

4.

MAATREGELEN

TEGEN

DE STIJGENDE

KOSTPRIJS

VAN WONEN

CONTEXT

Tussen 2010 en 2020 zijn de huurprijzen in Brussel met ongeveer 20 % gestegen bovenop de indexering (80 % sinds 1986).¹ Deze stijging wordt niet gerechtvaardigd door de inflatie, maar door de honger van verhuurders die hun winstmarge trachten te maximaliseren, zonder dat zij worden tegengewerkt door enige reële poging tot overheidsregulering.

De enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen (2015) heeft ook aangetoond dat woningen van slechte kwaliteit tegen een hogere prijs worden verhuurd dan woningen van hogere kwaliteit, waarmee de excessen van verhuurders van verloederde huurwoningen, die vooral gediscrimineerde groepen met een laag inkomen huisvest, worden geobjectiveerd.

Tegelijkertijd weten we dat meer dan 30 % van de Brusselse bevolking onder de armoederisicodrempel leeft (1.230 euro/maand voor een alleenstaande), een percentage dat twee keer zo hoog is als het nationale gemiddelde.²

De Brusselaars besteden gemiddeld 35 % van hun budget aan huisvestingskosten (huur en lasten), maar achter dit gemiddelde gaan reële verschillen tussen de gezinnen schuil. Voor de armsten blijft er bijna niets over als de huur is betaald. Sommige bijstandtrekkers besteden tot 70 % van hun schamele uitkering aan huisvesting, waardoor er weinig overblijft voor andere essentiële uitgaven.³

In 2018 vaardigden Brusselse vrederechters 3.908 uitzettingsbevelen uit – ongeveer tien uitzettingen per dag – en in meer dan 80 % van de gevallen voor huurschulden (Bru-home project, 2022). Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt de hoogte van de huurprijzen ter discussie gesteld.

De gezondheids crisis en de opgelegde lockdownperiodes in 2020 en 2021 hebben de economische activiteiten verminderd, waardoor tienduizenden werknemers en zelfstandigen tijdelijk werkloos zijn geworden. In de eerste vier maanden van 2021 waren er nog 40.000 tijdelijk werklozen en 15.000 zelfstandigen die van het overbruggingsrecht gebruikmaakten. De inkomensdaling,

1. Observatoire belge des inégalités, [En finir avec la grille des loyers... Et la rente locative!](#), 09/2021

2. [Welzijnsbarometer van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel](#), 2020, p.26.

3. [Ibid.](#), p.109

ook al was die tijdelijk, maakte het leven moeilijk voor de huurders, die gedurende deze moeilijke periode hun volledige huur moesten blijven betalen.

Op gewestelijk niveau heeft de Brusselse regering in het voorjaar van 2020 bijna 18 miljoen euro vrijgemaakt voor de betaling van een eenmalige forfaitaire premie aan huurders die tussen maart en mei 2020 inkomensverlies hebben geleden (214 euro). In mei 2021 werd bekend dat 32.000 premies waren toegekend voor minder dan de helft van het geraamde budget. Afgezien van het anekdotische karakter van de maatregel, is het principe erachter verontrustend: de huurinkomsten moesten koste wat het kost worden gegarandeerd, zonder te streven naar een gezamenlijke verdeling van de crisisinspanning. “Raak niet aan de huur”... We zullen later zien dat dit ideologische leidmotief ook meer structurele vooruitgang in de weg staat.

De tijdelijke werkloosheid heeft voor een deel van de Brusselse bevolking een bufferfunctie kunnen vervullen, maar dat geldt niet voor de werknemers in de informele economie, die door de lockdown van de ene dag op de andere zonder inkomsten kwamen te zitten en geen aanspraak konden maken op een vergoeding. Migranten zonder papieren, vaak zeer onzekere huurders, hebben hun situatie zien verslechteren door de onverschilligheid van de politiek. De huidige inflatie – en in het bijzonder de dramatische stijging van de energieprijzen – is een nieuwe tragedie voor deze gezinnen.

