



WOON- BAROMETER

2024


INHOUD

METHODOLOGIE	2
DIVERSE STRATEGIEËN VOOR DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN	4
MAATREGELEN TEGEN DE STIJGENDE KOSTPRIJS VAN WONEN	14
DE HUURTOELAGEN VERSTERKEN	26
STRIJD TEGEN LEEGSTAND	35
STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN	44
DAKLOZEN LANGDURIG HERHUISVESTEN	58
UITHUIS-ZETTINGEN VOORKOMEN	67
AANKOOP VAN DE GEZINSWONING	75
DE ONTWIKKELING VAN HET SVK-WONINGAANBOD ONDERSTEUNEN	91
DE VERENIGINGEN DIE IJVEREN VOOR INTEGRATIE VIA HUISVESTING (VIH) VERSTERKEN	101
DE BETALING VAN DE HUURWAARBORG ONDERSTEUNEN	108
VERBETERING VAN DE WONINGHUUR VOOR HUURDERS	119
TOERISTISCHE VERBLIJVEN OMKADEREN OM HET WONEN TE BESCHERMEN	130
CONCLUSIE	144

METHODOLOGIE

De BBRoW publiceert op het einde van de legislatuur 2019-2024 opnieuw zijn Woonbarometer. Dit is een instrument dat we sinds 2005 gebruiken om dat acties van de regering te beoordelen, om een signaal te geven aan de beleidsmakers en om onze lezers te informeren over de politieke vooruitgang op het vlak van huisvesting.

In deze Woonbarometer vindt u zowel **1/** onze evaluatie van de maatregelen die in het tweede deel van de legislatuur (2022-2024) zijn genomen als **2/** een eerste bilan van de maatregelen die in het eerste deel van de legislatuur zijn genomen. We hebben niet gestreefd naar volledigheid, maar de geselecteerde maatregelen weerspiegelen de hoofdbekommernissen van onze vereniging.

1/ In lijn met onze vorige Woonbarometers werden de beslissingen beoordeeld aan de hand van twee criteria: nut en toereikendheid. Was het nodig om actie te ondernemen of wetgeving op te stellen? Beantwoordt dit aan een behoefte of een probleemsituatie? Als de antwoorden positief zijn en het nut van de maatregel bevestigen, is het nog maar de vraag of de genomen beslissing in de juiste richting gaat, namelijk die van sociale rechtvaardigheid - dit is het idee van toereikendheid. Voor elke maatregel beantwoorden we nut en toereikendheid met een ja (✓) of een nee (✗). Het was echter niet altijd mogelijk om tot zo'n duidelijke conclusie te komen, ofwel omdat de maatregel van enig belang was ondanks zijn tekortkomingen, ofwel omdat de impact beperkt bleef. In sommige gevallen kozen we daarom voor een nuancering, gesymboliseerd door een .


ONZE METHODOLOGIE


2 beoordelingscriteria:


NUTTIG: Was er behoefte aan wetgeving? Is er hier nood aan?

TOEREIKEND: Moet het op deze manier gebeuren? Gaat de maatregel in de richting van meer sociale rechtvaardigheid?

3 mogelijke resultaten:

 ja, de maatregel is nuttig of toereikend

 nee, de maatregel is niet nuttig of niet toereikend

 de maatregel is interessant, maar heeft ook gebreken of de impact ervan is te beperk

Alle maatregelen worden volgens hetzelfde kader behandeld: beschrijving, beoordeling, voorstellen. De voorstellen weerspiegelen de eisen van de lidverenigingen van de BBRoW. Elk thema wordt ingeleid door een stand van zaken die de nodige context biedt om de maatregel en de beoordeling ervan te situeren. Opgemerkt moet worden dat de goedkeuring van een wettekst nog niets zegt over de praktische uitvoering van de maatregelen. In principe kan een hervorming opportuun lijken, maar de uitvoering ervan kan op een fiasco uitlopen.

2/ Naast de nieuwe maatregelen die in de tweede helft van de legislatuur zijn genomen, hebben we ook een aantal van de maatregelen die in de eerste helft zijn genomen en in onze vorige barometer (2022) werden geëvalueerd, opnieuw bekeken. Met iets meer afstand kunnen lessen trekken wat betreft hun praktische impact. Naast onze traditionele evaluaties vindt u dus ons eerste bilan en impactmetingen. Ook hier formuleren we een aantal voorstellen.

DIVERSE STRATEGIEËN VOOR DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

De eerste projecten van [het Noodplan voor de huisvesting \(PUL\)](#) zijn gericht op de productie van sociale woningen. Het doel is om de twee bestaande huisvestingsplannen, die door de voorgangers van de huidige staatssecretaris voor huisvesting zijn geïnitieerd, te voltooien: het gewestelijk huisvestingsplan (GHP) van 2005, dat 5.000 woningen beoogde, en de Alliantie Wonen van 2013 (AW), die 6.720 woningen beoogde. Niet allemaal sociale woningen. De twee plannen willen ook het aanbod van middelgrote woningen vergroten, voornamelijk huurwoningen in het geval van het GHP en koopwoningen in het geval van de AW.

BALANS

De staat van dienst van de BGHM is degene die ons interesseert als het gaat om sociale huurwoningen. De exploitant is verantwoordelijk voor de productie van 8.000 woningen in het kader van de twee plannen samen.¹ Daarvan werden er voor juni 2019 en dus het begin van de legislatuur 2019-2024 1.633 opgeleverd.² Sindsdien is de productie sneller gegaan: tussen juni 2019 en april 2024 werden 1.421 woningen opgeleverd, 12 projecten voor 873 woningen zijn in uitvoering en 7 “sleutel-op-de-deur”-projecten (voor 619 woningen) werden ondertekend, met een voorlopige oplevering die tussen 2024 en 2026 wordt verwacht.

Het doel is niet bereikt. Tegelijkertijd is het rapport van de BGHM nog nooit zo goed geweest. Enerzijds is dit te danken aan projecten die onder vorige legislaturen werden opgestart en nu ten einde lopen (over het algemeen duurt het 8 jaar voor projecten tot een goed einde worden gebracht), maar het is ook te danken aan een nieuwe dynamiek binnen de BGHM: een groter, professioneler team (50 mensen in de ontwikkelingsafdeling) en nieuwe instrumenten die de BGHM ertoe aanzetten om op zoek te gaan naar mogelijkheden om grond te verwerven (het basisidee van het GHP was om openbare grond te mobiliseren voor de bouw van sociale woningen), maar ook om

1. [Beleidsnota huisvesting, 2023-2024](#)

2. Toespraak van de BGHM tijdens de sessie ‘Wat na het Noodplan voor huisvesting?’, 17 april 2024

nieuwe woningen te realiseren via private vastgoedontwikkelaars. De diversificatie van strategieën voor de productie van sociale huisvesting is zeker een van de hoogtepunten van de aftredende legislatuur. De nieuwe strategieën en maatregelen die zijn aangenomen (of gepland) om sociale huisvesting te stimuleren, zijn allemaal gericht op particuliere productie.

De impact van “sleutel-op-de-deur”-projecten³ ([een maatregel die we ook beoordelen in onze Woonbarometer 2022](#)) op de gemiddelde jaarlijkse productie is doorslaggevend: + 1.188 woningen tussen 2019 en 2024, waarvan de helft al is opgeleverd. Het zijn er veel, steeds meer, en de termijnen voor oplevering zijn veel korter dan die voor projecten die door de BGHM zelf worden ontwikkeld. Dat zijn de voordelen.⁴ Aan de andere kant zijn er de kostprijs (gemiddeld 300.000 euro voor een kant-en-klare woning, met daarin begrepen de bouwkosten + de grond + de marge van de particuliere ontwikkelaar in vergelijking met 220.000 euro voor een woning die door de BGHM is ontwikkeld, waarin de grond niet is inbegrepen), en de beperkte spreiding van de projecten. Aangezien de BGHM vooral koopt in gemeenten waar de grond het meest betaalbaar blijft, lijken deze projecten niet in staat om de spreiding van sociale woningen op regionale schaal te herstellen. Bovenal mag niet vergeten worden dat deze pragmatische strategie ontwikkeld werd om de moeilijkheden te overwinnen die gepaard gaan met het mobiliseren van openbare gronden voor sociale huisvesting. Voor het BBRoW is het cruciaal dat openbare grond openbaar blijft en in de eerste plaats gebruikt wordt voor sociale huisvesting.

Lange tijd voerde de sociale huisvestingssector niet genoeg projecten uit (bouw of renovatie) om de daarvoor bestemde middelen uit te geven. Dit jaar heeft het versnelde tempo van bouw en aankopen de kaspositie van de BGHM onder druk gezet. De regering treuzelde met het vrijgeven van een lening van € 150 miljoen aan de BGHM, die nodig was om de schuldeisers te betalen. De episode (her)opende discussies over de financiering van sociale huisvesting. De gegarandeerde (niet-geïndexeerde) budgetten voor de uitvoering van het huisvestingsplan (in 2005) en de huisvestingsalliantie (in 2013) zullen niet voldoende zijn om alle geplande woningen te bouwen,

3. BGHM, 'Aankoopstrategie BGHM: 2022 is een recordjaar met 685 nieuwe sleutelklare woningen', 11/01/2023 en BGHM-bijdrage aan de sessie 'Wat na het Noodplan voor huisvesting?', 17 april 2024

4. [Verslag namens de Commissie huisvesting over de ontwerpordonnantie houdende de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingsjaar 2024](#), 23 november 2023, p. 172

gezien de stijging van de bouwkosten en de trage uitvoering van projecten in het bijzonder.⁵ De productie van een woning is vandaag veel duurder dan 20 jaar geleden (De ABEX-index is met + 70 % gestegen 2006 en 2024 en met + 40 % sinds 2013).

Het uitgaventempo van de BGHM ligt hoger – wat wijst op een dynamische aanpak van renovatie- en bouwprojecten – terwijl de regio meer financiële beperkingen heeft dan in het verleden. Op alle niveaus worden besparingen verwacht. Sociale huisvesting heeft nooit echt een tekort aan middelen gehad, tenminste tot nu toe niet. De financiering ervan zal zeker een aandachtspunt zijn voor de toekomstige Brusselse regering. Investeren in sociale huisvesting blijft fundamenteel voor het recht op huisvesting voor mensen met een laag inkomen en voor het behoud van openbare gronden en eigendommen.

Om de privésector aan te moedigen om zich in het bijzonder tot de publieke vastgoedoperatoren te wenden en om de productie van sociale woningen te versnellen, heeft de Brusselse regering ook een **“fast lane-procedure” ingevoerd** (januari 2021) om voorrang te geven aan de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen voor projecten die minstens 25 % sociale woningen bevatten ([een maatregel die in onze Woonbarometer 2022 wordt geëvalueerd](#)). De maatregel betreft zowel privéontwikkelaars die een deel van de woningen verkopen aan de publieke sector als publieke vastgoedbeheerders zelf. De reikwijdte van deze maatregel is vrij beperkt (renovaties, grootschalige projecten, enz. worden uitgesloten), maar het zal een paar maanden besparen op een jarenlange ontwikkeling.

Het voortgangsrapport van het PUL (juli 2023 – ongepubliceerd) biedt de eerste inzichten in de reikwijdte van de maatregel, en bevestigt onze analyse: *“In 2021 werd slechts voor 1 aanvraag een stedenbouwkundige vergunning verleend, na 245 dagen procedure. In 2022 werden 35 vergunningen toegekend via de Fast Lane. Een groot aantal van die vergunningen betrof echter alleen woningrenovaties en had niet mogen profiteren van de Fast Lane. Dit is het gevolg van een interne fout bij Urban, die inmiddels is rechtgezet. De cijfers die op deze manier zijn verkregen, zijn moeilijk te interpreteren, aangezien het bij*

5. De begroting voor het GHP bedraagt 880 miljoen euro, en 1,2 miljard euro voor de Alliantie Wonen, aangevuld met 86 miljoen euro van het PUL. Het aandeel van de BGHM bedraagt ongeveer de helft van deze bedragen. Cf. [‘Dans le rouge, la société de logements sociaux bruxelloise devra réduire la cadence’](#), Le Soir. Voor een volledig overzicht van het huisvestingsbeleid en de financiering ervan, zie: Pol Zimmer, [‘Mise en perspective de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale’](#), *Belgeo* [Online], 2 | 2024

de 35 toegekende vergunning uiteindelijk slecht om 29 nieuwe sociale woningen gaat. Op 1 juni 2022 werd een stedenbouwkundige vergunning voor 11 sociale woningen toegekend.”

ONSUCGESVOLLE MAATREGELEN

Om de privésector sociale woningen (of woningen met een sociaal doel) te laten produceren, concentreerde het regeerakkoord zich op een veel minder anekdotische maatregel: een hervorming van de stedenbouwkundige lasten, die binnen een jaar na de installatie ervan moest plaatsvinden, zoals expliciet vermeld in het regeerakkoord.⁶ Het project, waar onze sector reikhalzend naar uitkeek, liet veel langer op zich wachten – te lang. Aan het einde van de legislatuur stemde de regering in met een ontwerp van herziening, bestaande uit twee teksten: enerzijds een hervorming van het besluit “stedenbouwkundige lasten” en anderzijds een ordonnantie die een nieuwe verplichting invoert in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) – met als doel de privésector te verplichten om 25 % van de woningen in grote projecten aan te bieden aan publieke vastgoedoperatoren. Het zijn deze twee teksten die we in deze barometer hadden moeten beoordelen, maar hun wetgevende vooruitgang is nog niet voltooid.

Het besluit voor de hervorming van de stedenbouwkundige lasten haalde de tweede lezing in de regering niet en de ordonnantie tot wijziging van het BWRO kon niet in het parlement worden besproken.

Het derde niet-uitgevoerde project is de uitbreiding van de voorkoopperimeter tot het hele gewest. Ondanks twee besprekingen binnen de regering (oktober 2021 en februari 2023) zal het voorstel niet worden goedgekeurd.

De BBRoW heeft in haar Woonbarometer steeds het nut en de geschiktheid beoordeeld van aangenomen maatregelen of die op het punt staan aangenomen te worden. Noch de ordonnantie stedenbouwkundige lasten, noch de ordonnantie tot invoering van een voorkeurrecht voor publieke actoren voor 25 % van de woningen in grote projecten, noch de veralgemeende perimeter van voorkoop voldoen aan de voorwaarden. Het lijkt ons echter toch nuttig

⁶. Ook de Fast Lane procedure trouwens. Deze maatregel, die een stimulans biedt maar minder veelbelovend is voor sociale huisvesting, kon snel worden geïmplementeerd, in tegenstelling tot de hervorming van de stedenbouwkundige lasten.

om de belangrijkste kenmerken van deze projecten en hun sterke en zwakke punten te schetsen. Het zijn belangrijke maatregelen die de toekomstige meerderheid zou moeten overnemen.

De hervorming van het besluit “stedenbouwkundig lasten”⁷

Sinds 2013 zijn stedenbouwkundige lasten verplicht voor bepaalde projecten (vooral woningbouwprojecten van meer dan 1.000 m²) om de collectieve kosten en behoeften die ze genereren te compenseren. Ze kunnen worden gevraagd in natura (voorzieningen of gesubsidieerde woningen) of in geld. Ontwikkelaars kiezen meestal voor de financiële tegenprestatie, die vaak goedkoper is dan het bouwen van woningen. In 10 jaar tijd zijn slechts ongeveer 300 woningen gerealiseerd als stedenbouwkundige last, voornamelijk als middelgrote koopwoning, geen sociale woningen.⁸In het meerderheidsakkoord 2019-2024 staat dat de regering de regeling wil herzien om voorrang te geven aan het creëren van openbare en sociale woningen. De tekst kondigde ook aan dat *“in gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder de doeltelling van 15 % ligt en waar de sociaaleconomische indices hoger zijn dan het gewestelijk gemiddelde, zullen de stedenbouwkundige lasten verplicht worden besteed aan de creatie van sociale woningen of woningen van sociale aard.”*

Het nut van stedenbouwkundige lasten is onmiskenbaar. Ze worden gebruikt om voorzieningen te bouwen of te financieren (groene ruimten, wegen, openbaar vervoer, scholen, enz., evenals betaalbare woningen) die nodig zijn om een privéproject te ontwikkelen. In het besluit van 2013 werd het bedrag vastgesteld, berekend op basis van de productiekosten in 2013. In 10 jaar tijd zijn deze kosten geëxplodeerd: de ABEX-index, die de gemiddelde bouwkosten weergeeft, is met meer dan 40 % gestegen. Het niveau van de lasten, waarvoor in het besluit van 2013 geen indexering is voorzien, betekent dat het niet langer mogelijk is om de uitrustingen te bouwen die voor het project nodig zijn. Daarom was het uiteraard noodzakelijk om de bedragen te actualiseren en te voorzien in hun indexering om gelijkaardige hiaten in de toekomst te vermijden. Het besluit op de tafel van de aftredende regering voorzag wel **in een indexering van het bedrag van de lasten** (op basis van de ABEX-index). Het is dan ook jammer dat het besluit niet werd afgekondigd.

7. In dit artikel vindt u alle details van het ontwerpbesluit en de analyse van ARAU: ARAU, ‘[Nouvel arrêté « charges d’urbanisme » : bien, mais pas top](#)’, februari 2024

8. [Commissie Territoriale Ontwikkeling, 10 oktober 2022](#)

In hetzelfde besluit **moest de hoogte van de stedenbouwkundige lasten ook worden gemoduleerd op basis van de grondprijs in de wijk**: waar grond erg duur is, hadden de lasten hoger moeten zijn. Omgekeerd werden ze verlaagd in de minst dure wijken. Een billijke bepaling om de kosten te dekken van de grond waarop voorzieningen worden gebouwd in wijken waar grond duur is, op voorwaarde dat de correcties in overeenstemming zijn met objectieve en actuele gegevens over de grondprijzen.⁹

Het project had ook tot doel **de eventuele verminderingen en vrijstellingen te wijzigen**. Er was onder andere sprake van om een eind te maken aan de vrijstelling van lasten op woningen die worden gerealiseerd via reconversie van kantoren.

Wat het type lasten betreft, ging de tekst niet over tot het opleggen van lasten in natura (uitrusting of woningen van sociale aard). In plaats daarvan werd voorzien dat **lasten “verplicht zouden worden aangewend voor de financiering van publieke huisvesting”** voor huisvestingsprojecten in gemeenten waar het percentage sociale huisvesting laag is en het belastbaar inkomen hoger is dan het regionale gemiddelde. Deze bepaling moet worden gezien in de context van de BWRO-hervorming, die ook niet werd voltooid en die de verplichting omvatte om aan de overheid een voorkeursrecht aan te bieden op 25% van de woningen die in grote particuliere projecten werden gebouwd. Huisvesting die gefinancierd zou kunnen worden door stedenbouwkundige lasten. Dit tweede project wordt hieronder beschreven.

De hervorming van het BWRO, om 25 % woningen van sociale aard op te leggen in grote particuliere vastgoedprojecten van meer dan 3.500 m²¹⁰

In combinatie met de hervorming van het besluit over de stedenbouwkundige lasten, die eerder gericht zou zijn op de financiering dan op de directe productie, was het de bedoeling om in het BWRO een voorkeursrecht in te voeren voor publieke vastgoedoperatoren om ‘woningen van sociale aard’ te verwerven. Het beoogde principe was als volgt: bij alle grote privéhuishvestingsprojecten van meer dan 3.500 m² (ongeveer 30 woningen of iets meer) moest 25 % van de vloeroppervlakte te koop worden aangeboden aan een publieke vastgoedoperatoren, met voorrang voor de BGHM en de OVM's. Deze voorrang

⁹. Missie toevertrouwd aan BISA in het ontwerpdecreet.

¹⁰. ARAU heeft ook deze ontwerpverordening geanalyseerd: [ARAU, 'Bientôt 25 % de logements « sociaux » dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et la réalité...'](#), 27 mars 2024

gaf hoop op sociale huisvesting (in plaats van middelgrote koopwoningen), op voorwaarde dat de sociale huisvestingoperatoren over de nodige middelen beschikken om dit voorkeurrecht zo vaak mogelijk te gebruiken.

Als de overheidsinstanties geen gebruik maakten van dit voorkeursrecht, kon de ontwikkelaar ze te koop aanbieden op de markt tegen een vrije prijs.

