewestelijke boete en recht op openbaar beheer) met elkaar te combineren.

4. Toevertrouwd aan studiebureau "ERU", dat ter zake ervaring heeft en dat ook meewerkte aan de vorige studie in 2012-2013.

- De gewestelijke cel versterken om het werk dat is begonnen voort te zetten, de doeltreffendheid ervan te waarborgen en de uitbreiding van haar missies te overwegen
- De missies en actiemiddelen van de gewestelijke cel voor renovatie van verlaten woningen op verdiepingen boven handelszaken en voor de invoering voor het recht op openbaar beheer uitbreiden
- Een blijvende gewestelijke premie voor aanpassingswerken voorstellen om woningen boven handelszaken in te richten

Onze voorstellen

- Ervoor zorgen dat alle gemeenten een inventaris bijhouden van de leegstand op hun grondgebied
- De ontplooiing van tijdelijke activiteiten in leegstaande gebouwen bevorderen en de verenigingen ondersteunen bij de begeleiding van deze projecten met sociaal oogmerk
- De kennis van de leegstand in Brussel aanvullen en verfijnen (cijfers, oorzaken en logica)

Conclusie

De Brusselse regering is al ruim halfweg haar vijfjarige regeerperiode (2014-2019) en heeft dus kunnen tonen wat ze in haar mars heeft en of haar genomen beslissingen inderdaad effectieve en fundamentele oplossingen bieden voor het belangrijkste probleem op het vlak van wonen in Brussel: het gebrek aan betaalbare, degelijke woningen voor gezinnen met een beperkt inkomen.

De voorbije drie jaar lagen er op de regeringstafel verschillende belangrijke dossiers: de hervorming van de vastgoedfiscaliteit, de invoering van een Brusselse huurwet, het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling.... Dossiers waarmee de Brusselse regering kon ingrijpen op de productie, betaalbaarheid, toegankelijkheid en onderhoud van woningen, en op de bescherming van de huurder.

De BBRoW en haar ledenverenigingen hadden hooggespannen verwachtingen. Maar die verwachtingen zijn als een zeepbel uiteengespat.

De hervormde vastgoedfiscaliteit die Brussel eind 2015 heeft ingevoerd laat de Brusselse

huurder volledig in de kou staan en dreigt een stijging van de verkoopprijzen van woningen in de hand te werken. Het Gewestelijk Plan voor duurzame ontwikkeling biedt geen concrete antwoorden op de vraag waar er in Brussel sociale woningen zullen gebouwd worden en biedt geen garanties dat de overheidsterreinen prioritair gebruikt zullen worden voor publiek woningen. De Brusselse huurwet is een flauw afkooksel van de federale huurwet en de nieuwigheden die worden aangebracht resulteren ofwel in een achteruitgang van de rechten voor de huurder (discriminatie, opzeg), ofwel in maatregelen waar niemand om gevraagd heeft (glijdende huurovereenkomst) of maatregelen die geen zoden aan de dijk brengen (een louter indicatief rooster van huurprijzen).

Onze analyse van 32 belangrijke maatregelen die de Brusselse regering de laatste drie jaar heeft genomen is duidelijk. Een aantal beslissingen zijn nuttig te noemen (aankoop van leegstand boven winkels, afschaffing van de woonbonus, hervorming van de energiepremies... Maar de meeste van de maatregelen zijn niet

geschikt wanneer het gaat over de realisatie van het recht op wonen voor personen en gezinnen met een beperkt inkomen. De aanpak van de energie-armoede, de nieuwe stadsvernieuwingsprogramma's zijn er voorbeelden van.

De prioriteiten van deze Brusselse regering liggen duidelijk ergens anders: de bescherming van de middelgrote inkomens en de eigen inkomsten van het Gewest. Eigenlijk moet ons dit niet verbazen, reeds bij aanvang van de legislatuur hadden we het regeerakkoord beoordeeld als té weinig sociaal.

De BBRoW en andere partnerverenigingen hebben de voorbije drie jaar via tal van initiatieven en overlegorganen geprobeerd om toch een socialer invulling te geven aan het woonbeleid van deze regering. We moeten vaststellen dat er van echt overleg geen sprake is en dat onze standpunten nauwelijks worden gehoord.

Het worden nog twee lange jaren.

BBRoW

Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,
Anne-Sophie Dupont, Laurence Evrard,
Ambroise Thomson, Werner Van Mieghem

Tel.: 02 502 84 63

Mail: info@bbrow.be

Website: www.bbrow.be

Hebben bijgedragen aan de redactie en het herlezen van dit nummer:

Anne Bauwelinckx, Muriel Allart (SMES-B),
Marie Defreyne, Anne Delvaux (FdSS),
Carole Dumont, Anne-Sophie Dupont,
Laurence Evrard, Valérie Flahaux (AIS
Logement Pour Tous), Thierry Kuyken (IEB),
Erdem Resne (Convivence/Samenleven),
Ambroise Thomson, Christine Vanhessen
(AMA), Werner Van Mieghem,
Thomas VanWynsberghe (FdSS)

Illustraties:

Judith Vanistendael (cover, p. 4, 16, 24, 46,
64, 86, 94, 106)

Ambroise Thomson (p. 32)

Emmanuel Tête (p. 76)

Lay-out

Élise Debouny

Druk

Nevelland

V.U.

Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Fédération Wallonie-Bruxelles.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art. 23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 25 € per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.



De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen en zijn 50 leden-verenigingen verdedigen samen het recht op een degelijke en betaalbare woning voor alle Brusselaars.

Met onze woonbarometer evalueren we op een kritische manier de recente maatregelen die de Brusselse regering heeft genomen op het vlak van wonen: toegang tot en behoud van de woning, energie-armoede, strijd tegen discriminatie en thuisloosheid.

www.woonbarometer.be