De indexering van de lonen en sociale uitkeringen zal de stijging van de energieprijzen in de laagste inkomensgroepen slechts gedeeltelijk compenseren. Niettemin is de toegang tot het sociale tarief zowel op federaal als op regionaal niveau uitgebreid om de schade te beperken. Wij komen hierop terug in het hoofdstuk over energie. De staatssecretaris voor huisvesting heeft tweemaal (in februari en juni 2022) een voorstel gelanceerd om de huurindexering te beperken tot 2 % (in plaats van de verwachte 9.6 %). Het project veroorzaakte controverse binnen de meerderheidspartijen en werd opgegeven. DEFI en Open VLD waren ertegen.

Deze enkele vaststellingen herinneren eraan hoe dringend het is om de huren structureel aan te pakken, door te kiezen voor een interventionistisch overheidsbeleid dat een billijke huur vaststelt en degenen die daarvan afwijken sancties oplegt.

Halverwege de regeerperiode kijken wij naar drie maatregelen die het afgelopen jaar politiek in het nieuws zijn geweest.

In oktober 2021 heeft het Brussels Parlement op eigen initiatief een ordonnantie aangenomen over twee belangrijke elementen: de invoering in de gewestelijke wetgeving van het begrip ‘buitensporige huurprijs’ (gedefinieerd op basis van het indicatieve rooster van righthuurprijzen) en de goedkeuring van een wetgevend kader als basis voor de toekomstige oprichting van een paritaire huurcommissie die geschillen over huurprijzen moet beslechten.

Naast deze strategie die gericht is op de huurprijzen, is er nog een andere strategie die de solvabiliteit van de huurders wil verbeteren: de aanpassing en uitbreiding van de huurtoelage.

Tussen oktober en december 2021 heeft de staatssecretaris de laatste hand gelegd aan haar hervorming van de huurtoelage, die in het Noodplan voor de Huisvesting (PUL) als een van de belangrijkste oplossingen wordt gezien. Tijdens de vorige zittingsperiode had de regering reeds een eerste hervorming goedgekeurd, die wegens gebrek aan financiële middelen en onduidelijkheid nooit ten uitvoer was gelegd. De vier bestaande toelagen zijn nu vervangen door twee regelingen: de vernieuwde huurtoelage, bestemd voor huurders die op een sociale woning wachten, en de herhuisvestingstoelage, een samenvoeging van de herhuisvestingstoelage en het gewestelijk solidariteitsfonds voor slachtoffers van ongezonde woningen.

Bronnen:

- [Welzijnsbarometer van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel, 2020](#)
- [Bru-home, een lopend onderzoeksproject over uithuiszettingen in Brussel, ULB/VUB, voorlopige onderzoeksresultaten, 2022](#)
- [Observatoire belge des inégalités, *En finir avec la grille des loyers... Et la rente locative!*, 09/2021](#)
- [RBDH, *Les locataires bruxellois à l'épreuve du covid-19*, 01/2021](#)
- [L'indexation des loyers : Défi recale en l'absence d'un plafonnement des taxes, Sud-info, 01/2022](#)
- [Schriftelijke vraag n° 577 betreffende de follow-up van de huurpremie in het kader van covid, 30/04/2021](#)

MAATREGEL 7:

Bestrijding van buitensporige huurprijzen

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

De ordonnantie van 21 oktober 2021, opgenomen in de huisvestingscode (artikel 224), bepaalt dat de verhuurder verplicht is geen buitensporige huurprijs te vragen.

De veronderstelde buitensporige huurprijs wordt bepaald aan de hand van de indicatieve (en dus niet-bindende) rooster van referentiehurprijzen die door de vorige regering is vastgesteld en die kan worden gevonden op de website huurprijzen.brussels.

Sinds december 2021 moet de referentiehurprijs worden opgenomen in de huurovereenkomst.