Wat de prijs betreft, voorzag de ordonnantie in een progressief systeem. De ‘gecorrigeerde marktprijzen’¹¹ op het moment dat de regeling van kracht werd, moesten geleidelijk dalen om binnen 10 jaar de overeengekomen prijzen voor de stedenbouwkundige lasten te bereiken (d.w.z. ongeveer 2.685 euro/m² in 2024). De waarden varieerden ook per buurt, maar alleen tijdens de overgangperiode. De tekst voorzag in een indexering van alle bedragen aan de ABEX-index. Deze aanpassingsperiode was bedoeld om ervoor te zorgen dat projecten die momenteel in ontwikkeling zijn er niet op achteruit zouden gaan. Over 10 jaar had de beperking van de verkoopprijzen voor sommige projecten kunnen worden doorgerekend in de vastgoedwaarden.

Volgens schattingen (uitgevoerd door IDEA Consult) bedroeg het potentieel 375 woningen per jaar. Dit is meer dan 10 keer hoger dan het saldo van de stedenbouwkundige lasten voor huisvesting in natura (ter herinnering: 300 woningen in 10 jaar). Dit is echter een theoretisch cijfer, afhankelijk van de middelen en ambities van de openbare vastgoedoperatoren om deze woningen te kopen.

Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van het BWRO met het oog op de invoering van een algemeen recht van voorkoop in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het recht van voorkoop stelt een openbare operator in staat om voorrang te krijgen bij een verkoop (van gronden of gebouwen), onder de voorwaarden en tegen de prijs die zijn vastgelegd in de overeenkomst tussen de partijen (met de initiële kandidaat-koper). Het is een instrument dat wordt gebruikt om het publieke eigendom van gronden en gebouwen te versterken. Momenteel kan de regering, in overeenstemming met het BWRO, een besluit goedkeuren dat een specifieke voorkoopperimeter vastlegt voor een beperkt gebied (bijvoorbeeld als onderdeel van een wijkcontract). Momenteel zijn er 29 perimeters van voorkoop actief, maar er worden maar heel weinig aankopen voltooid.¹²

11. Met andere woorden, marktprijzen minus de besparingen op marketingkosten en stedenbouwkundige lasten die ontwikkelaars niet hoeven te betalen voor woningen die aan openbare vastgoedoperatoren worden verkocht.

12. Voor de actieve perimeters, zie [Préemption Brussels](#).

De ontwerpverordening van de aftredende regering voorzag in de uitbreiding van deze perimeter naar het hele gewest. Het doel waren terreinen van meer dan 500 m². Het doel was niet om in te grijpen in alle verkopen, maar om prioritair strategische eigendommen te verwerven voor sociale huisvesting.¹³ Het doel van het project was niet om specifieke voorkeuren te vervangen door een algemeen voorkeurenrecht; de twee moesten naast elkaar bestaan om andere soorten verwervingen lokaal mogelijk te maken. Het veralgemenen van het recht van voorkoop was het onderwerp van een van de acties in het noodplan voor huisvesting (het PUL, actie 14).

Een eerste ontwerp werd goedgekeurd door de regering in 2021 (en voorgelegd aan de adviesorganen), en een tweede ontwerp twee jaar later. Tenminste, dat is wat Rudi Vervoort aankondigde in een persbericht in februari 2023, waarin de minister-president sprak van een “beslissende fase” in de uitvoering van het recht van voorkoop voor het hele Gewest. De tekst leidde tot heel wat controverses bij de vertegenwoordigers van de eigenaars, die er sterk tegen gekant waren.

De BBRoW blijft de veralgemening van het recht van voorkoop steunen, wat zowel de productie van sociale woningen zou moeten stimuleren (grond is zeker het belangrijkste obstakel voor de ontwikkeling ervan in onze regio) als het publieke grondbezit zou moeten vergroten. Op voorwaarde dat het sociale huisvesting dient (de tekst sprak van “geconventioneerde” huisvesting) en dat de aankoopsprijs onder de marktwaarde kan worden onderhandeld.

Hoewel deze drie projecten niet zonder kritiek zijn, bevatten ze een aantal ongekende stappen voorwaarts in de zin van het verplichten van particuliere projectontwikkelaars om deel te nemen aan de productie van sociale woningen. Het is jammer dat geen van deze projecten in één zittingsperiode is afgerond. In Brussel werken stimulansen nog steeds als het gaat om samenwerking met de particuliere sector. Aan de andere kant, als het op eisen stellen aankomt, heeft de overheid moeite om zich door te zetten. De maatregelen die hier wordt beschreven, zijn daar het zoveelste bewijs van. De redenen voor deze mislukking zijn waarschijnlijk te vinden in het politieke uitstel en de aanhoudende tegenstand vanuit de gelederen van eigenaars en promotoren. Het is aan de volgende regering om dit werk op te pakken en te verbeteren, in plaats vanaf nul te beginnen.

13. Persbericht Rudi Vervoort, ‘[Er is een beslissende stap gezet voor de invoering van een perimeter van voorkoop voor het hele Brusselse grondgebied](#)’.

Bronnen:

- ARAU, '[Nouvel arrêté « charges d'urbanisme » : bien, mais pas top](#)', februari 2024
- ARAU, '[Bientôt 25 % de logements « sociaux » dans tous les grands projets immobiliers privés? Gare à l'écart entre l'annonce et la réalité...](#)', 27 mars 2024
- Pol Zimmer, '[Mise en perspective de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale](#)', Belgeo [On line], 2 | 2024
- [Commissie territoriale ontwikkeling, 11 maart 2024](#)
- [Parlement van Brussel, plenaire vergadering van 26 januari 2024](#)
- [Commissie Territoriale Ontwikkeling, 5 juni 2023](#)
- [Commissie Territoriale Ontwikkeling, 10 oktober 2022](#)
- Persbericht Rudi Vervoort, '[Er is een beslissende stap gezet voor de invoering van een perimeter van voorkoop voor het hele Brusselse grondgebied](#)'
- Bx1, '[La goutte d'eau qui fera déborder le vase : la réforme des charges d'urbanisme ne plaît pas aux fédérations du secteur](#)', 23 januari 2024
- De (voor)ontwerpen van ordonnantie en besluit zijn niet openbaar gemaakt. Wij hebben ze kunnen raadplegen als lid van de Adviesraad Huisvesting, die om advies is gevraagd.

MAATREGELLEN TEGEN DE STIJGENDE KOSTPRIJS VAN WONEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

In 2018 bedroeg volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen de gemiddelde huurprijs in Brussel € 739. Sindsdien zijn er geen officiële cijfers gepubliceerd, ondanks een enquête die in 2020 werd gevoerd. Hoewel de huurstijgingen goed worden gevoeld door de huurders, bestaat er niet langer een openbaar instrument voor monitoring van de private huurmarkt in zijn geheel (mediane of gemiddelde huurprijs van alle lopende huurcontracten). Geen vergelijkingen meer in de tijd per woningtype of volgens hun kenmerken, geen metingen van de evolutie van de inspanningen van huurders, geen actuele gegevens over de huurovereenkomsten en bezettingsperioden.

De enquêtes vertoonden methodologische tekortkomingen en werden opgeschort terwijl er een nieuw, efficiënter instrument werd ontwikkeld.

Intussen zijn de cijfers die circuleren afkomstig van de particuliere sector, van de huurbarometer van Federia (de federatie van vastgoedmakelaars), op zich niet oninteressant, maar fragmentarisch en vooral opgezet door juist de personen die de huurverhogingen mee in de hand werken en ervan profiteren. Het openbare statistische instrument staat (voorlopig?) op een zijstrook geparkeerd. Hoe zit het dan met de maatregelen van de regering om de excessen op de huurmarkt in te dammen?

MAATREGELEN DIE WE IN [ONZE WOONBAROMETER 2022](#) EVALUEERDEN

In 2021 stemden de Brusselse parlementsleden een belangrijke ordonnantie die een actiemechanisme instelde om de huurprijs te herzien in het geval van een vermoedelijk buitensporige huurprijs.

De tekst is in twee opzichten opmerkelijk. Enerzijds vanwege **de erkenning van buitensporige huurprijzen** (gedefinieerd in relatie tot de referentiehurprijzen van het indicatieve rooster) en de mogelijke herziening ervan. Aan de andere kant vanwege **de oprichting van een paritaire huurcommissie (PHC)**, buitengerechtelijk en gratis om de huurprijs te betwisten. De BBRoW steunt de PHC, maar betreurt het adviserende karakter ervan. De samenstelling en werking van de commissie moesten op het moment van schrijven van onze mid-legislatuurbarometer nog bij besluit worden vastgelegd.

Verder werd het statistische model dat de referentiehuurprijzen bepaalt aangepast (onder andere om beter rekening houden met de oppervlakte van de woning) en is het rooster van referentiehuurprijzen op basis hiervan herzien in 2022. De waarden van het rooster zijn nu representatiever voor de marktprijs, een eis die de rechtse partijen dierbaar zijn, die desondanks de betrouwbaarheid van het huurrooster blijven betwisten. Het moet gezegd worden dat het stellen van een grens (aan wat redelijk of buitensporig is) een restrictieve dimensie aan het huurrooster geeft. Met de limiet van marktprijzen + 20 % is het model echter niets revolutionairs. De sanctie – een mogelijke herziening van de huurprijs als de huurder deze durft te initiëren – richt zich op te hoge huurprijzen ten opzichte van de norm.

Voor de BBRoW is deze norm op zichzelf echter onrechtmatig. De huurprijzen zijn al heel lang achtergebleven bij de evolutie van de gezondheidsindex. Ze gaan steeds hoger, met als enige grens wat huurders bereid zijn op te betalen om woonruimte te kunnen vinden.

De veronderstelde buitensporige huur is, in de zin van de verordening, ook de huur van een woning die substantiële kwaliteitsgebreken vertoont. Het buitensporige karakter van de huur hangt dus niet alleen af van de hoogte ervan. Zonder bijzonder hoog te zijn en in overeenstemming met het rooster van referentiehuurprijzen, kan de huur buitensporig zijn bij afwezigheid van comfortelementen in de woning (anders dan de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten die te allen tijde moeten worden gerespecteerd bij het huren). De lijst met substantiële kwaliteitsgebreken werd verwacht in een besluit dat volgde op de ordonnantie.

Niet alle artikelen van de ordonnantie zijn in 2021 in werking getreden. Een belangrijk element dat de verdeeldheid bij de Brusselse regering blootlegt. De definitie van buitensporige huur is aangenomen, maar voor het verbod voor verhuurders om buitensporige huur aan te bieden en het uitvloeisel daarvan, de betwistingsprocedure (het recht om van de vrederechter een vermindering van buitensporige huur te verkrijgen) werd nog geen datum van inwerkingtreding vastgelegd. De eis die daarbij op tafel wordt gelegd is altijd dezelfde: het vergroten van de representativiteit van het huurrooster. Bij de herziening van het huurrooster werd de omvang van de gebruikte steekproef vergroot van 8.400 naar 15.000 huurcontracten (gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen van 2017, 2018 en 2020). DEFİ eiste een verdubbeling van de steekproef. De ULB/IGEAT, die belast was met de opdracht om het huurrooster aan te passen, werkte ook aan een nieuw

steekproefplan voor toekomstige enquêtes (en aan een herziene vragenlijst). Voor de onderzoekers is het probleem niet zozeer het aantal waarnemingen als wel de kwaliteit van de steekproef.

In oktober 2022 verbood de regering, in een context van hyperinflatie als gevolg van de energiecrisis, voor een jaar, **de indexering van de huurprijzen voor EPC F- of G-woningen en beperkte ze de indexering van woningen van klasse E met de helft**. Ook werd de indexering verboden wanneer het huurcontract niet geregistreerd is of er geen EPC-certificaat aanwezig is. Het duurde negen maanden voordat de Brusselse meerderheid overeenstemming bereikte over een beperking van de indexering, echter zonder terugwerkende kracht. Het blokkeren van de indexering bij energieverslindende woningen was een relevante maatregel om huishoudens met energiearmoede te ontlasten. Ter herinnering: de BBRoW riep eind 2021 al op tot een blokkering van de huurindexering ten behoeve van alle huurders.

Het meerderheidsakkoord voorzag nog twee andere maatregelen inzake huurprijzen. De gewestelijke registratie van huurcontracten, met als doel transparantie en een betere kennis van de Brusselse private huurmarkt. Deze database moet worden gebruikt om de waarden van het huurrooster aan te passen. **Die conventionering**, het aanmoedigen van “betaalbare” huurprijzen en woningen die voldoen aan de woonbaarheidsnormen van de Code, door verhuurders ter compensatie toegang te geven tot bestaande of nieuwe steun. In de vorige barometer had geen van beide projecten een beslissende stap gezet.

EVALUATIE

Aan de vooravond van de verkiezingen is de regering nog steeds meer dan ooit verdeeld over de representativiteit en betrouwbaarheid van het huurrooster dat moet dienen als referentie om buitensporige huurprijzen aan te pakken. Er komt onder deze legislatuur geen nieuwe huurenquête. Begin 2024 dienden IGEAT-onderzoekers hun voorstellen in over de enquêtevragenlijst en de steekproefmethode. Het opbouwen van een meer kwalitatieve steekproef zal tijd vergen en mogelijk meer kosten. Laten we hopen dat dit niet het einde van het veldonderzoek betekent. De gewestelijke registratie is een nieuw instrument dat zojuist is ingevoerd; er zijn momenteel geen gegevens om te gebruiken. Onder die omstandigheden kon er geen politiek akkoord worden bereikt over de volledige effectiviteit van het recht om een buitensporige huur te herzien (de artikelen 8 tot en met 13 van de ordonnantie van 2021 zonder datum van inwerkingtreding).

Het is echter toe te juichen dat de samenstelling en werking van de paritaire huurcommissie door de regering in een besluit werden vastgelegd en dat **de PHC feitelijk werd opgericht** na een oproep tot het indienen van kandidaturen. De commissie zal in september 2024 bijeenkomen. Er zijn acht leden, met een pariteit tussen vertegenwoordigers van verhuurder en van huurders én een voorzitter vanuit de magistratuur. Het SNCP dat had bedreigd de commissie te boycotten, zal er uiteindelijk toch deel van uitmaken.

Het feit dat de wetgeving tegen buitensporige huurprijzen nog niet volledig in werking is getreden, maakt het nieuwe systeem uiteraard kwetsbaar en dreigt de initiatieven van huurders te vertragen. Individueel protest is een riskante onderneming, zoals we al vele malen hebben benadrukt, en dat geldt zeker in de huidige omstandigheden. Bemiddeling blijft mogelijk bij de PHC en waarom zelfs geen juridische stappen. De definitie van buitensporige huur bestaat immers en is vastgelegd door de wetgever, maar welke rechter zal bereid zijn dit toe te passen?

Voor de volledigheid vermelden we ook nog een nieuwigheid in de Huisvestingscode¹: de bescherming tegen een “vergeldingsopzeg” ten gunste van de huurder die de paritaire huurcommissie om advies vraagt over de huurprijs. Hij geniet drie maanden bescherming tegen opzeg vanaf de dag na het inschakelen van de PHC. De termijn is kort, maar het wetgevende gebaar is opmerkelijk.

1. [Ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting](#)

Laten we doorgaan met de andere maatregelen van de regering die verband houden met de huurprijzen.

Op 13 oktober 2023 werden het verbod op het indexeren van de huurprijzen van energievervlindende woningen en de beperking op de indexering van PEB E-woningen door de Brusselse parlementsleden opgeheven (met ingang van 14 oktober). Het Platform Wonen, waar wij lid van zijn, eiste om de maatregel te bestendigen. Eigenaars die hun eigendom(men) niet renoveren, zouden niet langer moeten kunnen indexeren. Hun passiviteit gaat ten koste van de huurders. Het consolideren van dit principe zou ook in overeenstemming zijn met de renovatiestrategie van de regering om het niveau van de energieprestaties van de Brusselse gebouwen te verbeteren. Een voorstel van ordonnantie van de PTB ging in dezelfde richting, maar werd verworpen.

Het einde van de indexeringsbeperkingen ging samen met corrigerende factoren bij de berekening van de indexering om een inhaalindexatie te vermijden die het voordeel van de maatregel van 2022 teniet zou hebben gedaan. Deze corrigerende factoren zijn afhankelijk van het EPC-niveau van de woning (E of F/G) en moeten bij elke nieuwe indexatie worden toegepast. Op de website van Brussel Huisvesting staat een online calculator. De eerste feedback uit het veld is niet positief. Bij de permanenties klagen huurders over de hoogte van de huur na indexering, hetzij omdat de correctiefactor niet wordt toegepast, hetzij omdat deze onjuist wordt toegepast. De gewestelijke onlinecalculator ontbreekt aan leesbaarheid en eenvoud.

Het project van de conventionering met de verhuurders, dat de socialistische partij dierbaar was, **werd opgegeven**. De meerderheidspartijen konden het niet eens worden over de definitie van de geconventioneerde huurprijs, noch over de voordelen die aan de verhuurders moesten worden geboden. Wat betreft de geconventioneerde huurprijs waren we getuige van een spanning tussen links en rechts, waarbij de eerstgenoemden het idee verdedigden van een geconventioneerde huurprijs die lager was dan de referentiehuur met steunmaatregelen die evenredig waren aan het belang van de aanvaarde huurprijzverlaging, de anderen kampeerden op het regeerakkoord waarin sprake was van geconventioneerde huurprijzen in overeenstemming met het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen. Het bieden van extra steun aan verhuurders die de referentiehuurprijzen respecteren, zonder bijzondere inspanningen te leveren op het gebied van de huurprijs, roept bij ons vragen op.

Er was ook sprake van om overheidssteun (bestaande of nog te ontwikkelen) alleen te reserveren voor geconventioneerde verhuurders: energiepremies en uitgebreide toegang tot renovatiepremies (vandaag enkel toegankelijk voor verhuurders die beroep doen op een sociaal verhuurkantoor), ECORENO-krediet van het Woningfonds, gedeeltelijke vrijstelling van de onroerende voorheffing en zelfs een verzekering tegen onbetaalde huur, onder voorbehoud van een haalbaarheidsstudie vooraf.

Ondanks het meerderheidsakkoord en het Noodplan voor de Huisvesting (het operationele luik van het regeerakkoord) kwamen de regeringspartners niet tot een consensus. Wat betreft de energiepremies bijvoorbeeld gaf de verantwoordelijke minister de voorkeur aan een bredere toegang om renovaties in het algemeen aan te moedigen in plaats van exclusiviteit voor geconventioneerde verhuurders – of aan een groter belastingvoordeel. Het onderzoek naar de oprichting van een fonds ter dekking van huurschulden, gefinancierd door huurgaranties, zou juridische problemen aan het licht hebben gebracht die de regering liever niet wilde aanpakken. Op die manier bleven er uiteindelijk te weinig voordelen om de interesse van verhuurders voor de conventionering op te wekken.

Wij pleiten ervoor dat alle overheidssteun die verhuurders ontvangen afhankelijk wordt gesteld van het vaststellen van een huurprijs die lager is dan de referentiehuur. Dit principe is des te urgenter in de context van de Renolution, waar energierenovaties, als ze niet goed worden begeleid, het risico lopen te leiden tot huurverhogingen en uitzetting van bestaande huurders.

Bronnen:

- [Besluit van 25 januari 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële en aanzienlijke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode](#)
- [Besluit van 1 maart 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie](#)
- [Over de conventionering: Commissie Huisvesting van 21 september 2023 en 30 november 2023](#)
- [Ordonnantie van 13 oktober 2023 houdende wijziging van artikel 224/2 van de Brusselse Huisvestingscode \(gedeeltelijke opheffing van het indexeringsverbod\)](#)

LAATSTE AANGENOMEN MAATREGELEN

De gewestelijk huurregistratie

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Op 19 april 2024 heeft het Brussels Parlement in plenaire vergadering een tekst aangenomen die de gewestelijke registratie van residentiële huurcontracten, hun bijlagen en de intredende plaatsbeschrijving. Deze registratie zal verplicht zijn voor alle huurcontracten afgesloten na 1 januari 2025. Op die datum zal het dus niet meer verplicht zijn om het huurcontract op federaal niveau te registreren.

Het nieuwe systeem heeft geen terugwerkende kracht voor de lopende huurcontracten. Deze blijven opgeslagen in de federale databank (MyRent) en hoeven niet opnieuw geregistreerd te worden. Er bestaat geen protocol tussen Brussel en de federale staat om gegevensoverdracht voor bestaande huurovereenkomsten mogelijk te maken van de FOD Financiën naar het gewestelijk platform.

Het is de dienst huurregistratie bij Brussel Huisvesting, die de database zal onderhouden. Registratie kan online, ter plaatse of per mail. Het is de bedoeling om twee voltijdse equivalenten aan te werven.

De verplichting om op het gewestelijk platform te registreren rust altijd op de verhuurder, die vanaf de datum van ondertekening van het contract twee maanden de tijd heeft om hieraan te voldoen. De fiscale boete voor laattijdige inschrijving wordt kwijtgescholden (25 euro). Indien de verhuurder dit niet doet, kan de huurder het contract registreren. Geen verandering op dit niveau. Het besluit voorziet voor beide partijen in toegang tot de vastgelegde gegevens en in de mogelijkheid deze indien nodig te corrigeren.

Gewestelijke registratie heeft dezelfde civiele gevolgen voor het contract als het federale systeem: een vaste datum en dus afdwingbaarheid tegenover derden. Indien de huurovereenkomst niet wordt geregistreerd, behoudt de huurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst zonder opzegtermijn en zonder schadevergoeding te beëindigen, op voorwaarde dat hij de verhuurder heeft aangemaand tot registratie. Indexatie van de huur van een niet-geregistreerde huurovereenkomst blijft verboden.

De gegevens die op regionaal niveau worden gevraagd, zijn deels de gegevens die worden gevraagd bij MyRent, waarvan sommige momenteel verplicht zijn en andere optioneel: type woning, aantal slaapkamers, bedrag van de huur en lasten, duur van het contract. De ordonnantie besteedt bijzondere aandacht aan de oppervlakte van de woning, die voor talloze interpretaties vatbaar is.² De tekst definieert een bepaalde methode voor het meten van de bewoonbare oppervlakte.

De andere informatie die in de ordonnantie wordt vermeld, heeft betrekking op kenmerken van het rooster van referentiehuurprijzen, zoals bijvoorbeeld het niveau van de EPC of de verplichte vermelding van de referentiehuur.

De gewestelijke beleidsverklaring definieert de doelstellingen van het project vanuit het perspectief van transparantie van de huurmarkt. Het gewestelijk register zal dienen als een statistisch en huurmonitoringsinstrument dat aan het Observatiecentrum Huren wordt toevertrouwd. Het andere doel van de regering is uiteraard het actualiseren van rooster van referentiehuurprijzen. Bepaalde Brusselse huisvestingsdiensten zoals de Huisvestingsinspectie, de gewestelijke cel leegstand of de directie huurtoelagen (gedeeltelijke) toegang krijgen tot administratieve gegevens.

Volgens de staatssecretaris werd het project opgezet om uiteindelijk te worden geïntegreerd in een ander, groter kadaster, de “Kruispuntbank van gebouwen en hun bewoning”.³

2. Met name voor het bepalen van de referentiehuur

3. Als het gebouwenpaspoort het levenslicht ziet, zal het de centralisatie van gegevens mogelijk maken, met name administratieve, technische, stedenbouwkundige en kadastrale gegevens voor elke woning en zijn geschiedenis.

EVALUATIE

De BBRoW pleit al geruime tijd voor een register van woningen en huurprijzen in Brussel, als kennisinstrument voor de ontwikkeling van een eerlijker en meer herverdelend beleid. Wij verdedigen bijvoorbeeld de herziening van de regionale (en federale) onroerendgoedbelasting voor verhuurders, waarbij de belastinggrondslag bestaat uit de reële huurprijzen en niet uit het kadastraal inkomen. Om dit te bereiken hebben we betrouwbare en volledige gegevens over de huurprijzen nodig. Het nieuwe gewestelijk platform wordt ondersteund door ons netwerk. Het zou het ook mogelijk kunnen maken om de strijd tegen buitensporige huurprijzen te verleggen van de huurder naar de administratie.

Ons doel is echter niet het doel dat de huidige regering nastreeft door te kiezen voor regionale registratie van huurcontracten. De obsessie van de meerderheid, en vooral van Défi, is om een grote administratieve database te hebben die zo dicht mogelijk bij de marktprijzen ligt, om de referentiehuurprijzen te herzien en deze onvermijdelijk naar boven te herzien. We weten al dat het zonder dit actuele marktbeeld de komende jaren onmogelijk zal zijn om een links/rechts politiek akkoord te vinden voor een volledige toepassing van de wetgeving met betrekking tot buitensporige huurprijzen.

En juist wat betreft de link tussen registratie en actualisering van het rooster van referentiehuurprijzen zijn we bezorgd om te vernemen dat alleen nieuwe huurcontracten (vanaf 2025) moeten geregistreerd worden en dat er geen sprake meer van is om gegevens over lopende huurcontracten te gaan opvragen bij de federale diensten. Omdat volgens de staatssecretaris de federale gegevens onvolledig en onbetrouwbaar zijn, en dat de toegang en behandeling ervan afhankelijk bleef van goodwill van de federale overheid.

De huurprijzen van de nieuwe huurcontracten geven slechts een gedeeltelijke indicatie van de werkelijk aangerekende huurprijzen in Brussel. Ze zijn onvermijdelijk hoger dan de huurcontracten van meerdere jaren oud die “slechts” zijn geïndexeerd. Huurverhogingen boven de inflatie vinden meestal plaats tussen twee huurcontracten. Het actualiseren van het rooster van referentiehuurprijzen op basis van een database van nieuw afgesloten huurovereenkomsten creëert een vertekening en zal een inflatoir effect hebben op de referentiehuren, die moeten worden getemperd met andere gegevensbronnen. Ook dreigt de reikwijdte van het mechanisme ter bestrijding van buitensporige huurprijzen te worden beperkt.

Het Gewest heeft het initiatief genomen om de federale registratie af te schaffen om dubbel werk voor de verhuurders te vermijden wat hen zou kunnen ontmoedigen. Zij deed dit tegen het advies van de Raad van State in, die oordeelde dat de gewestregering niet bevoegd is om de betreffende bepaling te schrappen. Brussel rechtvaardigt zijn keuze met het feit dat de registratie van het huurcontract sinds 2018 een regionale verplichting is (voorzien in de Brusselse Huisvestingscode). Toen waren de registratievoorwaarden ongewijzigd zijn gebleven en dat wilde de regering nu wijzigen. De programmawet van 27 december 2006 maakte de registratie gratis. Er is voor de federale overheid geen sprake meer van het heffen van een belasting (registratierechten) op deze formaliteit en van het uitoefenen van haar fiscale jurisdictie. Het doel van de federale wetgever was ook om huurders te beschermen, vooral in geval van verkoop van het onroerend goed, door via registratie een vaste datum aan het contract te geven.

Het Gewest is niet van plan de civiele gevolgen van registratie in te perken. De bescherming van huurders is een dimensie van het huisvestingsbeleid die nu door de Gewesten wordt overgenomen. Brussel overschrijdt zijn bevoegdheden dus niet door de federale registratie te schrappen en te vervangen door een Brusselse registratie. Dit zijn de argumenten waarmee werd gereageerd op het voorbehoud van de Raad van State.

Het minste wat we kunnen zeggen is dat vicepremier en minister van Financiën Vincent Van Peteghem het niet zo ziet. De minister gaf aan dat hij van plan is een verzoek tot annulatie van de ordonnantie in te dienen bij het Grondwettelijk Hof en een verzoek tot opschorting in afwachting van een beslissing.⁴ Het is waar dat als de federale staat op een dag (hypothetisch?) zou besluiten om moedig te kiezen voor een eerlijkere vastgoedbelasting, door de reële huren te belasten via de personenbelasting, het dan op zijn beurt ook toegang zou moeten hebben tot de regionale gegevens. De ordonnantie zegt daar niets over.

Nog twee opmerkingen alvorens te concluderen. De eerste heeft betrekking op het aantal huurregistraties. Momenteel is dat vrij laag: één op de twee huurcontracten wordt niet geregistreerd. Het verbod op het indexeren van de huurprijzen bij gebrek aan registratie is een stimuleringsmaatregel die onze steun geniet. Zal het voldoende zijn om naar volledigheid te streven?

4. [Artikel](#) uit de krant *l'Écho* van 16 april 2024

Nog een belangrijk punt: de operationele uitvoering van de registratie. De IT-ontwikkeling is in volle gang. Laten we hopen dat het niet de mislukkingen laat zien die de regering al heeft ervaren op het gebied van ander beleid (huurtoelagen). Het is de bedoeling om twee voltijdse equivalenten in dienst te nemen om de nieuwe dienst te runnen, wat ons onbeduidend lijkt gezien de missies die aan hen zullen worden toegewezen: “*De implementatie van de registratie vraagt om specifieke taken, met name gerelateerd aan gegevensverwerking, hun anonimisering, de actualisering ervan en de ontwikkeling van een diepgaande expertise.*”⁵ Jaarlijks komen er enkele tienduizenden nieuwe huurcontracten bij.

VOORSTEL

Het regionale initiatief is een echte vooruitgang. De administratieve database moet echter worden aangevuld met andere informatiebronnen voor meer transparantie en nauwkeurigheid over wat de algemene huurmarktprijzen zijn. We kunnen alleen maar pleiten voor een hervatting van de veldonderzoeken door het Observatiecentrum van de Huurprijzen (rekening houdend met de voorstellen en aanbevelingen van de onderzoekers) en gesprekken met de federale overheid, om de migratie van bestaande gegevens, zelfs onvolledig, mogelijk te maken.

We herinneren er nogmaals aan dat de BBRoW pleit voor een rooster van referentiehuurprijzen dat 20% lager is dan de marktprijs, en wat voor ons de basis zou moeten zijn voor een juiste definitie van buitensporige huur.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 25 april 2024 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten](#)
- [Memorie van toelichting](#)
- [Brusselse parlement, verslag namens de Commissie Huisvesting op 28 maart 2024](#)

5. Ordonnantie van 24 april 2024. Nota aan de regering

DE HUUR- TOELAGEN VERSTERKEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Financiële overheidssteun is een andere manier om de druk van de huur op het gezinsbudget te verminderen. In Brussel zijn de huren te hoog, maar het inkomen van een aanzienlijk deel van de bevolking is ook te laag. 30 % van de Brusselse bevolking leeft onder de armoederisicodrempel: minder dan € 1.366/maand voor een alleenstaande en minder dan € 2.185/maand voor een eenoudergezin met twee kinderen ten laste. Ter vergelijking: 8 % van de Vlaamse huishoudens en 18 % van de Waalse huishoudens lopen een armoederisico. Bovendien leeft 1/5 van de werkende bevolking van een sociale uitkering of een vervangingsinkomen, dat ondanks een stijging vaak onder de armoederisicogrens blijft.¹ Arme gezinnen zijn veel vaker huurders dan huiseigenaars.

Zelfs met een algemene verlaging van de huren zullen de kosten van huisvesting te zwaar blijven wegen op gezinnen met een laag inkomen. De helft van de Brusselse bevolking komt in principe in aanmerking voor sociale huisvesting. Met slechts 40.000 sociale woningen in Brussel en 2.300 toegewezen woningen per jaar (in 2022), is er een compleet tekort aan sociale woningen in verhouding tot de behoeften. Tenzij je een SVK-woning of een openbare woning huurt (gemeente, OCMW, Woningfonds...), is de particuliere markt, die duur en discriminerend is, onontkoombaar.

Het mechanisme van de huurtoelage bestaat in het Brussels Gewest al enkele decennia, sinds de oprichting ervan. In de loop der jaren werden verschillende steunregelingen ingevoerd, wat leidde tot een toenemende complexiteit en een omgekeerd evenredige doeltreffendheid. In 2020 hielp het Gewest met 4 huurtoelageregelingen nauwelijks 3.800 gezinnen.

In het regeerakkoord werd een hervorming van de subsidies beloofd, met als doel een betere dekking van de bevolking en een vereenvoudiging van de administratie. Het akkoord voorzag ook in een andere maatregel: de socialisering van de gemeentelijke huisvesting: de verlaging van de huurprijzen van de woningen die door de gemeenten worden beheerd dankzij een gewestelijke tussenkomst, om de huurders een sociale huur aan te bieden (zoals bij de sociale huisvestingsmaatschappijen).

1. [Welzijnsbarometer 2023](#). De armoederisicograad wordt jaarlijks voor elke Europese lidstaat berekend op basis van de EU-SILC-enquête (2022, inkomens 2021).

Beide projecten kwamen tot stand in de eerste helft van de legislatuur en hebben we geanalyseerd in onze vorige Woonbarometer 2022.

MAATREGELEN BEOORDEELD IN ONZE VORIGE WOONBAROMETER (2019-2022)

Hervorming van de huurtoelage:

Deze financiële bijstand voor mensen die op de privémarkt wonen en op de wachtlijst staan voor een sociale woning bestond al sinds 2014, maar bereikte slechts een paar honderd begunstigden per jaar.

Met het Noodplan voor de huisvesting (PUL) werden bijkomende financiële middelen voorzien om ongeveer 12.500 gezinnen te helpen (een stijging van 25 miljoen ten opzichte van de bestaande budgetten). De administratieve procedure werd vereenvoudigd en de toegangsvoorwaarden zijn versoepeld. Er werd bijzondere aandacht besteed aan eenoudergezinnen, voor wie de toegangsplafonds naar boven werden herzien. In 2024 bedraagt het maandelijks bedrag van de huurtoelage 135 euro of 180 euro, afhankelijk van het inkomen, met verhogingen voor kinderen ten laste. De toelage wordt voor maximaal 10 jaar uitgekeerd.

In onze vorige evaluatie erkenden we de verdiensten van de hervorming, feliciteerden we de uitbreiding van het doelpubliek en de administratieve vereenvoudiging. In juli 2022 ontvingen 2.400 gezinnen de huurtoelage, heel wat minder dan de eerste ramingen. Dit was te wijten aan grote informatieproblemen en langdurige onderhandelingen met de federale overheid over toegang tot de authentieke bronnen.

Fusie van het Regionaal Solidariteitsfonds en de herhuisvestingstoelage:

deze twee huurtoelagen hebben betrekking op vergelijkbare kwesties en doelgroepen: enerzijds steun bij herhuisvesting voor slachtoffers van woningen in slechte staat waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd en anderzijds steun om daklozen of bewoners van een onaangepaste, ongezonde woning weer aan een degelijke woning te helpen. Deze laatste toelage is veruit de belangrijkste qua reikwijdte (enkele duizenden begunstigten).

In een ontwerpbesluit werden deze twee huurtoelagen gefusioneerd tot de ‘begeleidingstoelage voor huisvesting’. Deze toelage was bedoeld voor gezinnen die dringend huisvesting nodig hebben: daklozen, slachtoffers van huiselijk geweld, bewoners van ongeschikte woningen die niet mogen worden verhuurd. Ook hier zijn de begunstigten verplicht zich in te schrijven op de wachtlijst voor een sociale woning, maar er wordt geen minimumaantal voorkeurrechten gevraagd. De bedragen van de toelage zijn dezelfde als de huurtoelage en worden toegekend voor 3 jaar, waarna de begunstigten kunnen overstappen naar de huurtoelage.

De toelage van het Regionaal Solidariteitsfonds werd gefinancierd met de opbrengst van boetes opgelegd aan eigenaars die ongezonde woningen verhuren en/of discrimineren. De hervorming hield ook in dat deze middelen worden overgeheveld naar een ander beleid, namelijk het vergoeden van verhuurders tijdens het wintermoratorium.

De wijzigingen hebben we positief beoordeeld, vooral wat betreft het stroomlijnen van de huisbezoeken. De hervorming sluit echter sommige huidige begunstigten van de herhuisvestingstoelage uit: mensen die in een woning wonen die ongeschikt is voor de grootte van hun gezin of hun leeftijd, of die in een woning wonen die niet aan alle normen van de Code voldoet, maar niet ongezond of gevaarlijk is. Bovendien is de overstap na drie jaar naar de huurtoelage niet gegarandeerd voor alle begunstigten, omdat de inkomensvoorwaarden strenger zijn.

In onze Woonbarometer van 2022 moesten we wel vaststellen dat het ontwerpbesluit nog niet in werking was getreden; officieel om overbelasting van de bevoegde regionale dienst en informaticaproblemen (zoals bij de huurtoelage) te voorkomen.

Socialisering van woningen van gemeenten en OCMW's:

De socialisering houdt in dat de huurders van gemeentewoningen een sociale huur wordt aangerekend die wordt berekend op basis van hun inkomen, zoals in de sociale huisvestingssector. Het verschil in huurprijs wordt betaald door het Gewest. De socialisering werd van toepassing vanaf oktober 2021.

In principe vallen woningen van gemeenten en OCMW's eronder, op voorwaarde dat ze worden bewoond door personen met een inkomen onder het plafond voor sociale huisvesting.

Een andere voorwaarde is dat de gemeente een huisvestingscontract ondertekent met het Gewest om haar woningen open te stellen voor socialisering. De huisvestingscontracten werden geëvalueerd in onze Woonbarometer 2022. Ze bestaan uit een reeks lokale verbintenissen inzake huisvestingsbeleid.

De vroegere gemeentelijke huurtoelage werd afgeschaft. Het was niet erg nuttig, met ongeveer veertig begunstigden. Op papier breidt de socialisering het aantal potentiële begunstigden uit: volgens schattingen van het kabinet van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou in 2021 zo het gaan om 5.000 gezinnen, of de helft van alle huishoudens die deze woningen huren.

De BBRoW erkent het belang van de maatregel voor de huurder, maar blijft terughoudender over het principe om een gewestelijke financiële steun te injecteren in woningen die niet alleen openbaar zijn, maar ook al gedeeltelijk door het Gewest werden gesubsidieerd voor hun aankoop en/of renovatie.

In mei 2022 waren 53 huurprijzen gesocialiseerd en 7 huisvestingscontracten ondertekend.

BILAN

De operationele problemen bij de **huurtoelage** voor aanvragers van een sociale woning zijn opgelost. In april 2024 ontvingen 11.000 gezinnen een huurtoelage, waarvan 30 % eenoudergezinnen.² De regeling ligt op schema en we zitten dicht bij de streefcijfers van het PUL. In 2023 werd 20 miljoen euro besteed aan het betalen van de huurtoelage.³

Van de behandelde aanvragen werden er 12.149 afgewezen (2021-2024), onder andere omdat het inkomen te hoog was, omdat de gezinnen niet over voldoende voorkeurrechten beschikten (2 voor eenoudergezinnen, 6 voor andere), omdat ze niet ingeschreven waren de databank van de BGHM. Brusselse gezinnen kunnen hun aanvraag voor een huurtoelage indienen op de website van Brussel-Huisvesting, ook zij die niet aan de voorwaarden voldoen. Over deze toelage werd ook verschillende keren promotie gemaakt bij het grote publiek. Waarschijnlijk hebben sommige aanvragers de toelage aangevraagd zonder de toekenningscriteria te controleren.

De BGHM van zijn kant is verantwoordelijk om te bepalen wie op de wachtlijst over het juiste profiel beschikt en om een brief te versturen naar die personen met de aanmoediging om een aanvraag voor huurtoelage in te dienen. De BGHM beschikt echter niet altijd over actuele gegevens over de situatie van de kandidaat-huurders, deels omdat kandidaten om de twee jaar hun kandidatuur moeten hernieuwen⁴ en deels omdat de BGHM bij hernieuwing te maken heeft met een hoge mate van non-respons.⁵ De nauwkeurigheid van de gegevens die bij de registratie in de regionale databank worden ingevoerd of het ontbreken eraan, speelt hierbij ook een rol.

2. Sinds het begin hebben 12.819 gezinnen een huurtoelage ontvangen, waarvan sommigen toegang tot een sociale woning, een SVK-woning, het Gewest verlieten of huiseigenaar werden, criteria die een einde maakten aan de gewestelijke tussenkomst.

3. [Schriftelijke vraag betreffende de huurtoelage, n° 1249, september 2023](#)

4. De hernieuwing van de kandidaturen in 2024 heeft alleen betrekking op bepaalde kandidaten, namelijk de kandidaat-huurders met 18 tot 27 voorkeurrechten (afhankelijk van het aantal aangevraagde kamers).

5. [Zie reportage van BX1 van 7 juli 2022](#)

In oktober 2023 werd het mechanisme voor de indexering van de huurtoelage herzien om beter rekening te houden met de (hoge) inflatie. Aanvankelijk werd het bedrag van de toelage geïndexeerd op het moment van de aanvraag of de verlenging, om nadien gedurende vijf jaar ongewijzigd te blijven. Met de wijziging wordt de huurtoelage jaarlijks geïndexeerd. Hetzelfde geldt voor de verhogingen voor kinderen ten laste. De maatregel heeft terugwerkende kracht tot 1 januari 2023. De jaarlijkse indexering van de huurtoelage is essentieel om het financiële voordeel op lange termijn te behouden, ongeacht het economische klimaat, aangezien ook de huren elk jaar worden geïndexeerd.