De ordonnantie gaat uit van een vermoeden van buitensporige huurprijs, wanneer deze 20 % hoger ligt dan de referentiehurprijs van het rooster. De referentiehur (mediaan) wordt bepaald op basis van verschillende criteria die volgens marktobservaties de prijs zouden moeten beïnvloeden: type woning, aantal kamers, woonoppervlakte, ligging, bouwjaar, niveau van EPC en comfortkenmerken. In het rooster worden huur marges voorgesteld die rond deze mediaan liggen (-10 %, +10 %).

Het vermoeden van buitensporige huurprijs kan door de verhuurder worden weerlegd indien hij kan bewijzen dat het verschil in huurprijs (+20 %) is ingegeven door comfortelementen die intrinsiek zijn aan de woning of de omgeving. In het parlementaire werk wordt onder meer melding gemaakt van opmerkelijke architectuur, een luxe keuken, massief houten vloeren, enz.

Er kan sprake zijn van buitensporige huur, ook al is de huurprijs lager dan 20 %, wanneer de huur zelf aanzienlijke kwaliteitsgebreken vertoont (ontbreken van een verwarmingstoestel in een kamer, ontbreken van een individuele water- of elektriciteitsmeter, enz.) of met betrekking tot het milieu (geluidsoverlast, stank, enz.). De woning moet voldoen aan de minimale bewoonbaarheidsnormen van de huisvestingscode.

Een verhuurder die zich niet aan deze bepalingen houdt, kan door zijn huurder worden gevraagd om de huurprijs te herzien. Omgekeerd kan een huurprijs die 30 % lager ligt dan de referentiehuur een argument zijn voor de verhuurder om een opwaartse herziening te vragen.

EVALUATIE

De erkenning van het begrip “buitensporige huur”, in een context waar verhuurders volledig vrij zijn om de huurprijs vast te stellen, is een stap vooruit. Dit gezegd zijnde, wordt met die erkenning geen paradigma omgedraaid. Integendeel, het bestendigt de marktlogica.

Het rooster van referentiehuurprijzen is, naar onze mening, een slecht rooster. Het zou dan ook niet mogen worden gebruikt als maatstaf om te bepalen of een huurprijs al dan niet buitensporig is.

Het rooster is een foto van de waarden die op de huurmarkt worden gehanteerd. Het wijkt er niet van af. In 10 jaar zijn de huren met 20 % gestegen, exclusief inflatie, hetzelfde voor de 10 voorgaande jaren en zo verder... De huidige huurprijzen zijn noch objectief, noch redelijk, noch billijk. Integendeel, zij tonen de willekeur van de markt en het speculatieve karakter ervan aan. Het rooster ondersteunt dit.

De buitensporige huur blijft beperkt tot het “bestrafen” van afwijkingen van deze norm, en zelfs dan met een verrassende marge van 20 %. Binnen de meerderheid van de partijen wordt derhalve aanvaard dat verhuurders zonder objectieve reden meer dan de referentiehuur in rekening brengen. En zelfs boven de 20 % behouden verhuurders een ruime marge om een huurverhoging te rechtvaardigen.

Een andere bron van zorg is het feit dat dit nieuwe systeem, dat beweert misbruik van huurprijzen te bestrijden, zal worden gebruikt als een gelegenheid om de huurprijzen in de loop van een huurcontract te verhogen, uitsluitend op grond van het feit dat de betaalde huurprijs “abnormaal” laag is in vergelijking met de norm, d.w.z. om verhuurders in staat te stellen zich aan te passen aan de marktprijzen, indien dit nog niet is gebeurd.

VOORSTEL

Het algemene niveau van de huurprijzen is te hoog. Het huurprijsrooster mag de marktprijzen niet bekrachtigen, maar moet bijdragen tot een verlaging ervan. Het zou dan kunnen worden opgelegd als een normatief instrument, waarvan verhuurders niet mogen afwijken.

MAATREGEL 8:

Oprichting van een paritaire huurcommissie

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Een huurprijs die vermoedelijk buitensporig is (te hoog of dus ook te laag) kan het voorwerp uitmaken van een verzoek tot herziening bij de vrederechter.⁴ De ordonnantie van 21 oktober 2021 introduceert echter een andere mogelijkheid, namelijk de mogelijkheid om een advies over de “redelijkheid” van de huurprijs te vragen aan een nieuw bemiddelingsorgaan, de paritaire huurcommissie (PHC), die bestaat uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. In de tekst wordt gespecificeerd dat het wordt opgericht binnen de Adviesraad voor huisvesting. De samenstelling en de werkwijze van dit comité moeten bij besluit worden vastgesteld.