De indexering van de huurtoelage en de retroactiviteit ervan hebben in 2023 een aanzienlijke werklast gecreëerd voor de administratie, waardoor de operationele implementatie van de ‘begeleidingstoelage voor huisvesting’ opnieuw werd uitgesteld. Ter herinnering: in 2022 gaf de Staatssecretaris voor Huisvesting er al de voorkeur aan te wachten tot de gewestelijke dienst zijn achterstand inzake de huurtoeslag had weggewerkt, alvorens de lancering van de andere huurtoelage te overwegen (ook al was het besluit klaar).

Op enkele dagen van de verkiezingen is het nog altijd wachten op de invoering van de begeleidingstoelage voor huisvesting.

De recente cijfers over **socialisering** van de gemeentewoningen zijn veel beter dan die voor 2022. 1.000 huren zijn effectief gesocialiseerd. In totaal zijn er 3.000 dossiers ingediend door de gemeenten en OCMW's, waarvan 2.200 waarvoor de sociale huur al berekend is door de BGHM. Die BGHM voert de boekhouding, maar Brussel-Huisvesting is verantwoordelijk voor de uitbetaling van de compensaties aan de gemeenten.

Wat is er veranderd tussen de teleurstellende tussentijdse cijfers – slechts 53 gesocialiseerde huurwoningen – en de huidige 1.000?

Ten eerste, de toetreding tot het socialisatieproces van de Stadsregie en het OCMW van de Stad Brussel, de twee grootste lokale openbare huisvestingsoperatoren. Voor 2023 bedraagt het aantal geïdentificeerde woningen/huurders die in aanmerking komen voor socialisering meer dan 1.200 (Stad en OCMW Brussel-Stad).

Ten tweede het feit dat het Gewest en de meerderheid van de Brusselse gemeenten concreet werk hebben gemaakt van het huisvestingscontract. Uiteindelijk werden 16 overeenkomsten ondertekend. De gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde onthielden zich van stemming en de gemeente Oudergem, die een contract ondertekende, koos niet voor de socialisering als lokaal uit te voeren maatregel. De gemeenten in het zuidoosten van Brussel vinden het duidelijk moeilijk om zich samen met anderen in te zetten voor het recht op huisvesting.

Socialisering afhankelijk maken van de ondertekening van een huisvestingscontract leek ons niet nuttig en bleek zelfs contraproductief te zijn, omdat het proces aanzienlijk vertraagd werd. Men had de hele legislatuur nodig om de 16 overeenkomsten te ondertekenen. Het was een vervelend proces dat in maart 2024 eindigde met de gemeente Schaarbeek. De koppeling tussen socialisering en huisvestingscontracten lijkt ons des te overbodiger, aangezien er geen enkele garantie is dat deze overeenkomsten de komende jaren zullen worden verlengd.

Een vroege evaluatie, uitgevoerd in de nasleep van de eerste gesocialiseerde huren, heeft andere obstakels/realiteiten aan het licht gebracht waarmee geen rekening werd gehouden in de initiële schatting van Nawal Ben Hamou, die het socialisatiepotentieel op 5.000 woningen schatte:

- Verplichte voorafgaande inschrijving op wachtlijsten voor sociale huisvesting (eerst op 1 juli 2021, daarna op 8 juli 2023). Uit de resultaten bleek dat hoewel sommige huurders voldeden aan de inkomensvereisten voor toegang tot sociale huisvesting, ze niet allemaal op het vereiste moment op de lijst stonden;
- Anderzijds werden de woningen niet altijd bewoond door de “juiste” mensen, in termen van inkomen;
- De schrapping uit de wachtlijst voor een sociale woning, als gevolg van socialisering, leidde tot wantrouwen en weigering van de kant van de huurders. Sommige huurders gaven er de voorkeur aan een gewestelijke huurtoelage te ontvangen om in het sociale woningregister te blijven. Ter herinnering: de huurtoelage kan worden toegekend in bepaalde publieke woningen, maar kan niet worden gecombineerd met socialisering. Huurders moeten kiezen;
- Sommige gemeentehuren waren lager dan de sociale huur.

Het basisbesluit werd op 15 juni 2023 gewijzigd in een poging om bepaalde problemen aan te pakken. De inschrijvingsdatum voor sociale woningen werd verlaagd (tot juli 2023) om te vermijden dat kandidaten voor socialisering zouden worden uitgesloten.

Eind 2023 werd de proeffase van de socialisering afgerond en is het vanaf 1 januari 2024 niet langer verplicht om ingeschreven te zijn op de wachtlijst voor een sociale woning; alleen het inkomensniveau zal in aanmerking worden genomen.

De tweede verandering is een versoepeling van de regel voor schrapping uit de wachtlijst. Gezinnen die een woning bewonen die ongeschikt is voor hun gezinssamenstelling of handicap op het moment dat de sociale huur van kracht wordt, zullen niet langer worden geschrapt. Ook als de woning na verloop van tijd ongeschikt wordt, wordt de schrapping opgeheven en krijgt het huishouden zijn anciënniteit terug.

VOORSTELLEN

Het Gewest moet werk maken van de uitbreiding van de huursubsidies, vooral voor privéwoningen. We moeten verder gaan dan de 11.000 gezinnen met huurtoelage en hulp bieden aan alle gezinnen die op een sociale woning wachten, namelijk de 56.000 gezinnen op de wachtlijst. Het verbreden van de doelgroepen moet hand in hand gaan met een operationeel en effectief mechanisme dat huurverhogingen tegengaat, buitensporige huurprijzen verbiedt en via conventioneeringslagere prijzen aanmoedigt.

Bronnen:

- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage](#)
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting en wijzigingsbesluit van 7 maart 2024](#)
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2022 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders en wijzigingsbesluit van 15 juni 2023](#)

STRIJD TEGEN LEEGSTAND

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Volgens de laatste schattingen telt Brussel ongeveer 4.500 leegstaande woningen (we komen terug op de cijfers in het eerste deel van het rapport). Hoewel naar beneden herzien, toont deze nieuwe orde van grootte aan dat het voor de overheid een aanhoudend probleem is om een bijzonder schandalig probleem in de context van een wooncrisis het hoofd te bieden. Iedereen is het erover eens dat de leegte opnieuw moet worden opgevuld; de wetgevende instrumenten om dit te doen bestaan, maar de resultaten blijven onbevredigend.

Het leeg laten staan van woonruimte gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden is sinds 2009 een misdrijf waarop een boete staat. Voor de controle en het opleggen van sancties vertrouwt het gewest op een team dat momenteel bestaat uit 11 regionale onderzoekers binnen de cel leegstand (CL) en op de medewerking van gemeenten en verenigingen die door hen gesignaleerde leegstaande woningen kunnen melden.

In 2023 controleerde de CL iets meer dan 3.000 woningen waarvoor 708 eigenaren waren gewaarschuwd. Cijfers liggen dicht bij de resultaten van 2021 en weerspiegelen waarschijnlijk de kruissnelheid van de controlecel. De in 2022 waargenomen dip zou te wijten zijn aan de langdurige afwezigheid van 3 onderzoekers .

Jaren	Onderzoeken ¹	Aantal woningen	Waarschuwingen	Boetes	Hoger beroep	Annuleringen
2023	3.796	3.095	708			
2022	2.187	1.775 (minimaal)	535	267	135 (51 %)	92
2021	3.720		865	309	162 (53 %)	72
2020	2.525		549	118	84 (71 %)	51

Bronnen: DALLI, [Jaarverslag 2022](#), DALLI, [Jaarverslag 2021](#), [Commissie Huisvesting van 25/01/2024](#), p.15 e.v.

1. Een woning kan in hetzelfde jaar aan verschillende onderzoeken worden onderworpen (als de woning bijvoorbeeld in aanbouw is of in afwachting is van een vergunning, kunnen onderzoekers dezelfde woning enkele maanden na elkaar opnieuw controleren).

Van alle geïnspecteerde woningen in 2022 (laatst beschikbare gegevens) zijn 14 % nieuwe adressen. Alle andere woningen vielen al binnen een onderzoek en worden onderworpen aan een jaarlijks monitoring tot de daadwerkelijke herbewoning.

Het verschil tussen het aantal uitgevoerde onderzoeken en het aantal waarschuwingen kan worden verklaard door de moeilijkheid voor onderzoekers om potentieel leegstaande woningen goed te selecteren, een belangrijk project voor de wetgever, we komen hier nog op terug. Minder dan één op de drie onderzoeken resulteert in een waarschuwing. Tussen de twee bevinde zich bewoonde woningen of dossiers die wachten op aanvullende informatie (bijvoorbeeld over geplande werkzaamheden). En het trechtereffect treedt ook op tussen waarschuwingen en boetes, die op zichzelf meer dan de helft van de tijd worden betwist. Sommige eigenaars ondernemen actie, anderen slagen erin mazen in de sancties te vinden. Wat het aantal daadwerkelijk opnieuw bewoonde woningen betreft, worden de gegevens verrassend genoeg niet gemonitord in de rapporten van het gewest.

Om actie van de eigenaar af te dwingen, vertrouwt het gewest niet alleen op boetes. Andere mechanismen kunnen worden geactiveerd: het openbaar beheerrecht, een vordering tot staking of zelfs gedwongen verkoop. Ze worden vrijwel nooit gebruikt.

Acties 12 en 13 van het Noodplan van de Huisvesting zijn gericht op het verbeteren van de procedures voor het identificeren van leegstaande panden, op het toewijzen van meer personeel voor rehabilitatie van de woning en het versterken van het openbaar beheerrecht. Aan het begin van de legislatuur zijn maatregelen in deze richting genomen; voor ons de gelegenheid om de balans op te maken.

In het eerste deel van de legislatuur zijn maatregelen in die richting genomen, die we in onze vorige barometer (2022) hebben geëvalueerd. Ze worden hieronder kort toegelicht. De (korte) periode van terugblikken geeft ons de gelegenheid om een eerste beoordeling van hun impact op te stellen.

MAATREGELEN GEEVALUEERD IN ONZE VORIGE WOONBAROMETER (2019-2022)

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u [hier](#) vinden.

Een regionaal kadaster van de leegstand

He gewest rekende voor het oplijsten van de leegstand ook op de gemeenten. Ze moesten jaarlijks een actueel register van leegstaande woningen op hun grondgebied overmaken en sommigen ontvingen een gewestsubsidie om originele methoden voor het opsporen van leegstand te testen (via de gemeentelijke woningobservatoria²). De resultaten waren nooit op niveau.

Om hieraan het hoofd te bieden, heeft de Staatssecretaris een universitair team de opdracht gegeven om op regionale schaal een dynamisch register van leegstaande woningen te ontwikkelen (database en tool voor jaarlijkse updates). Door verschillende databases (domiciliëring, kadaster, watermeters met laag verbruik, enz.) met elkaar te vergelijken, schatte het team in 2021 dat 7.800 tot 10.400 gebouwen (met daarin meerdere woningen) potentieel leeg stonden. Deze eerste veronderstellingen moesten worden verijnd door veldonderzoek.

Meer personeel voor de rehabilitatie van leegstaande mensen

De gewestelijke cel leegstand werd ontdudd: Naast de cel controle (die werd versted tot 11 onderzoekers in 2023) werd er een nieuwe cel rehabilitatie opgericht die bestaat uit 9 VTE met gevarieerde profielen, om gemeenten en OCMW's die woningen willen rehabiliteren te helpen met juridische, technische of financiële ondersteuning.

Nawal Ben Hamou consolideerde ook de lokale interventie door 1 VTE huisvestingsreferent te financieren in elke gemeente die een wooncontract met het gewest heeft gesloten (16/19 gemeenten). De missie van de nieuwe rekrut is om contact op te nemen met de eigenaars van leegstaande panden, hen te mobiliseren en rehabilitatie-instrumenten te implementeren. Op het terrein is de huisvestingsreferent verantwoordelijk voor alle huisvestingsbevoegdheden van de gemeente; de activering van leegstaande woningen vertegenwoordigt slechts een deel van zijn opdrachten.

2. 12 gemeenten in 2018, 9 in 2019 en 8 in 2020

Versterking van het openbaar beheerrecht

Ter herinnering: het openbaar beheerrecht (OBR) staat een publieke operator toe om leegstaande of ongezonde woningen tijdelijk over te nemen om deze te renoveren en tegen een lagere huurprijs te verhuren voor een periode van minimaal 9 jaar.

In maart 2022 stemde het Brusselse parlement voor een ordonnantie gericht op het verbeteren van het OBR. Doel: ervoor zorgen dat het systeem, dat al twintig jaar bestaat, eindelijk wordt gebruikt.

Sinds de inwerkingtreding (december 2022) worden in beheernames beter gefinancierd (de 0 % gewestlening voor de renovatie van beheerde woningen is verhoogd; het fonds 'openbaar beheerrecht' ontvangt nu 70 % van het bedrag aan boetes opgelegd aan eigenaars van leegstaande woningen en de voorwaarden voor een mogelijk vroegtijdige recuperatie van de woning door de eigenar werden herzien om de sociale huur veilig te stellen (geen recuperatie mogelijk vóór de eerste bewoning en verplichting om de SVK-huur gedurende 9 jaar te behouden).

Sinds onze laatste woonbarometer zijn de ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten in werking getreden, is de gewestelijke rehabilitatiecel gevormd en zijn CL-controles op adressen met een hoog vermoeden van leegstand gestart. Ons blan.

BILAN

Laten we beginnen met **de identificatie van leegstaande woningen**. Er circuleren veel verschillende en verwarrende cijfers, hun interpretatie is delicaat.

In de eerste versie (2021) van het universitaire onderzoek werden cijfers naar voren gebracht van 7.800 tot 10.400 gebouwen die vermoedelijk leegstaan in het Brusselse gewest (wat zou neerkomen op 17.000 tot 26.400 woningen).

Om verder te komen had het onderzoeksteam bijkomende gegevens nodig. Dit is de reden waarom de volledige gewestelijke huisvestingsadministratie controles uitvoerde (met plaatsbezoeken) op een willekeurige steekproef van 5.000 woningen, die het diverse Brusselse gebouwenpark weerspiegelde (los van de 7.800 tot 10.400 vermoedelijk leegstaande woningen). Bedoeling was om de meest relevante indicatoren om in te schatten of een woning leeg staat of niet, te achterhalen.

Deze steekproef (een soort controlegroep) maakte het mogelijk de initiële inschattingen te verbeteren en de bandbreedte terug te brengen naar 700 à 9.000 leegstaande woningen. Het is uit dit bereik dat de schatting van 4.500 leegstaande woningen komt, in het midden van de cijfers. Deze orde van grootte, die door de gewestelijke cel leegstand als realistisch wordt beschouwd, plaatst het aantal leegstaande woningen in Brussel ruim onder de 15 tot 30.000 eenheden die in de jaren negentig werden geschat.

Maar dit alles zorgt er nog steeds niet voor dat de administratie een betrouwbare inventaris heeft van vermoedelijk onbewoonde woningen die moeten worden gecontroleerd. In de derde fase van de studie worden alle nuttige databanken met elkaar vergeleken (kadaster, bevolking, waterverbruik, kruispuntpark van ondernemingen...). Dankzij de lessen uit de willekeurige steekproef werden de indicatoren gewogen en kreeg elk adres een score op basis van het leegstandsrisico dat het met zich meebrengt. Een computerprogramma maakt het mogelijk om jaarlijks de bijgewerkte databases in te voeren en het leegstandsrisicopercentage van de betreffende adressen opnieuw te berekenen. Vanaf nu zal de CL haar onderzoeken concentreren op woningen met hoge scores (met behoud van een verdeling van de controles over het grondgebied van alle gemeenten).

Wat betreft **de rehabilitatie van leegstaande woningen** kunnen we inmiddels rekenen op een regionaal team van 9 VTE en de hulp van 16 huisvestingsreferenten op gemeentelijk niveau. De filosofie van de ordonnantie laat het initiatief aan de gemeenten om leegstaande woningen te activeren, waarbij de regionale cel leegstand ondersteunt, maar niet initiatief van de acties neemt (tenzij de gemeente in gebreke blijft).³

In onze vorige woonbarometer waren we van mening dat de nieuwe regionale cel de opdracht had moeten krijgen om prioritaire acties uit te voeren – openbaar beheerrecht, vordering tot staking of gedwongen verkopen – en dit zonder te wachten op de gemeenten (die te weinig acties ondernamen op het gebied van leegstaand, noch op de inventaris, noch op de uitvoering van het beheerrecht).

De regionale cel heeft het waargemaakt. Op gerechtelijk vlak heeft zij 4 vorderingen tot staking ingediend om een einde te maken aan de leegstand en tot op heden 2 gunstige vonnissen verkregen (in Brussel en Vorst) die de eigenaars veroordelen om hun eigendom binnen de 2 en 3 maanden opnieuw te laten betrekken, met boetes ingeval van vertraging.

In voorgaande jaren hadden sommige gemeenten (en ook de BBRoW) eigenaren al laten veroordelen via dergelijke acties. Het gaat dus niet zozeer om de merites dat deze twee vonnissen nieuw zijn; wat ze opmerkelijk maakt, is het feit dat ze geïnitieerd zijn door het gewest. Van een dergelijke acteur verwachten we dat hij verdere juridische inspanningen blijft leveren.

Er is ook vooruitgang te melden bij het mobiliseren van het openbaar beheerrecht. In het vizier staan 32 adressen (eerste bezoek gepland of uitgevoerd), waarvan 5 op initiatief van het Gewest (rehabilitatiecel + gewestregie). De andere op initiatief van de gemeenten Etterbeek, Molenbeek, Ukkel, Brussel, Elsene, Anderlecht en Sint-Gillis. Tot op heden zijn er 3 beheervoorstellen naar de eigenaars gestuurd.⁴

3. De gewestelijke cel leegstand stelt sinds 15 februari 2023 (na onderzoek) de inventaris van daadwerkelijk leegstaande woningen ter beschikking van gemeenten. Deze omvatte per 1 april 2023 1.249 leegstaande woningen en wordt regelmatig bijgewerkt.

4. [Schriftelijke vraag over de stand van zaken van de hervorming van het openbaar beheer, 22/02/2024](#)

Deze impuls is zeker een positief gevolg van de versterking van de regionale en gemeentelijke teams. De hervorming maakte het mogelijk om bepaalde knopen weg te nemen (financiering, voorwaarden voor recuperatie van de woning, enz.), maar de communicatie-inspanningen en de technische ondersteuning van het rehabilitatieteam (organisatie van bezoeken, modelbrieven en -contracten, architectuurprojecten en financieringsplannen) overtuigden 7 gemeenten om concrete stappen richting openbaar beheer zetten. Een nooit eerder behaalde score, zelfs al bestaat het Brusselse openbaar beheerrecht al meer dan 20 jaar.

Het invorderen van onbetaalde boetes blijft een zwarte vlek in de strijd tegen de leegstand. De samenwerking met Brussel Fiscaliteit lijkt de afgelopen jaren vruchten af te werpen. Meer invorderingen van onbetaalde boetes en vooral de lancering van een eerste inbeslagnameprocedure voor voor twee huizen in Vorst, die al enkele jaren leeg staan⁵, en waar de onbetaalde boetes bijna 140.000 euro bedraagen. De procedure is tijdrovend, de resultaten zijn er nog niet, maar nogmaals, het is de onuitgegeven aard van deze eerste poging die wij als constructief beschouwen voor deze beoordeling.

Hoewel de resultaten op kwantitatief vlak nog mager lijken, is het signaal positief: een toegewijde actor die op gewestniveau optreedt, initieert procedures die verder gaan dan het opleggen van administratieve boetes. Weliswaar een recente dynamiek die absoluut aan kracht moet winnen om een einde te maken aan de straffeloosheid van huiseigenaars die leegstaande woningen zonder legitieme reden leeg laten staan.

Laatste punt om te onderstrepen: het Gewest doet nu onderzoek naar leegstaande panden (leegstaande eigendommen waarvan de eigenaren zijn overleden zonder bekende erfgenamen), met als doel erfgenamen te vinden, of, als dat niet lukt, ervoor te zorgen dat deze woningen in publieke handen vallen en worden gerehabiliteerd. Er lopen 16 procedures voor woningen die al zeer lang leegstonden.

5. Het boetebedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren leegstand.

ONZE VOORSTELLEN

De nieuwe Cel Rehabilitatie moet haar initiatief voortzetten om ambitieuze doelstellingen te verwezenlijken. Het zwaartepunt moet bij het regionale niveau liggen, vooral omdat de subsidiëring van gemeentelijke huisvestingsreferenten voor de volgende legislatuur niet gegarandeerd is.

Wij roepen de gewestregie op om een belangrijke operator van openbaar beheer te worden, door haar werkzaamheden te koppelen aan die van de nieuwe regionale cel rehabilitatie.

De wetgever moet het systeem van vorderingen tot staking verbeteren. Via deze procedure kan de rechter van de eigenaar eisen dat hij “alle nuttige maatregelen neemt om de bewoning binnen een redelijke termijn te verzekeren.” De BBRoW pleit voor het opleggen aan eigenaren van een huuropbrengst onder sociale voorwaarden (voorwaarden van huur en inkomen of in beheer geven bij een SVK) voor een bepaald aantal jaren. De voorziening moet gericht zijn op het ontwikkelen van de voorraad betaalbare woningen en niet alleen op het vergroten van de voorraad beschikbare woningen.

Ten slotte verdedigen wij de systematische gedwongen verkoop van eigendommen van eigenaren die weigeren hun huizen weer in de markt te brengen en de verschuldigde boetes te betalen. De overheid moet deze woningen kopen (met aftrek van de boete) en daarbij gebruik maken van haar voorkooprecht om er sociale woningen van te maken.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 31/03/2022 tot wijziging van de Brusselse huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen](#)
- [Arrest van 10/11/2022 besluit tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse huisvestingscode](#)
- [Commissie Huisvesting van 25/01/2024, p.15 e.v.](#)
- [DALLI, Jaarverslag 2022](#)
- [Ontmoeting met de coördinatie van de gewestelijke cellen 'controle' en 'rehabilitatie' op 20/03/2024](#)
- [Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale – Synthèse, janvier 2024](#)

STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

In Brussel is de strijd tegen woningen in slechte staat gebaseerd op minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode en op een administratie, de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) die sinds 2004 verantwoordelijk is voor de controle – door herstellingwerken op te leggen of een huurverbod op te leggen voor ongezonde, onveilige woningen. Maar de strijd hangt ook vooral af van de huurders die worden geconfronteerd met woningen in slechte staat. Men rekt op hen om problematische situaties aan de kaak stellen. Uiteraard kan de DGHI ook op eigen initiatief woningen controleren, maar deze procedure komt veel minder vaak voor dan klachten. In totaal werden er tussen 2004 en 2022 8.300 woningen geïnspecteerd.

Huurders geven hun verhuurder niet gemakkelijk aan. Het risico dat zij de woning kwijtraken (omdat de administratie de gevaarlijke woningen sluit of omdat de verhuurder een einde maakt aan de huurovereenkomst) is te groot en het ontbreekt aan een oplossing voor herhuisvesting. Om de verhuurders die gebreke blijven op te sporen, is het noodzakelijk om het aantal controlebezoeken op eigen initiatief te vergroten. Lange tijd ontbrak het de DGHI aan personeel en konden de inspecteurs enkel de klachten verwerken. De huidige Brusselse regering had zich ertoe verbonden het personeelsbestand te verdrievoudigen. De DGHI heeft nu bijna 50 personeelsleden, waaronder 17 inspecteurs (vergeleken met 11 aan het begin van de legislatuur).

De komst van nieuwe rekruten weerspiegelt zich in het aantal controlebezoeken op eigen initiatieven: 122 dossiers in 2022, 97 in 2021 vergeleken met slechts een dertigtal in voorgaande jaren. De administratie geeft aan dat ze het aantal initiatieven elk jaar wil blijven vergroten, een groot verschil met een paar jaar geleden toen ze nog een “aanpassingsvariabele” vormden, op het moment dat de onderzoekers wat tijd hadden.¹

Dankzij deze versterkingen kon de DGHI in 2020 ook een nieuwe cel creëren: de ‘onderzoeksceel’, die werkt rond drie taken: het oriënteren van initiatiefbezoeken op situaties van ernstige onhygiënische omstandigheden, het opvolgen van de door de DGHI opgelegde huurverboden en de relaties met de gemeenten en andere huisvestingsactoren.

1. DGHI, [Activiteitenverslag 2022](#), p. 8. en tussenkomst van Sophie Grégoire op 17/04/2024, tijdens het infomoment ‘Wat na het Noodplan voor Huisvesting?’

De opvolging van de woningen en verhuurverboden, in onze ogen toch essentieel, ontbrak tot dan: voor ongeveer 2.200 woningen geldt nog altijd een verhuurverbod (van de 8.300 die sinds 2004 door de DGHI werden gecontroleerd). Wanneer de woning gesloten is, is het aan de verhuurder om de gebreken te herstellen en een 'conformiteitscontroleattest' aan te vragen om na een bezoek van de DGHI opnieuw te kunnen verhuren. Onder deze niet opgeheven verhuurverboden bevinden zich ook sous-sols, kelders, zolders die nooit vergund zullen worden, woningen die van de huurmarkt zijn gehaald, leegstaande woningen, maar ook woningen die opnieuw werden verhuurd in dezelfde staat, zonder uitvoering van werken. Bij een nieuwe klacht kan de DGHI verhuurders bestraffen voor herhaalde overtredingen (verdubbelde boete), maar dat zou niet uitsluitend mogen afhangen van de stappen die de huurders ondernemen.

De actie van de onderzoekscel op de woningen met een verhuurverbod, waarover weinig gekend was, maakt het mogelijk illegale herverhuringen op te sporen en sommige situaties te regulariseren. Er wordt geprobeerd om per brief (323 verzendingen in 2023) contact op te nemen met de eigenaars van woningen die getroffen zijn door de oudste verhuurverboden, zodat zij de administratie kunnen informeren over de staat van de woningen en zich in regel kunnen stellen.

De helft van de brieven blijft onbeantwoord. De DGHI plant vervolgens een initiatiefbezoek aan deze potentieel problematische woningen.

De eigenaars die reageren, zijn meestal nieuwe eigenaars die op het moment van de aankoop niet op de hoogte waren van het verbod, die het pand hebben gerenoveerd en die geen groen licht hebben aangevraagd bij de administratie om opnieuw te verhuren. In ongeveer 70 % van de situaties geeft de DGHI een conformiteitscontroleattest af, waardoor de situatie wordt geregulariseerd. De informatie die notarissen verstrekken op het moment van de transactie moet worden verbeterd.

Volgens de laatste statistieken van de DGHI blijft het aantal nieuwe verhuurverboden jaar na jaar stabiel, terwijl het aantal conformiteitscontroleattesten die de herverhuur van woningen toestaan, de neiging heeft toe te nemen dankzij de actie van de onderzoekscel. Als deze tendens zich voortzet, zouden de achterstand geleidelijk moeten afnemen.

Een ander initiatief dat zich richt op het opsporen en vervolgen van recidivisten die woningen die niet mogen worden verhuurd, opnieuw verhuren: de DGHI-domiciliëringswaarschuwing.

Bepaalde gemeenten (Schaarbeek, Molenbeek en Jette) hebben de door de DGHI opgelegde verhuurverboden opgenomen in de software van het bevolkingsregister, zodat bij een nieuwe inschrijving op het problematische adres de ambtenaar van de bevolkingsdienst wordt verwittigd. Vervolgens stuurde hij het adres ter controle naar de gemeentelijke dienst belast met woningen in slechte staat of stedenbouw. Op basis van de resultaten van het gemeentelijk onderzoek wordt vervolgens de DGHI geïnformeerd. Het is aan haar om een bezoek te plannen of zelfs een nieuwe boete op te leggen zonder bezoek.

Het Noodplan voor de Huisvesting wilde het systeem uitbreiden naar alle 19 gemeenten. Dat is gebeurd. Het computerprogramma werd in juni 2023 overal geïmplementeerd. De aanpak, die niet bijzonder ingewikkeld was, heeft toch enkele jaren gevraagd. Het is nu aan de gemeenten om er ook gebruik van te maken. De ambtenaren moeten worden opgeleid (de gewestadministratie leidt één persoon per gemeentedienst op (stedenbouw, bevolking, woningen in slechte staat...)). Het is vervolgens aan hen om hun collega's op te leiden. Alle verhuurverboden moeten in het systeem worden ingevoerd. Het is jammer dat dit niet automatisch kan, door het ontbreken van een gemeenschappelijk IT-instrument tussen de gemeenten en het Gewest.

We hebben op dit moment onvoldoende zicht op de concrete impact van deze maatregel, maar het is een nuttig initiatief, vooral omdat de sancties tegen recidivisten zijn aangescherpt: de herverhuur van een gesloten woning kost sinds april 2022 10.000 euro, vergeleken met 4.000 euro voorheen, veel afschrikwekkender! Het is de strijd tegen de straffeloosheid van verhuurders die de administratie heeft geleid bij het verhogen van deze boete: *“onze wens is om de naleving van onze beslissingen tot huurverbod te versterken. De boete vermindert of annuleert, gezien het bedrag ervan, de winst die door deze overtreding wordt gegenereerd.”*²

Maar vanuit het oogpunt van de huurder vindt de actie echter wel pas plaats op het moment van inschrijving bij de gemeente, dus nadat de huurovereenkomst is getekend.

2. DGHI, [Activiteitenverslag 2022](#), p. 12

Het gebrek aan vooruitzichten op herhuisvesting blijft een van de grootste hinderpalen in de strijd tegen slechte huisvesting. Bij gebrek aan een oplossing brengt elke actie – op initiatief van de huurder of een derde – een aanzienlijk risico met zich mee dat gezinnen uit de woning worden gezet. We moeten de keuze tussen slechte huisvesting of geen huisvesting kunnen overstijgen. Het is in deze logica dat het Gewest een klein transitiaanbod heeft ontwikkeld (9 woningen waarvan 5 bewoond en 4 in aanbouw), beheerd door de DGHI, bedoeld voor gezinnen die hun ongezonde woning moeten verlaten. Zie hiervoor ook [onze Woonbarometer van 2022](#).

Daarom is het ook nodig om de DGHI de mogelijkheid te geven om in te grijpen als de woning nog leeg staat, tussen twee verhuren in. Dit maakt deel uit van de bepalingen van de ordonnantie “Recht op huisvesting”, die de Huisvestingscode op verschillende aspecten hervormt.

Actie 25 van het Noodplan voor de Huisvesting voorziet verder in een hervorming van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen. Het besluit dateert uit 2003, het nieuwe besluit heeft tot doel deze te actualiseren. Het zijn deze twee teksten die we hierna analyseren.

Bronnen:

- BBRoW, [Slechte huisvesting, een einde maken aan de straffeloosheid van verhuurders](#), 2021
- DGHI, [Activiteitenverslag 2022](#)
- *Gesprek met Sophie Grégoire, directrice van de DGHI, 26/04/2024*

MAATREGEL 1

De elementaire normen voor veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen herzien

Nuttig ✓

Toereikend ✓

BESCHRIJVING

Het besluit 30 november 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen brengt voor 21 elementen ofwel een actualisering van de normen, ofwel een verduidelijkingen van bepaalde begrippen of technische elementen die aanleiding gaven tot meerdere interpretaties. Het besluit betreft met name:

Verduidelijkingen voor de definitie van studentenhuisvesting, die nu verwijst naar de studentenhuur.

- Een wijziging van het begrip kantoor: het is nu geïntegreerd in het begrip bewoonbare ruimte en moet daarom ook beantwoorden aan normen op het gebied van verlichting en ventilatie. Deze wijziging wordt gerechtvaardigd door de toename van telewerken.
- Het verwijderen van het begrip toiletruimte, achterhaald omdat de overgrote meerderheid van de huizen een badkamer heeft.
- De verplichte aanwezigheid van een douche of badkuip, een volledige uitrusting voor verwarming en warmwaterproductie, waar voorheen alleen voorafgaande uitrusting verplicht was.
- Een toename van het aantal verplichte water- en warmwaterpunten.

- Bij collectieve huisvesting kan een bad, douche of toilet gedeeld worden met maximaal 6 personen en de keuken met maximaal 8 personen.
- Alle woonruimte moet nu een minimale oppervlakte hebben van 18 m² voor één persoon + 10 m² per extra persoon (en voor studentenwoningen altijd 12 m²).
- Alle huurwoningen dienen te zijn voorzien van een deurbel en een individuele brievenbus (in goede staat) die op slot kan.

Andere elementen zijn: toegang tot woningen, vangrails, details met betrekking tot vochtigheid, natuurlijke verlichting van gebouwen, ventilatie, de staat van de kozijnen, het concept van bouwkundige staat van gebouwen, wijzigingen met betrekking tot minimumhoogtes, met betrekking tot de aanwezigheid van stopcontacten voor zware huishoudelijke apparaten... En ook het verbod op gasboilers type A en de vermindering van het gebruik van apparaten van type B, niet aangesloten of niet dicht, om het risico op CO-vergiftiging te vermijden.

De inwerkingtreding van de nieuwe normen is vastgesteld op 1 januari 2026, om verhuurders de tijd te geven de nodige aanpassingen door te voeren om aan de nieuwe eisen te voldoen.

EVALUATIE

De tekst, voorgesteld door de administratie, heeft tot doel verouderde eisen te actualiseren en moet de interpretatiemarge van bepaalde normen beperken. Neem het voorbeeld van de brievenbus: de hervorming schrijft voor dat deze in goede staat moet zijn en op slot moet kunnen. Als dergelijke verduidelijkingen gepland zijn, komt dat omdat de administratie geconfronteerd werd met verhuurders die over definities kibbelen om werken en sancties te vermijden...

Ook zijn wij blij met de nieuwe eisen met betrekking tot de verplichte aanwezigheid van volledige verwarmingsapparatuur en een douche of bad. Essentiële comfortelementen om te voldoen aan de huidige criteria voor fatsoenlijke huisvesting.

Merk op dat verenigingen die zich bezighouden met energievraagstukken en zich bewust zijn van het gevaar dat gaskachels van het type A en B met zich meebrengen, hun verbod in slaapkamers verwelkomen, maar tegelijkertijd bezorgd zijn over het risico van vervanging ervan door elektrische radiatoren, die veel duurder zijn in het gebruik voor huurders, in plaats van gesloten gas-systemen, type C.

De herziening van het besluit stelt geen sterke nieuwe eisen op het gebied van de energieprestaties. Sommige lidverenigingen van de BBRoW zouden dit wel graag gezien hebben: kunnen energieverblindende woningen nog steeds als gezond worden beschouwd? Andere vinden het gevaarlijk om de huur te koppelen aan een EPC-score (vanwege het gebrek aan betrouwbaarheid van het certificaat en gezien de realiteit van slecht presterende woningen die niet noodzakelijkerwijs in slechte staat zijn. Mocht deze voorwaarde toch worden opgelegd, dan zou de DGHI altijd de voorkeur moeten kunnen geven aan het opleggen van werk boven de sluiting van woningen.

Bron:

- [Besluit 30 november 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.](#)

MAATREGEL 2

De bevoegdheden van de DGHI verruimen en de huurders die klacht indienen ondersteunen

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

[De ordonnantie “recht op huisvesting”](#), goedgekeurd op 29 maart 2024, bevat ook verschillende artikelen met betrekking tot woningen in slechte staat. Het gaat vooral om:

- de uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI tot alle woningen, dat wil zeggen tot bewoonde huurwoningen, woningen die gratis ter beschikking worden gesteld, voor verhuur worden aangeboden of zelfs na verhuur of bewoning worden ontruimd, en niet langer alleen op woningen die met een huurovereenkomst worden verhuurd. Toeristische accommodatie (zoals Airbnb) en tijdelijke bewoningsovereenkomsten van sociale aard zijn uitgesloten van de bevoegdheid van de DGHI;
- de vonnissen waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd wegens onhygiënische omstandigheden, en die door de Brusselse vrederechter aan de DGHI worden overgemaakt, geven aanleiding tot een onderzoek;
- de bescherming van de huurder die bij de DGHI een klacht heeft ingediend tegen vergeldingsopzeg door de verhuurder gedurende de gehele duur van de procedure;
- voor eigenaars die door de DGHI opdracht krijgen om werken uit te voeren, is het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst verboden totdat de DGHI de goede uitvoering van de opgelegde werken heeft geverifieerd;

- herhuisvestingskosten die aan verhuurders in rekening worden gebracht: deze worden gedetailleerd beschreven in de ordonnantie (verhuis- en transportkosten van meubilair, installatiekosten en verschil tussen de oude en nieuwe huurprijs). De tekst geeft vastgoedoperatoren die de huurder herhuisvesting ook de mogelijkheid om de kosten te verhalen op in gebreke blijvende verhuurders;
- de invoering van een conformiteitsattest voor leegstaande woningen op verzoek van verhuurders die hun woning willen laten controleren alvorens deze voor verhuur aan te bieden.
- de woning van de verhuurder die na twee verzoeken daartoe niet meewerkt aan het DGHI-onderzoek kan worden vermoed niet-conform te zijn en verboden voor verhuur. De Huisvestingscode voorzagt in dit vermoeden in het geval dat de verhuurder zich verzet tegen het bezoek van de DGHI, de ordonnantie breidt de sanctie uit tot elke andere belemmering, zoals het niet doorgeven van informatie (naam van de nieuwe huurder, van een mogelijke nieuwe eigenaar of verhuurder voor door derden beheerde woonruimte...).
- Bij onderverhuur kan de DGHI een boete opleggen aan de hoofdverhuurder en/of onderverhuurder, afhankelijk van de aard van de geconstateerde overtredingen.

Deze nieuwe bepalingen treden in werking op 1 november 2024.

EVALUATIE

Deze tekst bevat belangrijke vooruitgang waar de verenigingen lang op hebben gewacht.

Laten we eerst de uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI onderstrepen. Tot nu toe was hun tussenkomst beperkt en afhankelijk van het bestaan van een huurovereenkomst, geldig op het moment van de klacht en het bezoek.³ Deze beperking verhinderde bepaalde interventies op gunstige sleutelmomenten: vóór de intrede van een huurder in de woning of na het vertrek van een huurder. Heel vaak stemmen huurders er pas mee in om een klacht tegen hun verhuurder in te dienen wanneer zij vertrekken en een herhuisvestingsoplossing hebben kunnen vinden.

De DGHI zal nu kunnen ingrijpen in alle woningen: de woningen die ter beschikking worden gesteld zonder een formele huurovereenkomst (situaties waarin huurders, vaak in onzekere omstandigheden, geen contract ondertekenen, ook al gaat het hier inderdaad om huurrelaties die gewetenloze verhuurders proberen te verbergen om aan de verplichtingen te ontkomen), huurwoningen bewoond of te huur aangeboden of na verhuur of bewoning leegstaand. Het is van essentieel belang dat de minimumveiligheidsnormen, evenals de sancties bij niet-naleving ervan, voor iedereen gelden, om te voorkomen dat in gebreke blijvende eigenaren en met slechte bedoelingen aan alle controle ontsnappen en hun activiteiten volledig strafeloos voortzetten.

Op het gebied van woningen in slechte staat waren de twee procedures (administratief en gerechtelijk) onvoldoende met elkaar verbonden. Een gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst heeft een verhuurder er nooit van kunnen weerhouden de woning in dezelfde staat opnieuw te verhuren. De ontbinding is echter ook een goed moment om de woning te bezoeken en werken op te leggen om deze in overeenstemming te brengen vóór de komst van nieuwe huurders. De mededeling van vonnissen waarbij de beëindiging van het huurcontract wegens slechte staat van de woning wordt gelast, gekoppeld aan de uitbreiding van de bevoegdheden van de

3. De Wooncode ging verder dan de praktijk van de DGHI. Het heeft toestemming gegeven voor een klacht van *“de huurder, een openbare vastgoedexploitant of door de overheid bepaalde verenigingen of een derde die een belang rechtvaardigt, zelfs als het onroerend goed op dat moment nog niet of niet meer bewoond is”*. Dezelfde Code kondigt echter aan dat alleen het *“gehuurde goed”* aan de gezondheidscriteria mag voldoen. De DGHI heeft daarom de reikwijdte van de interventie beperkt na beroepen en intrekkingen van haar beslissingen toen het onroerend goed niet langer verhuurd was.

DGHl naar niet-verhuurde woningen, zou er daarom toe moeten leiden dat de DGHl op het beste moment optreedt. De tekst gaat echter niet ver genoeg. De griffies zijn niet verplicht om vonnissen systematisch door te geven aan de DGHl, zoals zij wel moeten doen bij uithuiszettingsvonnissen aan het OCMW. Zullen die griffies hieraan gehoor geven, ook al dwingt niets hen daartoe?