Het met gemotiveerd advies van de paritaire commissie is gratis en niet-bindend. Indien in het advies wordt geconcludeerd dat de huurprijs buitensporig hoog is en kan worden herzien, stelt de commissie de partijen een bemiddelingsprocedure voor met het oog op de vaststelling van een nieuwe huurprijs.

In geval van onenigheid kunnen de partijen de zaak voorleggen aan de vrederechter. De PHC is geen verplichte stap. De rechter kan vanaf het begin worden gedagvaard. Hij kan ook op eigen initiatief het advies van de commissie inwinnen, maar is er niet door gebonden.

4. Een verzoek tot herziening van de huurprijs bij de vrederechter is geen nieuw mechanisme. Wat wel nieuw is, is dat een buitensporige huurprijs kan worden aangehaald als motief voor het verzoek.

Indien de rechter de huurprijsherziening toekent, heeft deze een terugwerkende kracht die beperkt is tot vier maanden, tenzij de verhuurder reeds gedwongen is geweest een onrechtmatige huurprijs voor dezelfde woning te herzien. In dit geval gaat de huurherziening in vanaf de eerste maand van de ondertekening van de huurovereenkomst.

De PHC is niet bevoegd om aanvragen te behandelen die betrekking hebben op woningen die worden beheerd door een SVK of een openbare vastgoedbeheerder (gemeente, OCMW, OVM, Woningfonds, enz.).

EVALUATIE

De BBRoW pleitte geruime tijd voor de oprichting van een paritaire huurcommissie, maar het voorstel van het parlement gaat niet ver genoeg omdat de rol van de PHC louter adviserend is. Op dit punt verzocht de Raad van State de parlementsleden om zeer voorzichtig te zijn door vraagtekens te plaatsen bij de gewestelijke bevoegdheid om een commissie in te stellen die bevoegd is om de huurprijzen te herzien, wat als een exclusief rechterlijk prerogatief wordt geïnterpreteerd. Het door de PTB ingediende tegenvoorstel, dat in de richting van een verruimde bevoegdheid ging, werd door het hoge administratieve orgaan scherp bekritiseerd.

Wij blijven ervan overtuigd dat er meer had kunnen worden gedaan. In 2019 publiceerde de BBRoW een juridische studie, uitgevoerd op haar verzoek, waarin werd geconcludeerd dat het mogelijk was om een administratieve autoriteit (in dit geval een paritaire commissie) de bevoegdheid te geven om de huurprijzen te herzien, met als parallel de werking van de DGHI (huisvestingsinspectie die de ongezonde woningen bestrijdt) en de gevolgen van haar beslissingen voor de huurovereenkomsten. De Brusselse huisvestingscode past de zwaarste sanctie toe, namelijk de nietigheid van de huurovereenkomst, zonder enige discretionaire bevoegdheid van de rechter, wanneer een woning die door de DGHI verboden is om te worden verhuurd, opnieuw wordt verhuurd. Het in de Grondwet verankerde recht op behoorlijke huisvesting rechtvaardigt deze administratieve inmenging in de contractuele relatie. Hoe zit het dan met het recht op betaalbare huisvesting?

De door de parlementsleden goedgekeurde ordonnantie biedt de huurders geen stevige rechtsgrondslag. Integendeel, het creëert veel onzekerheid en onveiligheid. De uitkomst van een verzoek bij de paritaire commissie lijkt zeer hypothetisch. Indien de bemiddeling mislukt, zal de huurder geen andere keuze hebben dan naar de vrederechter te stappen. Maar huurders gaan niet naar de vrederechter. In 2020 hebben wij in een veldstudie aange-toond dat 90 % van de verzoeken afkomstig was van verhuurders. Bovendien heeft het inschakelen van de rechter ook een prijs.