De BBRoW is ook van mening dat rapporten van de DGHl meer bewijskracht moeten hebben in de rechtszaal. Wij verwachten dat wanneer de administratie heeft geoordeeld dat een woning ongeschikt voor bewoning is, de vrederechter hier rekening mee houdt en dat de bewijslast wordt omgekeerd (de verhuurder moet bewijzen dat zijn woning toch aan de normen voldoet).

Op dit punt slaat de ordonnantie de plank mis. Ze herhaalt de objectieve en technische aard van de verslagen van de DGHl, maar wijst er ook op dat ze eenzijdig worden opgesteld. Maar hoewel de verhuurder niet aanwezig hoeft te zijn bij het inspectiebezoek, wordt hij wel gehoord door de administratie wanneer ze een boete oplegt. En de boete is alleen van toepassing op overtredingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is (niet op overtredingen waarvoor de huurder aansprakelijk kan worden gesteld). Dit plaatst het zogenaamde niet-tegengestelde karakter van het optreden van de DGHl toch wel in perspectief.

De BBRoW heeft ook altijd de invoering van bescherming voor huurders tegen “vergeldingsopzeg” verdedigd wanneer zij een procedure tegen hun verhuurder starten wegens niet-conforme woning (of om de huur te herzien). Het Zwitserse voorbeeld laat zien dat het mogelijk was om nog verder te gaan: in Zwitserland wordt de huurder aan het einde van de procedure gedurende drie jaar beschermd tegen opzeg van de huurovereenkomst, en niet alleen voor de duur van de procedure.

Ervoor zorgen dat de herhuisvestingskosten door de verhuurders worden betaald, hetzij rechtstreeks aan de huurders via de vrederechter, hetzij aan de gemeenten die de herhuisvesting op zich hebben genomen of gefinancierd, is eerlijk en legitiem. Verhuurders die woningen in slechte staat verhuuren zijn de enigen die verantwoordelijk zijn voor deze situaties; het wordt tijd dat zij effectief bijdragen aan de kosten van herhuisvesting. De toepassing van dit systeem zou ook een afschrikkend effect moeten hebben op verhuurders en gemeenten moeten aanmoedigen hun strategieën te verbreden om meer herhuisvestingsoplossingen buiten hun woningpark te vinden.

Wij blijven meer verbijsterd over de herinvoering van het optionele conformiteitsattest. De verhuurder die zich wil verzekeren over de staat van zijn woning alvorens deze te verhuren, kan een bezoek van de DGHl aanvragen. In principe uiteraard geen bezwaar. In de praktijk roept de procedure vooral om twee redenen vragen op.

Ten eerste bestaat het risico dat de DGHl wordt afgeleid van de strijd tegen woningen in slechte staat. Deze mogelijkheid bestond al voordien, maar werd in 2013 afgeschaft omdat het weinig impact had en de DGHl verplichtte om een deel van haar bezoeken te verleggen naar huisvesting in goede staat, ten koste van de strijd tegen ernstige woningen in slechte staat. Zijn de omstandigheden sinds dan veranderd? De DGHl is weliswaar versterkt, maar tegelijkertijd heeft zij haar bevoegdheden zien toenemen (bestrijding van discriminatie, studentenhuusvesting, toezicht op verhuurverboden, enz.). Wat ons betreft moet de inspectie zich blijven richten op de gevaarlijkste situaties en de meest problematische verhuurders.

Het conformiteitsattest roept ook vragen op. In haar memorandum van 2009 merkte de DGHl op dat bepaalde gewetenloze en goed geïnformeerde verhuurders een verzoek voor een bezoek aan de DGHl hadden ingediend met het oog op het verkrijgen van het “conformiteitsattest” om hun huurders die dreigden een klacht in te dienen bij de DGHl te anticiperen en te dwarsbomen. Ze krijgen geen attest (we bevinden ons in situaties waarin ongezonde omstandigheden duidelijk zijn), maar vermijden een gerechtelijke procedure die zeker tot een boete zou hebben geleid. Het aanvragen van een bezoek van de DGHl voor een conformiteitsattest levert geen sanctie op.⁴ Het conformiteitsattest versie 2024 verschilt van zijn voorganger doordat het gereserveerd is voor eigenaars van leegstaande woningen die deze voor verhuur willen aanbieden, om misbruik van het certificaat te voorkomen.

Het certificaat beantwoordt aan de belofte van [het meerderheidsakkoord](#) waarin staat dat “*de regering de voorwaarden zal vaststellen voor een certificering die het mogelijk maakt om, op vrijwillige basis van de eigenaars, de conformiteit van de woning met betrekking tot de Huisvestingscode te bevestigen*”, meer dan aan een vraag van de administratie.

4. [Memorandum 2009-2014](#) van de Administratie Stedenbouw en Huisvesting, p. 50.

ONZE VOORSTELLEN

De DGHI moet de controles op eigen initiatief intensiveren, gericht op gebouwen in slechte staat en op verhuurders die in gebreke blijven. Het personeelsbestand van DGHI is tijdens deze legislatuur versterkt, wat positief is, maar niet voldoende. De regionale dienst moet de komende jaren verder in omvang groeien. Er zijn ook sterke krachten op lokaal niveau die naast de DGHI kunnen worden gemobiliseerd.

We verwachten dat het gewest de gedwongen verkoop van woningen uitvoert om onbetaalde boetes terug te vorderen van verhuurders die weigeren hieraan te voldoen.

Herhuisvesting, transitwoningen en vooral langetermijnoplossingen moeten worden versterkt; hun afwezigheid verlamt alle acties gericht op de bestrijding van woningen in slechte staat. Het regionale transitaanbod verdient uitbreiding. We verwachten ook en vooral een openstelling van de openbare woningvoorraad (in de eerste plaats gemeente en OCMW's) voor gezinnen die gedwongen zijn hun ongezonde woning te verlaten.

Bovendien is het essentieel om de herhuisvestingshulp open te stellen voor alle huurders, met of zonder papieren; mensen zonder verblijfsvergunning zijn de eerste slachtoffers van ongezonde huisvesting.

Deze en andere voorstellen zijn gedetailleerd beschreven in ons [Memorandum 2024](#).

Bronnen:

- *Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 4 april 2024*
- *Verslag namens de Commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 21 maart 2024*
- *Ontwerpordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 26 februari 2024*

DAKLOZEN LANGDURIG HERHUISVESTEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Bij de laatste [telling uitgevoerd door Bruss'help in 2022](#) werden 7 134 thuislozen en mensen met een slechte huisvesting geteld. Een stijging van bijna 20 % in 2 jaar. Onder hen waren meer dan 800 daklozen. In 2022 stierven ook 78 daklozen in Brussel. Een ander alarmerend cijfer is dat twee op de drie getelde personen niet de Belgische nationaliteit hebben en dat de helft van hen geen verblijfsvergunning heeft. Het beleid om geen asielzoekers toe te laten en de opeenvolgende gezondheids- en energiecrisissen dragen bij tot de verslechtering van de levensomstandigheden en de toename van dakloosheid in Brussel.

Welke politieke maatregelen er ook worden genomen of overwogen, deze situatie is onaanvaardbaar. Brussel moet zichzelf de middelen geven om de doelstelling van nul daklozen te bereiken, door duurzame herhuisvestingsoplossingen te vinden. Dat is de enige optie. België heeft de Verklaring van Lissabon ondertekend en zich ertoe verbonden om tegen 2030 een einde te maken aan dakloosheid. We moeten verder gaan dan de noodopvangcentra (waar we niet zonder kunnen, aangezien alleen noodopvangcentra met onvoorwaardelijke toegang toegankelijk zijn voor mensen zonder papieren).

Met dit in gedachten heeft Bruss'help, het coördinerend orgaan voor diensten in de thuislozensector, haar [Masterplan](#) voor het overwinnen van dakloosheid gepubliceerd. Dit plan, dat tot stand is gekomen na onderhandelingen met de thuislozensector en aanverwante sectoren (huisvesting, migratie, gezondheid, enz.), stelt 35 concrete maatregelen voor om de strijd tegen dakloosheid op te voeren.

Traditioneel wordt er een onderscheid gemaakt tussen noodopvang en maatregelen voor integratie in huisvesting, hoewel de continuïteit tussen noodopvang en integratie in huisvesting duidelijk is. Sommige verenigingen uit de sector vragen dan ook om een einde te maken aan deze tweedeling. Volgens hen moet de hele sector worden beschouwd als een speler op het gebied van re-integratie, met voldoende middelen.

1. Zie bijvoorbeeld [het BICO-memorandum](#).

De Brusselse regering heeft zich tot taak gesteld het integratiebeleid “aanzienlijk” te versterken door de noodhulpdiensten beter te koppelen aan integratie. In het akkoord van de regering werd ook het voorkomen van uithuiszettingen opgenomen als een van de belangrijkste te ondernemen acties, aangezien deze een groot risico op dakloosheid vormen.

De Brusselse minister van Gezondheid en Welzijn, Alain Maron, geeft de volgende kwantitatieve beoordeling van de wetgevende macht:

CAPACITEIT VAN DE DAKLOZENECTOR (2019-2023)

	07/2019	11/2021	12/2023
ACCOMMODATIE			
Noodopvangcentra	673	1.333	3.084*
Tijdelijk gebruik leegstaande gebouwen		280	937
Onthaalhuizen	884	962	1.024
Hotels		190	
Transitvoorzieningen voor migranten	300	440	
HUISVESTING EN ONDERSTEUNING			
Housing First	104	200	300
Ondersteuning door thuisbegeleidingsdiensten		600	920
Innovatieve herhuisvestingsprojecten ²		238	250

Bron: Alain Maron, Persbericht 01/12/2023: [In Brussel zin het aantal personen dat huisvestingsbegeleiding krijgt en het aantal verblijfplaatsen verdubbeld](#)

* De helft van de plaatsen wordt gefinancierd door de federale overheid om asielzoekers op te vangen.

Als we naar de budgetten kijken, zien we dat de budgetten voor hulp aan daklozen zijn verdubbeld (van 34,5 miljoen in 2019 naar 73 miljoen in 2024)³. Een van de doelstellingen van de wetgever was de uitvoering van [de Ordonnantie betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen](#) uit 2018 die met name tot doel had de sector te herfinancieren.

2. In het tussentijdse verslag van Alain Maron werd aangekondigd dat deze categorie op lange termijn zou worden gehuisvest in woningen van SVK's, OVM's, OCMW, gemeente of Citydev.

3. COCOF en COCOM, exclusief de 'Brusselse deal' van 20 miljoen euro van de federale regering ter compensatie van de uitgaven in verband met de opvangcrisis en de hervatting van de migratiemissies van de federale regering.

Het grootste deel van het budget gaat nog steeds naar noodopvang- en huisvestingsdiensten en het aantal beschikbare plaatsen probeert zich aan te passen aan opeenvolgende crisissen. Er zijn ongeveer 3.000 plaatsen in noodopvangcentra (waarvan de helft gefinancierd wordt door de federale overheid om asielzoekers op te vangen), 1.000 in leegstaande gebouwen en 1.000 in onthaalhuizen (3 nieuwe onthaalhuizen tijdens deze legislatuur).

De Housing First-projecten die inzetten op duurzame integratie in huisvesting zijn ook toegenomen. Ze zijn gericht op daklozen met meervoudige problemen en bieden hen directe toegang tot huisvesting en intensieve, multidisciplinaire begeleiding. De eerste experimenten, opgezet door verenigingen, dateren van 2013 en de ordonnantie van 2018 erkent ze. Tijdens deze legislatuur heeft de regering zich ertoe verbonden het aantal plaatsen te verhogen, van 100 naar 400.⁴ Aan het einde van de legislatuur zullen er 7 erkende diensten zijn (5 in 2022) voor ongeveer 300 mensen die ondersteund worden in huisvesting.⁵ Om uit te breiden, het projectstadium te overstijgen en zich open te stellen voor meer profielen, moeten de diensten meer woningen kunnen aantrekken. Als dat niet lukt, zijn de verenigingen gedwongen om tijdelijk leegstaande woningen of gebouwen te betrekken (gedurende 1 tot 3 jaar). Sommige OVM's stellen woningen ter beschikking in afwachting van renovatie.

Nabegeleiding (post-hébergement) (aangeboden door onthaalhuizen) en **thuisbegeleiding** (geboden door erkende diensten) zijn ook essentiële diensten voor mensen om in hun eigen huis te kunnen blijven wonen. De budgetten voor thuisbegeleiding zijn gestaag gestegen, in lijn met de ordonnantie van 2018, om een capaciteit van 900 personen te bereiken.⁶ Bruss'help telde in december 2023 920 personen en gezinnen die in huis ondersteund worden door thuisbegeleidingsdiensten.

4. VZW SMES: 72 personen; VZW Nieuw Samusociaal: 33 woningen voor jonge daklozen; VZW Diogènes: 48 personen; VZW Initiatief Antonin Artaud: 18 woningen; VZW DoucheFlux: 8 personen; VZW Straatverplegers: 59 woningen en ondersteunt 77 personen; VZW DUNE: 12 personen. [Commissie gezondheid en bijstand, 13/04/2023](#), blz. 30 e.v.

5. Housing First-woningen worden voornamelijk aangeboden door OVM's en SVK's. [Schriftelijke vraag over het aantal woningen in het kader van het Housing First project, 12/09/2023](#).

6. [Bruss'help, overzicht van huisvestings- en ondersteuningsdiensten, Brussel, 1 december 2023](#)

Tegelijkertijd is het, om mensen succesvol te re-integreren in huisvesting, essentieel om toegang te bieden tot duurzame en betaalbare herhuisvesting. Sinds 2016 zijn de OVM's verplicht om elk jaar minimaal 3 % van de sociale woningen toe te wijzen aan slachtoffers van huiselijk geweld. Op het einde van de legislatuur heeft de regering een uitbreiding van dit quotabeginsel goedgekeurd ten gunste van daklozen en een algemene verhoging van het quotum van prioritaire toewijzingen. Dit is de maatregel die we evalueren voor dit tweede deel van de legislatuur.

Om deze context af te sluiten, herinneren we eraan dat het Noodplan voor de Huisvesting voor slechts in één maatregel voorzag (actie 27) om de duurzame herhuisvesting van daklozen te bevorderen: **projectoproepen om woningen aan te trekken van gemeenten, OCMW's en SVK's**. De maatregel is gedetailleerd beschreven in onze [Woonbarometer van 2022](#). De doelstelling is helemaal niet bereikt, met minder dan 50 woningen aangeboden door alle operatoren. Een regelrechte mislukking. Om SVK's aan te moedigen de meest kwetsbaren op te vangen, heeft de regering haar inspanningen omgebogen naar structurele herfinanciering. Er zijn aanzienlijke bijkomende subsidies gepland voor SVK's die aan voormalig daklozen verhuren (maart 2024). Wij van onze kant hebben ervoor gepleit om alle SVK's te verplichten overeenkomsten te sluiten met verenigingen uit de sector; de regering gaf de voorkeur aan financiële stimulansen. We hebben deze hervorming geanalyseerd in het deel van [onze Woonbarometer 2024 dat gewijd is aan de SVK's](#).

Bronnen:

- [Bruss'help, Dak- en thuislozentelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - Zevende editie, 2022](#)
- [Ordonnantie van 14/06/2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen](#)
- [Alain Maron, Persbericht 01/12/2023: In Brussel zin het aantal personen dat huisvestingsbegeleiding krijgt en het aantal verblijfsplaatsen verdubbeld](#)
- [Commissie gezondheid en bijstand aan personen, 13/04/2023](#)
- [Commissie gezondheid en bijstand aan personen, 19/01/2023](#)
- [Memorandum AMA 2024](#)

MAATREGEL

OVM's verplichten om een quotum van sociale woningen toe te wijzen aan daklozen

Nuttig ✓

Toereikend ✓

BESCHRIJVING

Het huurbesluit van de sociale huisvestingssector beschrijft de procedures voor de toewijzing van woningen. Er zijn verschillende uitzonderingen op de chronologische volgorde: woningen kunnen bij voorrang worden toegewezen in uitzonderlijke of dringende omstandigheden of via overeenkomsten tussen de OVM's en bepaalde partners. Artike 35 formaliseert de overeenkomsten met OCMW's (optioneel – maximum 10 % van de toewijzingen), artikel 36 met onthaalhuizen voor slachtoffers van huiselijk geweld (verplicht – minimum 3 % van de toewijzingen) en artikel 37 met de BGHM (die overeenkomsten sluit met verenigingen, in het bijzonder in de daklozensector – optioneel). In totaal mag het aantal woningen dat via deze overeenkomsten wordt toegewezen niet meer dan 40 % van de totale toewijzing van het voorgaande jaar bedragen.

[Het besluit van 16 mei 2024](#) brengt 3 grote wijzigingen aan in het systeem van overeenkomsten:

- Verhoging van het minimale toewijzingsquotum voor slachtoffers van huiselijk geweld (art. 36) van 3 % naar 6 %.
- Toevoeging van een nieuw artikel 36 bis, dat voorziet in de prioritaire toewijzing van ten minste 6 % van de toewijzingen (op basis van de toewijzingen van het voorgaande jaar) aan daklozen, via overeenkomsten met erkende organisaties die begeleiding van de personen garanderen.

- Voor de artikelen 36 en 36 bis wordt het toewijzingspercentage geleidelijk ingevoerd: minimaal 3 % in 2025, 4,5 % in 2026 en 6 % in 2027.
- Overgang naar een systeem van meerjarige overeenkomsten (3 jaar, verlengbaar) in plaats van jaarlijkse overeenkomsten.

De BGHM stelt standaardovereenkomsten op die door de OVM's moeten worden gebruikt.

In elk van de 16 OVM's moet het minimum van 6 % woningen die zijn toegevoegd via overeenkomsten onder art. 36 en 36 bis worden gehaald.

EVALUATIE

De BBRoW steunt de prioritair toewijzing van sociale woningen aan daklozen. Publieke beheerders moeten een actieve rol spelen in het herhuisvesten van de meest kwetsbare mensen van wie het recht op huisvesting ernstig is aangetast.

Het nieuwe artikel 36 bis zou het mogelijk moeten maken om ongeveer 130 woningen per jaar (schatting op basis van de laatste jaarlijkse toewijzingen) toe te wijzen via overeenkomsten met verenigingen, tegenover 60 in 2023 (op basis van artikel 37).

Om deze maatregel operationeel te maken, definieert het besluit geen specifieke doelgroepen en worden de daklozen niet in categorieën ingedeeld. Het zijn de verenigingen waarmee de OVM's een overeenkomst hebben gesloten (en Bruss'help) die de kandidaat-huurders zullen voorstellen. De geselecteerde organisaties moeten actief zijn in Brussel en erkend zijn door [de Brusselse ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen](#), door [het COCOF-decreet van 27 mei 1999 betreffende de erkenning en subsidies aan opvangtehuizen](#) en door [het Vlaamse decreet van 8 mei 2009 betreffende het algemeen welzijnswerk](#). Dit is een verstandige optie waarmee wordt vermeden dat bepaalde categorieën van daklozen niet erkend worden, zoals het geval is bij andere steunmaatregelen (bv. de herhuisvestingstoelage).

De tekst maakt prioritaire toegang afhankelijk van sociale begeleiding. Natuurlijk is begeleiding wenselijk en essentieel om een deel van de daklozen gehuisvest te houden. Ondersteuning kan echter nooit worden opgelegd of verplicht. Iedereen kan beslissen om er een einde aan te maken.

Naast dit nieuwe artikel 36 bis brengt de tekst wijzigingen aan in het huidige artikel 36. 7Als gevolg van deze bepaling werden in 2022 67 woningen toegewezen aan slachtoffers van huiselijk geweld (66 in 2021 en 73 in 2020), waardoor zij de opvang waar zij tijdelijk waren ondergebracht, konden verlaten. Dit komt overeen met 4,01 % van de OVM-toewijzingen in 2022 (4,61 % in 2021 en 3,79 % in 2020). Het minimumpercentage van 3 % is de afgelopen jaren dus altijd overschreden. Dit is het globale cijfer voor alle OVM's. Sommige halen de 3 %-grens niet, andere overschrijden hem.

De OVM's die het streefcijfer van 3 % niet haalden, motiveerden dit met een lagere vraag van de partnerorganisaties en/of een gebrek aan overeenstemming tussen de samenstelling van het gezin en de beschikbare woning of de locatie ervan. Om deze obstakels te overwinnen, zullen de OVM's hun overeenkomsten moeten diversifiëren (met andere opvangtehuizen voor artikel 36 en met verenigingen voor 36 bis).

Bovendien voorziet de tekst expliciet in het sluiten van een kaderovereenkomst tussen de BGHM, de OCM's en Bruss'help, die de taak krijgt om potentiële huurders en de organisaties die hen kunnen begeleiden te identificeren. Dit om een eventueel tekort op te vangen aan kandidaten die worden voorgesteld door de verenigingen die directe partners zijn van de OVM's.

7. [Schriftelijke vraag betreffende artikel 36 van het regeringsbesluit houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM, 14/06/2023](#)

ONZE VOORSTELLEN

Om een einde te maken aan de dakloosheid beveelt het Masterplan, opgesteld onder auspiciën van Bruss'help, aan om de prioritaire toewijzingen te versnellen aan diegenen die het verst van huisvesting verwijderd zijn. Op het vlak van sociale huisvesting wordt de volgende maatregel voorgesteld: “het doel is ervoor te zorgen dat de OVM's tijdelijk en voor de referentieperiode (tot 2030 en degressief daarna) voorrang geven aan daklozen tot 33 % van hun toewijzingen”.

Voor de BBRoW moeten alle openbare en gesubsidieerde woningen openstaan voor daklozen. Dit omvat OVM's, maar ook die gemeenten, OCMW's, het Woningfonds en SVK's.

Openbare huisvesting moet toegankelijk zijn voor mensen zonder papieren. We vragen ook om collectieve regularisatie en de goedkeuring van duidelijke, eerlijke en permanente reguleringscriteria.

Bronnen:

- [Besluit van van 16 mei 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen](#)
- [BGHM, Huurbesluit, 26/09/1996. Gecoördineerde versie op 01/12/2023](#)
- [Schriftelijke vraag betreffende artikel 36 van het regeringsbesluit houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM, 14/06/2023](#)
- [Alain Maron, persbericht: Het Brussels Gewest vergemakkelijkt de toegang tot sociale huisvesting voor de meest kwetsbaren, 15/03/2024](#)

UITHUIS- ZETTINGEN VOORKOMEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

De coronacrisis en de opeenvolgende lockdowns hebben licht geworpen op een aantal sociale ongelijkheden. Zo kwam de kwestie van huuruitzettingen¹ meer onder de aandacht. Er moest worden voorkomen dat gezinnen uit huis werden gezet in een periode waarin iedereen gedwongen werd thuis te blijven. Het inkomen van een deel van de bevolking daalde sterk, het risico op wanbetaling nam toe. Het is in die crisiscontext dat de Brusselse regering twee moratoria op huurdersuitzettingen heeft opgelegd (april – augustus 2020 en november 2020 – april 2021). Deze acute crisissituatie heeft huurders, activisten en verenigingen er ook toe aangezet om samen te komen om te strijden tegen uithuiszettingen en om onmenselijke praktijken aan de kaak te stellen. Sinds 2020 ondersteunt [het Front Tegen Uithuiszettingen](#) huurders en bewoners die in Brussel met uitzetting worden bedreigd.

Tegelijkertijd documenteerde een onderzoeksproject (Bru-Home, uitgevoerd door ULB en VUB) de uithuiszettingen van huurders. Een essentiële oefening, die ook een realiteit zichtbaar maakt die zowel onbekend als wreed is voor mensen die gedwongen zijn hun huis te verlaten. We weten nu dat er in Brussel gemiddeld 11 uithuiszettingen per dag worden bevolen (gebaseerd op 3.905 vonnissen uit 2018, geanalyseerd door de onderzoekers). 8 van de 10 keer wordt het uitzettingsverzoek gemotiveerd door achterstallige huurbetalingen. De oorzaak: de exponentiële en willekeurige stijging van de huurprijzen, zonder equivalent in termen van inkomen. De vrederechter die de huurder veroordeelt tot uitzetting wegens huurachterstal, stelt zichzelf nooit de vraag naar het potentieel onrechtmatige karakter van de huur. In die zin is *“de belangrijkste oorzaak van deze uitzettingen minder de onbetaalde huur dan de onbetaalbare huur”*.² Een ander alarmerend cijfer is dat 60% van de uitzettingsvonnissen worden uitgesproken in afwezigheid van de huurder. De verhuurder wint dan zijn zaak over de hele lijn (huurachterstal, snelle uitzetting en zelfs schadevergoeding); de huurder, die zich niet heeft verdedigd, wordt onvermijdelijk in de richting van een overmatige schuldenlast en grote onzekerheid geduwd.

1. Net zoals de uithuiszettingen van eigenaars-bewoners die hun hypothecaire lening niet kunnen terugbetalen aan de bank. We leggen echter de focus op de uithuiszettingen van huurders in deze analyse.

2. Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen en Bas van Heur, *“Woonhuisuitzettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?”*, *Brussels Studies* [Online], Algemene collectie, nr. 176, online geplaatst op 12 februari 2023

Om het aantal uithuiszettingen te beperken heeft het Brusselse Parlement een ordonnantie aangenomen, die eind augustus 2023 in werking is getreden, waarmee de procedure wordt herzien en een wintermoratorium op uithuiszettingen wordt ingevoerd. We evalueerden het nieuwe systeem reeds in onze [Woonbarometer 2022](#). De hervorming mikt op een verlenging van de termijnen voor de start van de gerechtelijke procedure en na het vonnis, zodat huurders beter geïnformeerd worden en het OCMW proactief kan ingrijpen (financiële oplossingen bij huurachterstal via bijvoorbeeld schuldbemiddeling, of het zoeken naar een oplossing voor herhuisvesting). Het verbiedt ook om huurders uit huis te zetten tussen 1 november en 15 maart. Het moratorium biedt geen bescherming aan bewoners met een bewoningsovereenkomst, noch aan degenen die zonder titel bezetten (krakers). Verhuurders waarvan de huurders tijdens het moratorium de huur niet betalen, kunnen beroep doen op het Regionaal Solidariteitsfonds (dat wordt gefinancierd door boetes opgelegd aan verhuurders van ongezonde woningen en in geval van discriminatie). Ten slotte draagt de ordonnantie de administratie (Perspective) op om de monitoring op uithuiszettingen up-to-date te houden, aan de hand van de uitzettingsvonnissen die worden doorgegeven door de griffies van de Brusselse vrederechters.

Deze tekst bevat onmiskenbaar punten van vooruitgang. De BBRoW is voorstander van het verlengen van de termijnen, omdat het tijd kost om alternatieve oplossingen te vinden. Idem voor het moratorium. Het uitstel van een paar maanden tijdens de koudste periodes van het jaar is nuttig, weliswaar met het risico dat de uitzetting eenvoudigweg later wordt uitgevoerd. Maar we geven wel nog altijd de voorkeur aan preventief ingrijpen, vóór de gerechtelijke procedure, om uitzetting of gedwongen vertrek te voorkomen.

Anderen stonden negatief tegenover deze nieuwe bepalingen. [De Conferentie van vrederechters](#), waarvan je zou veronderstellen dat ze zich onpartijdig opstellen, probeerde de goedkeuring van de tekst tegen te houden met argumenten in lijn met de belangen van de eigenaar-verhuurders, die volgens de rechters onrecht werden aangedaan.

Het ontbreekt ons op dit moment aan gegevens om de concrete impact van de ordonnantie op de uitzettingen in Brussel te beoordelen (een eerste monitoring wordt verwacht tegen september 2024). Wat we wel vaststellen is dat sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie de protesten en het verzet zijn verdergezet, vooral tegen het moratorium.

Vanwege de vrederechters. Sommige vrederechters (Elsene, Ukkel en Brussel II) hebben ervoor gekozen om de ordonnantie niet toe te passen. Ze spreken vonnissen uit die het moratorium opzijschuiven en de huurders niet beschermen. Dit omdat het moratorium in hun ogen “*een buitensporige beperking van de rechten van de eigenaar-verhuurders*” zou vormen.³ In hoger beroep heeft de rechtbank van eerste aanleg inmiddels een aantal van deze vonnissen vernietigd, waarbij zij op haar beurt heeft verklaard dat het niet toepassen van het moratorium niet conform is.

De vrederechters van de kantons Ukkel en Molenbeek hebben de conformiteit van moratorium voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof. Via prejudiciële vragen kunnen de rechtbanken het Hof vragen stellen over de grondwettelijkheid van de wetgeving. In dit geval zal het Hof moeten oordelen of het moratorium al of niet een disproportionele aantasting is van het eigendomsrecht. Als het Hof tot de conclusie zou komen dat de bepaling ongrondwettelijk is, is de rechter verplicht deze niet toe te passen.

En vanwege de verhuurders. Het Syndicat national des propriétaires et copropriétaires heeft ook bij het Grondwettelijk Hof een vordering tot nietigverklaring ingesteld van de volledige ordonnantie van 2023 inzake de procedure tot uithuiszetting (het wintermoratorium maar ook de verlenging van de termijnen).⁴ Het SNPC, dat de moratoria die tijdens de coronacrisis waren ingesteld al had aangevallen, heeft zelfs beroep aangetekend bij de Raad van State tegen het besluit dat voorziet in de procedure voor het vergoeden van verhuurders tijdens het moratorium.⁵

Geconfronteerd met aanhoudende aanvallen van vrederechters en verhuurders, besloten verschillende verenigingen, waaronder de BBRoW, deel te nemen aan de publieke en juridische debatten om het moratorium te steunen en de huurders die schade zouden lijden door het niet toepassen ervan.

3. Geciteerd in: [Turbulences en Région bruxelloise autour du moratoire hivernal en matière locative](#), *SocialEnergie*, 12/03/2024

4. De prejudiciële vragen en het beroep tot nietigverklaring zijn op 03/12/2024 en 04/09/2024 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De drie zaken zullen worden samengevoegd. Het Grondwettelijk Hof heeft nog geen uitspraak gedaan.

5. Het is het 'Regionaal Solidariteitsfonds', beheerd door de DGHI en voornamelijk gefinancierd uit de opbrengsten van boetes opgelegd aan verhuurders die ongezonde woningen verhuren of die kandidaat-huurders discrimineren, waar de verhuurders zich moeten tot richten voor een tussenkomst. De DGHI heeft de eerste verzoeken verwerkt: op een totaal van ongeveer 50 aanvragen tot vergoeding zijn er 20 toegekend. Gesprek met Sophie Grégoire, directeur van de DGHI, 26/04/2024.

Een groep verenigingen⁶ kwam tussenbeide bij een huurder die slachtoffer werd van een vonnis waarbij het moratorium niet werd toegepast (beroep in eerste aanleg). Een vrijwillige tussenkomst van verenigingen in deze zaak om de belangen van de huurder te verdedigen, maar ook in naam van het recht op huisvesting dat het wintermoratorium effectief wil te maken.

Een tweede interventie van de verenigingen vindt plaats bij het Grondwettelijk Hof in het kader van de behandeling van de prejudiciële vragen gesteld door de vrederechters. Wanneer aan het Hof een prejudiciële vraag wordt voorgelegd, kan ieder persoon die blijk geeft van een belang het Hof een memorie sturen. De BBRoW, “Loyers Négociés” en het Syndicat des Locataires (het maatschappelijk doel van deze 3 verenigingen rechtvaardigt hun tussenkomst) hebben daarom een dergelijke memorie opgesteld om het wintermoratorium te verdedigen, een moratorium dat gunstig is voor de verwezenlijking van de recht op huisvesting en de belangen van verhuurders niet schaadt (door de vergoeding die verhuurders krijgen wanneer de huur niet wordt betaald tijdens het moratorium). Het Hof heeft nog geen uitspraak gedaan.

De bepalingen van de ordonnantie van juni 2023, die wij verdedigen, brengen een aantal verbeteringen in de juridische procedure aan. Aan de andere kant zegt de tekst niets over illegale uitzettingen, die eigenaren uitvoeren zonder tussenkomst van de rechter, hoewel het meerderheidsakkoord de versterking van de strijd tegen illegale uitzettingen bevestigde. Met de ordonnantie ‘ter verwezenlijking van het recht op huisvesting’, aangenomen op het einde van de legislatuur, werd dit rechtgezet. We evalueren die bepalingen hierna.

Bronnen:

- Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crielingen en Bas van Heur, [‘Woonhuisuitzettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?’](#), Brussels Studies [Online], Algemene collectie, nr. 176, online geplaatst op 12 februari 2023
- [Ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit, 22/06/2023](#)
- [Gerechtigd Wetboek, art. 1344, Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting](#)
- [14 september 2023, Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233duocies, §2, van de Brusselse Huisvestingscode](#)
- [‘Turbulences en Région bruxelloise autour du moratoire hivernal en matière locative’, SocialEnergie, 12/03/2024](#)

⁶. De BBRoW, Fébul, Inter-Environnement Bruxelles, Loyers Négociés, les Équipes Populaires, le Centre d'Information et Éducation Populaire de Bruxelles en Habiter Bruxelles.

MAATREGEL

Strijd tegen illegale uitzettingen

Nuttig ✓

Toereikend ✓

BESCHRIJVING

[De ordonnantie “recht op huisvesting” die op 29 maart 2024 door het Brussels Parlement werd goedgekeurd](#), voert in de Huisvestingscode twee nieuwe maatregelen ter bestrijding van illegale uitzettingen in (art.233/1).

De eerste maatregel: de invoering van een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 18 maanden huur, te betalen door de verhuurder aan de huurder die zonder uitvoerbare titel is uitgezet. De sanctie geldt ook als de verhuurder “opzettelijk en ten onrechte” de toegang tot de woning van de huurder verhindert.

De tweede maatregel: een vordering tot staking. Huurders die onrechtmatig uit hun huis zijn gezet, kunnen bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, die in kort geding beslist, een verzoekschrift indienen om de uithuiszetting stop te zetten. Hij kan daartoe alle nuttige maatregelen nemen (er kunnen sancties worden opgelegd aan de eigenaar totdat hij hieraan voldoet). De periode moet zo kort mogelijk zijn, zodat de huurder kan terugkeren naar de woning waaruit hij is uitgezet. Na het indienen van het verzoek van de huurder moet de griffie de verhuurder uitnodigen om binnen 3 tot 8 dagen te verschijnen.

Deze bepalingen treden in werking op 1 november 2024.

EVALUATIE

Omdat het recht op eigendom geen absoluut recht is dat eigenaren de ruimte geeft om volledig illegaal te handelen, was het noodzakelijk om wetgeving te voorzien die verhuurders bestraft die buiten enig wettelijk kader huurders uit de woning zetten. We hebben het over verhuurders die de sloten vervangen, die de bezittingen van huurders op de stoep te zetten, ze in beslag te nemen... en dit geheel ongestraft.

Sinds de regionalisering van de huurwetgeving heeft de BBRoW altijd gepleit voor de invoering van een afschrikkende sanctie tegen verhuurders die illegaal huurders uit huis zetten. Wij hebben gepleit voor een forfaitaire schadevergoeding (in plaats van de schade te moeten ramen) van 18 maanden huur (de Huisvestingscode voorziet in een gelijkaardige sanctie wanneer de verhuurder, die de huurovereenkomst opzegt voor eigen bewoning of het verrichten van werkzaamheden, dit doet en de woning opnieuw verhuurt – artikel 237 § 2 en 3). De nieuwe sanctie ligt dan ook in lijn van onze verwachtingen.

Wat de invoering van de vordering tot staking betreft, gaat het vooral om het zichtbaar maken van een middel om de illegale uitzettingen tegen te gaan, dat weinig gekend is en zeker niet gemakkelijk te gebruiken is.⁷

Op papier is de maatregel interessant: het wil ervoor te zorgen dat de huurder de woning behoudt en dat de overtreding van de eigenaar wordt bestraft. Maar hoe zit het met de effectiviteit ervan? Zullen de huurders dit kunnen gebruiken in een context van extreme kwetsbaarheid (uitzetting in uitvoering) en dringendheid? Vooral omdat het de vordering tot staking bij rechtbank van eerste aanleg lastig is zonder de hulp van een advocaat.

Het is ook op het gebied van klachten bij de politie dat we effectiever moeten zijn. Nog te vaak weigert de politie rekening te houden met klachten van huurders of volgt ze gevallen van illegale uitzetting niet op.⁸ Dit moet veranderen. De politie is er om wetten en rechten te laten respecteren. De politie is in principe gemakkelijk te bereiken, ze kunnen snel ingrijpen en overtredingen en gewelddadig gedrag registreren (door middel van pv's die vervolgens een civiele procedure kunnen ondersteunen). Waarom zouden ze dan ook niet illegale uitzettingen kunnen voorkomen of van de verhuurder kunnen eisen dat hij de woning (opnieuw) beschikbaar stelt aan de huurder? Het is aan de lokale overheden en hun burgemeesters, die gezag hebben over de lokale politie, om richtlijnen in deze zin uit te vaardigen.

7. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), "[Les expulsions de logement : aspects juridiques](#)", Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p. 54

8. [Idem](#)

VOORSTEL

Hoewel wij het moratorium verdedigen, blijven wij pleiten voor een systeem (de invoering van een publiek fonds om huurschulden af te betalen) dat ingrijpt voordat de verhuurder een gerechtelijke procedure begint en zo uithuiszettingen –die al te vaak disproportioneel zijn– te voorkomen.

Bronnen:

- [Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 4 april 2024](#)
- [Brussels parlement, verslag namens de Commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 21 maart 2024](#)
- [Brussels parlement, ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 26 februari 2024](#)

AANKOOP VAN DE GEZINSWONING

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

In 2022 werden in Brussel zo'n 12.000 woningen (appartementen en woningen) verkocht. Vorig jaar daalde het aantal verkopen aanzienlijk (-12,4 %), net als in de twee andere gewesten, als gevolg van de stijging van de rentetarieven die de leencapaciteit van de gezinnen aantastte.

De prijzen blijven echter stijgen. In 2023 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in Brussel € 250.000, of een stijging van 46 % in 10 jaar.¹ Voor bescheiden inkomens en/of jonge gezinnen maken buitensporige prijzen, gecombineerd met strengere bankvoorwaarden en duurdere leningen, kopen steeds meer illusoir.

Het Gewest ondersteunt de toegang tot vastgoed sinds zijn oprichting met hetzelfde leidmotief: de middenklasse aanmoedigen om zich permanent in Brussel te vestigen. Sinds enkele jaren wordt ook de Community Land Trust Brussels (CLTB), die zijn sociale koopwoningen reserveert voor bescheidener inkomens erkend en gesubsidieerd

De regering heeft verschillende pijlen op zijn boog om de aankoopkost van een woning te verlagen. De hulp is vooral bedoeld voor starters die hun woning zelf gaan bewonen.

Een eerste fiscaal voordeel is een korting op de registratierechten bij aankoop van een eigen woning. Het regionale belastingtarief is vastgesteld op 12,5 % van de verkoopprijs. De vrijstelling van registratierechten op een deel van de prijs bestond in 2022 uit een "besparing" van € 21.875. In 2023 profiteerden 6.623 kopers van de verlaging, wat neerkomt op een regionaal tekort van 163 miljoen euro. Dit cijfer omvat de "hervorming" van het registratierechten-regime vanaf 1 april 2023, wat we nader analyseren in onze eerste maatregel.²

Naast deze maatregel voorziet het Gewest ook de nodige investeringsmiddelen voor het Woningfonds (WF) om hypothecaire leningen tegen verlaagde tarieven te verstrekken (om te kopen en/of te renoveren). In 2022 kende de WF 1.181 kredieten toe, tegenover 998 in 2021. Een recordjaar. De voorwaarden voor toegang tot leningen, in termen van inkomen, zijn niet erg doelgericht

1. Zie [de vastgoedbarometer van de Federatie van het Belgisch Notariaat \(Fednot\)](#)

2. [Schriftelijke vraag nr. 681 betreffende een korting op de registratierechten voor de aankoop van je eigen en eenige huis](#), zitting 2023/2024.

(90 % van de Brusselse bevolking kan aanspraak maken op een krediet bij het Fonds), maar sinds mei 2023 verleent het WF tijdelijk slechts krediet aan gezinnen met een inkomen onder het plafond voor sociale huisvesting. De toestroom van nieuwe kredietaanvragen en de lancering van de ECORENOLening³ in augustus 2022, hebben de investeringskracht van de instelling aanzienlijk ondermijnd. Tegelijkertijd verhoogde het WF haar rentetarieven. Een zware belemmering voor gezinnen met een bescheiden inkomen. Volgens de instelling bedragen de gemiddelde kosten van een lening voor het Gewest € 341/jaar (over een gemiddelde looptijd van 27 jaar, of € 9.196/krediet).⁴

Een derde vorm van geweststeun zijn de gesubsidieerde koopwoningen. Voor de productie ervan zijn verschillende operators verantwoordelijk. We denken in de eerste plaats aan Citydev, wiens middelgrote koopwoningen worden verkocht tegen prijzen die gemiddeld 30 % lager zijn dan de marktwaarde. De gewestsubsidie houdt een aantal voorwaarden in voor de kopers gedurende 20 jaar. Nadien worden geen beperkingen meer opgelegd, wat toch vragen oproept bij dit overheidsingrijpen. Citydev moet ongeveer 200 woningen per jaar produceren. Sinds 1992 zijn 4.389 geconventioneerde woningen verkocht. Begin 2024 bedroeg de investeringsdotatie van het Gewest € 16.398.000 (subsidie). Bij de laatste op de markt gebrachte projecten bedroeg de subsidie per woning (2 slaapkamers) tussen de € 50.000,- en € 120.000 -.