De vrederechter zou ook kunnen afwijken van het advies van de PHC. Het hebben van een officieel advies dat neigt naar een neerwaartse huurherziening is geen garantie voor succes. Om nog maar te zwijgen van het feit dat de huurders blootgesteld zouden kunnen worden aan andere grieven van de verhuurders (onbetaalde huur, onderhoud van de woning...), opportuun inge-voerd in de debatten op dat moment. Het lijkt ons dat onder deze omstan-digheden het vragen van een advies aan het paritair comité een riskante en onzekere onderneming zal zijn voor de huurders.

Wij hebben hierboven aangegeven dat wij het niet eens zijn met de definitie van buitensporige huur en derhalve ook niet met het begrip billijke huur dat door de parlementsleden wordt gehanteerd. De gemengde commissie zal opereren binnen een (politiek/ideologisch) kader dat niet het door de huur-dersverenigingen verwachte kader is.

Bovendien is de tekst sterk bekritiseerd door de vertegenwoordigers van de verhuurders, die hem beschouwen als een ernstige aantasting van de con-tractuele vrijheid en het rechtsstelsel. De parlementsleden werden onder druk gezet door deze actoren, wat resulteerde in de uiteindelijke, lauwe versie van de tekst. Het Eigenaarsyndicaat (SNPC) heeft aangekondigd dat niet zal zetelen in de paritaire huurcommissie.

VOORSTEL

In zijn raadgevende versie lijkt de paritaire huurcommissie (PHC) ons niet relevant. Het moet de bevoegdheid krijgen om de huurprijzen te herzien, waarbij tegen zijn beslissingen altijd beroep openstaat bij de vrederechter. Ook moet worden gestreefd naar een algemene verlaging van de huren.

De PHC is echter een orgaan dat bedoeld is om in te grijpen in geval van een geschil. Wat ook de aard van het geschil is, het stelt de huurders bloot aan een moeilijke individuele procedure. Indien de hoge huurprijs niet wordt betwist, blijft hij worden opgelegd. Daarom moeten ook mechanismen worden bedacht die de verhuurders ertoe aanzetten om vanaf het begin van de huurovereenkomst de huurplafonds in acht te nemen (niet die van het huidige rooster vanuit ons oogpunt).

De discussie over huurregulering is nog lang niet ten einde. Sommigen zijn van mening dat een op een huurrooster gebaseerd kader geen goede optie is en dat andere pistes moeten worden verkend: ingrijpen op de huurwinst (opbrengst), het invoeren van een ontmoedigende huurbelasting, enz.

Bronnen (maatregel 7 en 8):

- RBDH, [*instauration à Bruxelles d'une commission paritaire locative dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant quant à la fixation des loyers*](#), 06/2019
- [*Ontwerp van ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen*](#), 07/2021, (n°A-330/2)
- [*En de gecoördineerde versie van de ordonnantie*](#)
- BBRoW, [*Strijd tegen buitensporige huurprijzen en de paritaire huurcommissie in Brussel*](#), 07/2021

MAATREGEL 9:

Hervorming van de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage

Nuttig 

Toereikend 

BESCHRIJVING

Tot 2021 kende het Brussels Gewest niet minder dan 4 huurtoelagesystemen. Systemen met hun eigen werking en doelgroepen, niet altijd coherent, die samen ongeveer 3.800 huishoudens ondersteunden.

De 4 regimes	Doelpubliek	Aantal gesteunde gezinnen
Herhuisvestingstoelage	Tuislozen Huurders van ongezonde, overbevolkte of onaangepaste woningen (leeftijd of handicap)	3.119 (2020)
Huurtoelage	Kandidaten voor een sociale woning met 12 voorkeurrechten	375 (juni 2021)
Gewestelijk solidariteitsfonds	Huurders getroffen door een verhuurverbod opgelegd door de DGH	+/- 300
Huurtoelage voor gemeentewoningen	Huurders van woning gemeente of ocmw	43 (2020)

De staatssecretaris voor huisvesting heeft een ingrijpende hervorming van de vier stelsels doorgevoerd om slechts twee aanvullende regelingen te behouden:

1. De huurtoelage. Bestemd voor aanvragers van sociale huisvesting met ten minste 6 voorkeurrechten (2 voor eenoudergezinnen) waarvan het inkomen niet hoger is dan het leefloon (BIM voor eenoudergezinnen). De toelage bedraagt 160 euro per maand (120 euro voor eenoudergezinnen waarvan het inkomen hoger is dan het leefloon), plus 20 tot 40 euro per kind ten laste. De huurtoelage wordt verleend voor 5 jaar en kan eenmaal worden verlengd.

2. De herhuisvestingstoelage. Deze toelage is bedoeld voor gezinnen die dringend huisvesting nodig hebben: daklozen, slachtoffers van huiselijk geweld, bewoners van ongeschikte woningen die niet mogen worden verhuurd. Ook hier wordt speciale aandacht besteed aan eenoudergezinnen. De inkomsten van de begunstigden mogen de BIM-bedragen niet overschrijden. De toelage omvat een maandelijkse huursubsidie van 160 euro voor inkomens die beperkt zijn tot het leefloon, 120 euro voor de BIM en een eenmalige verhuispremie van 800 euro, met verhogingen voor kinderen ten laste. De toelage wordt toegekend voor 3 jaar, waarna de begunstigden de huurtoelage kunnen krijgen.

De huurtoelage is in oktober 2021 ingegaan. In juli 2022 waren er 12.668 aanvragen ingediend. Momenteel hebben 2.400 gezinnen de huurtoelage ontvangen, 1.134 dossiers worden onderzocht, 796 dossiers zijn in afwachting van bijkomende informatie (rekeningnummer of kopie huurovereenkomst) en 1.449 aanvragen werden verworpen.⁵

Het besluit over de herhuisvestingstoelage is nog niet aangenomen.

EVALUATIE

Het lijkt geen twijfel dat deze hervorming noodzakelijk was. De vorige systemen waren zeer complex wat betreft doelgroepen, eisen i.v.m. de woning en administratieve procedures. Zij misten samenhang en hun impact bleef onvoldoende.

Er is vooruitgang geboekt op de belangrijkste knooppunten (althans op papier):

De hervorming zou, op kruissnelheid, meer dan 15.000 huishoudens toegang moeten geven tot een toelage; de vier vorige regelingen hielpen samen

5. Brussels parlement, [commissie huisvesting van 14/07/2022](#)

slechts 3.800 huishoudens. Het doelpubliek is juist⁶, de aandacht voor een-oudergezinnen is meer dan welkom. De begroting volgt.⁷

De twee uitkeringsstelsels zijn op elkaar afgestemd: de herhuisvestingstoelage is bedoeld als aanvullende en dringende hulp voor kwetsbare personen die (nog) niet in aanmerking komen voor de huurtoelage. Het wordt toegekend voor 3 jaar met, op termijn, een overgang naar de meer permanente huurtoelageregeling. In totaal kunnen huishoudens 13 jaar lang aanspraak maken op huursubsidie. Maar er is een addertje onder het gras: huurtoeslag is een overgangssteun, bedoeld om huishoudens te ondersteunen terwijl zij toegang krijgen tot sociale huisvesting. De gemiddelde wachttijd voor sociale huisvesting is echter langer dan 10 jaar, en meer dan 15 jaar voor grote gezinnen.⁸

In beide systemen zijn de procedures vereenvoudigd en zijn sommige vereisten geschrapt:

- Geen voorwaarden meer verbonden aan de woning (huur, aantal kamers of naleving van de normen van de huisvestingscode), dus geen noodzaak om de woningen te bezoeken, een enorme besparing van tijd en energie. Deze vereenvoudiging is relevant, zij straft niet langer huurders die gedwongen worden in slechte of te dure woningen te wonen.
- Minder administratieve eisen: bijvoorbeeld geen bewijs van registratie van het huurcontract (een kopie van de huurovereenkomst wordt wel nog gevraagd) of bewijs van betaling van de huur van de laatste drie maanden voor te leggen.

⁶. Er is echter een voorbehoud met betrekking tot de potentiële begunstigen van herhuisvestingstoelage: de regering heeft drie bijzonder kwetsbare doelgroepen overwogen die met deze dringende behoefte aan huisvesting worden geconfronteerd: daklozen, vrouwen die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld en huurders van ongeschikte woningen getroffen door een verhuurverbod. Voor andere begunstigen van de vorige regelingen werd de behoefte minder dringend geacht. Huishoudens met een laag inkomen die een woning bewonen die niet is aangepast aan de leeftijd, de grootte van het huishouden of de handicap, en die niet langer onder de nieuwe regeling vallen, hebben echter ook te kampen met moeilijke huisvestingsomstandigheden die naar onze mening dringende hulp rechtvaardigen. Zij kunnen een beroep doen op de algemene huurtoelage indien, en alleen indien, zij voldoen aan de inkomensvereisten van de regeling.

⁷. Het budget wordt opgetrokken van 13 miljoen euro tot 38 miljoen euro voor de huurtoelage en 8 miljoen voor de herhuisvestingstoelage in 2022.

⁸. [Schriftelijke vraag n°741 betreffende de samenstelling van de huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning](#), december 2021

– De verwerking van de dossiers zou moeten worden vergemakkelijkt en versneld doordat de gewestelijke administratie toegang heeft tot authentieke bronnen en de invoering van een nieuw informaticasysteem.

Maar in de praktijk is de invoering van de nieuwe huurtoelage chaotisch verlopen. De onderhandelingen met het federale niveau voor toegang tot de authentieke bronnen (inkomsten) hebben lang aangesleept, de informatiprogramma's bleven op zich laten wachten. Hoewel de toelage werd ingevoerd in oktober 2021 werd pas eind maart 2022 een oplossing gevonden voor de opgelopen vertragingen. Het project heeft enorme vertraging opgelopen, de beloofde datum voor de eerste betalingen is keer op keer uitgesteld. Het beheer van de staatssecretaris en haar administratie is bekritiseerd door de civiele samenleving en door het Brussels Parlement. Oppositiepartijen hebben opgeroepen tot een parlementaire onderzoekscommissie om licht te werpen op dit fiasco. Nawal Ben Hamou koos voor een interne audit. Begin juli 2022, op het moment dat minder dan de helft van de aanvragen door de administratie was behandeld, gaf zij het bericht dat de situatie onder controle was, met de mededeling dat alle betalingen eind september 2022 zouden zijn afgewikkeld... De ervaring met de vorige toewijzingen noopt ons ertoe op dit punt zeer voorzichtig te blijven.

Om dezelfde tegenslagen te voorkomen, is de inwerkingtreding van de herhuisvestingstoelage uitgesteld. Het zou in 2023 van kracht moeten worden.

VOORSTELLEN

- De huurtoelage mag niet in de tijd worden beperkt, maar moet worden doorbetaald totdat sociale huisvesting is verkregen.
- De administratie wonen die instaat voor de uitbetaling van de huurtoelagen moet structureel worden versterkt.
- Huurtoelagen zijn een snelle oplossing voor huurders. Maar zij bieden geen structureel antwoord op de hoge huren. Zonder strikte controle op de prijzen op de particuliere markt zal de huurinflatie het voordeel van dergelijke financiële steun snel tenietdoen.

Bronnen:

- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een huurtoelage, 15/07/2021.](#)
- [Ministerieel besluit ter uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot instelling van een huurtoelage, 30/09/2021.](#)
- Nawal Ben Hamou, [PB: Een huurtoelage voor meer dan 12.500 gezinnen die wachten op een sociale woning, 12/10/2021](#)
- RBDH, [Allocations-loyer : plus simples et mieux pensées, décembre 2021](#)
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 03/02/2022, p.16](#)
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 14/07/2022](#)
- La DH, [Saga des allocations-loyers : le budget sous le feu des critiques, 03/08/2022](#)