Het besluit dat de activiteiten van de operator regelt, is zojuist gewijzigd. De beheersovereenkomst vereist ook dat het de weg inslaat van de ontmanteling van de eigendomsrechten (en dus eigenaar blijven van de grond) om de toegankelijkheid van zijn woningen te garanderen, in een context waarin de productiekosten de pan uit rijzen. Deze nieuwe ontwikkelingen worden geëvalueerd in de barometer.

3. Deze nieuwe lening vervangt de voorschotten op renovatiepremies maar ook de groene leningen die voorheen werden toegekend door het WF en Credal. Dit is een lening (hypotheek of consumentenkrediet) met een vaste rente variërend van 1,5 % tot 2,5 %. Het krediet staat open voor eigenaar-bewoners en huurders. De hypothecaire leningversie is ook gereserveerd voor sociale inkomens. De financiering betreft veiligheid, gezondheid, woonbaarheidswerkzaamheden en verbetering van de energieprestatie van het pand.

4. De gewestdotatie fluctueert zeer sterk afhankelijk van de tarieven die op de markt gelden.

In het kader van de Alliantie Wonen⁵ heeft het Woningfonds de opdracht gekregen om 1000 zogenaamde bescheiden koopwoningen te creëren. In 2013 sprak de staatssecretaris van huisvesting nog over woningen voor gezinnen met een sociaal inkomen. Gaandeweg werd de doelgroep verbreed. De huidige inkomensgrenzen zijn vergelijkbaar met die van Citydev. Het Fonds is er niettemin trots op dat het meer dan 80 % aan sociale inkomens verkoopt (bij Citydev is dat 60 %).

Voor deze operaties ontving het Fonds een eenmalige dotatie van 50 miljoen euro, of gemiddeld 56.700 euro/gezin. De bouwactiviteiten van het Fonds zijn niet nieuw. Vóór de woningbouwplannen (sinds 1989) produceerde het al koopwoningen via zijn bouw/renovatie-verkoop (CRV) programma's, maar tegen kostprijs. In de beheersovereenkomst wordt een doelstelling van 80 woningen van dit type per jaar vastgelegd, maar zonder subsidies. Maar verkopen zonder subsidies sluit onvermijdelijk gezinnen met beperkte middelen uit. Deze politieke keuze is des te verrassender omdat deze contrasteert met de onvoorwaardelijke steun van de uitvoerende macht voor haar andere operator, Citydev.

Opgemerkt moet worden dat het Woningfonds het bedrag van de gewestsubsidie (Alliantie Wonen) moduleert op basis van het inkomen van de kopers. Hoe lager het inkomen, hoe hoger de subsidie. De geweststeun wordt er ook beschouwd als een terugvorderbaar voorschot, aangezien het gezin bij verkoop van de woning later de ontvangen subsidie moet terugbetalen.

Tenslotte is er ook nog CLTB, die al meer dan tien jaar woningen produceert voor kandidaat-eigenaars met een laag inkomen (sociaal inkomen), en op verschillende niveaus innoveert. In de eerste plaats op het vlak van eigendom. Het is CLTB die in Brussel heeft geëxperimenteerd met mechanismen voor het scheiden van eigendomsrechten en die mechanismen heeft ontwikkeld en verspreid (nu ook onder publieke operatoren). Maar ook op het vlak van gemeenschapsbestuur, zowel op het niveau van de bestuursorganen als op het niveau van de nieuwe mede-eigendommen. En op het vlak van de strijd tegen vastgoedspeculatie en de juiste toewijzing van publieke middelen door onder

5. Omvangrijk woningproductieprogramma aangenomen in 2013 door de gewestregering. De BGHM is belast met de productie van 4.000 huurwoningen (3.000 sociale en 1.000 middelgrote), terwijl het Woningfonds, Citydev en CLTB zijn gevraagd om 2.200 koopwoningen te produceren. De lokale overheden (via wijkcontracten) waren ook betrokken bij 600 woningen. Voor ons bilan, zie onze [Woonbarometer haflweg de legislatuur](#).

meer de meerwaarde bij wederverkoop strikt te beperken.

CLTB heeft sinds 2012 107 woningen op de markt gebracht. 84 andere zijn in voorbereiding.⁶ Door de jaren heen heeft het zich bewezen als een betrouwbare en efficiënte huisvestingsoperator. Het CLTB, gesubsidieerd sinds 2012, partner van de Alliantie Wonen en erkend in 2021, heeft zojuist zijn eerste beheersovereenkomst met het gewest ondertekend, een stap die neerkomt op een formele erkenning van de rol die het speelt in het regionale huisvestingsbeleid. In 2024 en 2025 bedraagt de CLTB-investeringsallocatie 4 miljoen euro (+1 miljoen ten opzichte van het jaar ervoor). De subsidie dekt ongeveer 40 % van de activiteiten. De beheersovereenkomst voorziet in een productiedoelstelling van circa twintig woningen per jaar.

Het feit blijft dat de CLTB in de ogen van het gewest nog niet de gelijke is van het WF, Citydev of de BGHM, ondanks haar erkenning. Zo wordt hij niet uitgenodigd voor grootschalige stadsontwikkelingsprojecten (zoals die van de RPA's), wordt zijn deelname in het kader van de wijkcontracten niet gefaciliteerd...

Net als andere regionale woningbouwoperatoren heeft CLTB te maken gehad met de explosie van de bouwkosten, waardoor het evenwicht steeds moeilijker te handhaven is. Zonder extra overheidsinterventie wordt het bieden van financieel toegankelijke huisvesting steeds ingewikkelder, wat misschien wel de grens van het model is.

In 2023 nam de regering een andere maatregel aan die werd gepresenteerd als een nieuwe regionale stimulans voor aankoop: een voorkeursrecht voor huurders waarvan de huurwoningen te koop worden aangeboden. Het is dit mechanisme dat de evaluatie van het regeringsbeleid op het gebied van de aankoop voltooit.

6. [CLTB jaarverslag 2022](#)

MAATREGEL 1

Herziening van de verlaging van de registratierechten

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Het regeerakkoord voorzag een wijziging van het systeem van registratierechten verschuldigd bij verkoop (12,5 % van de prijs) om de aankoop van woningen (met het oog op bewoning) te vergemakkelijken en de energierenovatie ervan te bevorderen. Er werden verschillende mogelijkheden genoemd, met name de verhoging van het plafond van het abatement, aanvullende vrijstellingen ten behoeve van degenen die renoveren en de overdraagbaarheid van de registratierechten, d.w.z. de mogelijkheid om het bedrag aan belasting af te trekken bij aankoop van een volgende gezinswoning.

De wijziging is in april 2023 in werking getreden en omvat:

- Een verhoging van het abatement van de registratierechten naar € 200.000 in plaats van € 175.000, wat neerkomt op € 3.125 minder registratierechten;
Een verhoging van het maximale prijsplafond tot € 600.000,(voorheen € 500.000);
- Extra vrijstellingen in schijven van € 25.000,– voor elke behaalde energieklasesprong, met een minimum van twee klasesprongen. De verbetering van het EPC moet binnen 5 jaar worden aangetoond (via het certificaat). Anders zijn registratierechten verschuldigd, evenals een boete van 10 % berekend op dezelfde vergoedingen;
- Een herziening van de sancties wanneer de bewoners gedurende 5 jaar niet in het pand gedomicilieerd blijven, zoals vereist door de wetgeving. Het fiscale voordeel moet niet meer volledig worden terugbetaald, maar à rato van het aantal niet vervulde jaren;

- Een verplichting om binnen 3 jaar (2 jaar vóór de hervorming) of 5 jaar in het pand te wonen als er werkzaamheden plaatsvinden om het EPC te verbeteren.

EVALUATIE

De herziening van het registratierechten is hooguit een aanpassing aan de marktrealiteit. De voortdurend stijgende vastgoedprijzen zullen na verloop van tijd het verleende voordeel opsorpen, waardoor het gewest nog extra inspanningen zal moeten leveren. Dit is de grens van een maatregel die wordt ingezet op een ongereguleerde markt, zoals de huurtoelage die op de huurmarkt dezelfde vragen oproept. Als er al sprake is van besparingen voor gezinnen, dan zijn die van korte duur. De verlaging draagt bij aan de stijging van de verkoopprijzen en komt daarmee ten goede aan verkopers, onder meer omdat de maatregel onvoldoende doelgericht is.

Minister van Financiën Sven Gatz kondigt aan dat de maatregel het gewest tussen de 30 en 40 miljoen euro aan gedeerde inkomsten zou kunnen kosten, maar dat dit ook de verkoop zou kunnen stimuleren en dus neutraal zou kunnen blijken, aangezien registratierechten ook een bron van inkomsten voor het gewest vormen (ongeveer 13 % van de inkomsten).⁷ Deze belasting vormt een obstakel voor de aankoop, zeker voor degenen die over weinig middelen en spaargeld beschikken, maar de oorzaak van de vertraging van de verkoop ligt ook in de prijzen, de rentetarieven op leningen en de voorwaarden voor toegang tot krediet.

Moest het plafond voor toegang tot de korting verhogen van € 500.000 naar € 600.000, terwijl de gemiddelde prijs van een appartement in Brussel rond de € 250.000 ligt? Wie koopt huizen in Brussel (mediane prijs in 2023 van € 485.000)? Een eerlijker en meer herverdelend belastingbeleid zou rekening moeten houden met het inkomen van de begunstigden en meer met de waarde van de goederen die zij verwerven. De verlaging van de registratierechten is zeker een welkome opsteker voor mensen die in aanmerking komen voor een woning dicht bij de plafonds, maar ook zonder het abattement zouden ze toch hebben gekocht. Het regeringakkoord kon niet duidelijker zijn over haar wens om het belastingvoordeel aan te passen aan de markt, maar er was ook een toezegging om doelgerichter te werken.

7. [Verslag van het parlementair debat](#) voorafgaand aan de goedkeuring van de ordonnantie

Nog een project dat niet is voltooid; de overdraagbaarheid van de registratierechten. Tijdens elke transactie moet de koper registratierechten betalen. Een obstakel voor residentiële mobiliteit, opnieuw voor lage inkomens. Overdraagbaarheid zou het mogelijk maken registratierechten die al eerder zijn betaald, af te trekken. Een mechanisme dat opnieuw sociaal gezien moet worden, ten gunste van eigenaar-bewoners en bepaalde inkomensklassen.

Wij zijn voorstander van de energierenovatie van Brusselse gebouwen om ecologische maar ook om sociale redenen. De extra kortingen (€ 6.250 besparing voor twee classesprongen) zullen ten goede komen aan degenen die de capaciteit hebben om een extra budget voor renovatiewerken te voorzien. Tegenwoordig is het EPC van een onroerend goed dat op de markt wordt gebracht nog niet voldoende gecorreleerd met de prijs ervan, zodat woningen zelfs bij middelmatige prestaties duur blijven. Het is nuttig om te onthouden dat 45 % van de woningen met certificaten energiezeven zijn (EPC F of G). Bovendien zal het realiseren van twee energieklassesprongen volgens bepaalde prognoses van de particuliere sector enkele tienduizenden euro's kosten.

VOORSTELLEN

De BBRoW roept op tot een sociale herziening van het registratierecht. Wij stellen voor om het abbatement af te schaffen en te vervangen door een belasting tegen een progressief tarief, dat verandert op basis van het inkomen van kopers en de prijs van wat wordt aangeschaft, zodat de lasten voor mensen met een bescheiden inkomen worden verlicht.

Wij zijn voorstander van de overdraagbaarheid van registratierechten.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 17 november 2022](#) tot wijziging van tot wijziging van het abbatement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abbatement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie
- [Verslag van het parlementair debat](#) voorafgaand aan de goedkeuring van de ordonnantie

MAATREGEL 2

Evolutie van het woningmarketingmodel van Citydev en hervorming van het besluit

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Deze analyse gaat over de wijzigingen in het besluit dat de stadsvernieuwingactiviteiten van Citydev regelt en een punt in de beheersovereenkomst dat betrekking heeft op de overgang naar de productie van woningen met ontmanteling van eigendomsrechten (scheiding grond-woning).

Citydev is een openbare vastgoedoperator die nieuwe woningen voor de middenklasse produceert en verkoopt, met een subsidie die 30 % van de aankoopprijs dekt. De subsidie wordt toegekend met voorwaarde en verplichtingen voor twintig jaar: verplichting tot domiciliëring en persoonlijke bewoning, verhuur enkel van SVK's en wederverkoop tegen een afgetopte prijs. Na de periode van 20 jaar gelden er geen verdere eisen.

Citydev heeft, net als andere publieke operatoren, al jaren te maken met de exponentiële stijging van de grondprijzen en bouwkosten. Het wordt steeds moeilijker om tegen geplafonneerde prijzen te produceren.

Als reactie hierop voorzag het in november 2023 gewijzigde besluit formeel de mogelijkheid voor de operator om af te wijken van de maximale gemiddelde verkoopprijs per m² van € 1.500 (geïndexeerd op € 2.140/m² in 2024) tot € 1.800 (€ 2.570/m²). 2024). Vanaf nu evolueren de plafonds op basis van de ABEX-index en niet langer de consumentenprijsindex. Als in de tussentijd de plafonds worden verhoogd, stijgen ook de prijzen voor kopers.

Bovendien bepaalt de beheersovereenkomst dat minstens 20 % van de op de markt gebrachte projecten gesplitste rechten moeten hebben. Citydev blijft eigenaar van de grond waarop zij bouwt en verleent de constructies een erfpacht van 50 jaar (verlengbaar). Huishoudens zullen alleen de stenen ‘kopen’. De besparing op de verkoopprijs zou ongeveer 20 % bedragen. De looptijd van de overeenkomst blijft dezelfde, 20 jaar. Hetzelfde geldt voor meer traditionele operaties. Het bijzondere van de erfpacht is de jaarlijkse vergoeding die de erfpachter als “huur” moet betalen voor de bewoning van de grond, 1 % over de waarde van de grond. Na twintig jaar kan deze norm worden verhoogd als het onroerend goed tegen een vrije prijs wordt verhuurd of verkocht. (4 % dan).

De nieuwe kenmerken die voortvloeien uit de hervorming van het besluit in 2023 zijn de volgende:

- Wat de toegangsvoorwaarden betreft, constateren we een lichte aanscherping van de inkomensvoorwaarden voor alleenstaanden en eenoudergezinnen (voor een alleenstaande van maximaal € 75.000,- naar € 61.000,- jaarinkomen). Het gezinsinkomen wordt nu in zijn geheel meegerekend. Tot nu toe telde het laagste inkomen slechts voor de helft mee;
- Grote woningen (3 slaapkamers en meer) zijn gereserveerd voor gezinnen met minstens één kind ten laste en voor mensen met speciale behoeften, zoals die als gevolg van een handicap (voorheen: uitsluitend gezinnen met twee kinderen ten laste);
- De SVK-huurprijzen die sinds 2014 in de praktijk worden opgelegd door de raad van bestuur van Citydev, worden nu formeel bevestigd in het besluit (gedurende de eerste 20 jaar);
- Het niet naleven van de regels van het akkoord resulteert ook in zwaardere sancties. Bij verhuur tegen marktconforme prijs binnen de 20 jaar moet de huur volledig worden terugbetaald. Voordien betaalden overtreders een gedeeltelijke terugbetaling van de subsidie. Bij verkoop zonder voorwaarden gaat de terugbetaling van de subsidie gepaard met een nieuwe boete. Het ter beschikking stellen van de woning als toeristische accommodatie zou bij inspectie zeer kostbaar kunnen zijn: tweemaal de ontvangen huursom.
- Citydev kan een voorkooprecht uitoefenen op woningen die voor wederverkoop worden aangeboden. Die periode loopt op van 20 naar 30 jaar.

EVALUATIE

De herziening van de inkomensvoorwaarden gaat niet ver genoeg. In theorie kan 90 % van de Brusselse bevolking (belastinginkomsten) een aanvraag indienen voor gesubsidieerde huisvesting. Het is niet langer alleen de middenklasse, maar potentieel ook de hogere klasse die geholpen kan worden, ook al hebben zij geen problemen met het vinden van huisvesting. Waarom worden trouwens de inkomensplafonds van eenoudergezinnen naar beneden bijgesteld, maar niet die van tweeverdieners met kinderen, terwijl beiden, als ze hetzelfde aantal kinderen hebben, hetzelfde aantal kamers nodig zullen hebben?

Het in rekening brengen van het volledige gezinsinkomen is zeer goed nieuws. De vorige regel stond regelmatige overschrijdingen van het plafond toe.

Sinds 2013 zijn grote woningen gereserveerd voor gezinnen. Vóór deze datum kon een alleenstaande met voldoende middelen elk type woning kopen, zelfs als dit betekende dat de woning onderbezet was. De regering wilde de trend keren, maar wellicht te veel, door de exclusiviteit van woningen met 3 slaapkamers of meer te reserveren voor gezinnen met twee kinderen. De anderen (een kind ten laste) moesten zich voor twintig jaar engageren zonder te kunnen anticiperen op de uitbreiding van hun gezin. De maatregel is versoepeld en dit lijkt ons consistent.

De sancties zijn veel minder laks dan in het verleden en houden rekening met nieuwe realiteiten (bijvoorbeeld Airbnb- verhuur) die zeer lucratief kunnen zijn en volledig in tegenspraak zijn met de geest van de subsidie. In dertig jaar tijd hebben echter slechts zes van de duizenden geproduceerde woningen problemen veroorzaakt. Ofwel is dit een marginale realiteit, ofwel een slecht gecontroleerde realiteit (Citydev beperkt zich tot jaarlijkse domiciliëeringscontroles via het rijksregister).

Vanaf nu zal Citydev zijn recht van voorkoop ook na de 20 jaar-periode kunnen uitoefenen, wat ons enorm verbaast. Het voorkeursrecht biedt alleen voorrang bij de aankoop, maar laat niet toe dat over de verkoopprijs wordt (her)onderhandeld, zoals bijvoorbeeld in Frankrijk het geval is. Zou Citydev daarom gesubsidieerde woningen tegen marktprijzen kunnen kopen?

De regering achtte het niet nodig om het overeenkomstmechanisme te herzien om te voorkomen dat goedkoop verkochte woningen – dankzij gemeenschapssteun – uiteindelijk zouden worden omgezet in ontoegankelijke woningen. Dit is een grote tekortkoming voor de BBRoW. Dit beleid

faalt op minstens twee fundamentele punten: de privatisering van publieke gronden en het ontbreken van anti-speculatieve clausules na twintig jaar. Het land gaat verloren, de subsidie gaat verloren.

Citydev presenteert haar erfpachtprojecten als een manier om beide problemen op te lossen. Akkoord voor de gronden die in de portefeuille zullen blijven (dit is een zeer goede zaak gezien de schaarste aan grond), maar niet voor de mechanismen die vastgoedspeculatie zouden moeten ontmoedigen (de verhoging van het erfrecht van 1 % naar 4 %). Juist omdat Citydev ervoor kiest kopers aan te moedigen gesubsidieerde woningen in de betaalbare categorie te houden in plaats van hen daartoe te dwingen. De weddenschap lijkt ons onnodig riskant. De CLTB doet het al tien jaar veel beter.

VOORSTELLEN

Voor de BBRoW moet Citydev een model aannemen dat dicht bij de anti-speculatieve principes van de CLTB ligt voor al haar woningen en zonder tijdsliemiet, ongeacht of ze met of zonder erfpacht op de markt worden gebracht. Namelijk: strikte controle op de verkoopprijzen via een beperking van de meerwaarden. Bij CLTB mag de meerwaarde bij wederverkoop niet meer bedragen dan 25 % van de koopprijs.

Wat betreft huuraanbiedingen vragen wij dat de door Citydev op de markt gebrachte woningen nooit anders dan via SVK kan worden verhuurd.

Als dergelijke anti-speculatieve clausules worden genomen, zou de verplichting voor kopers om twintig jaar in dezelfde woning te blijven wonen, kunnen worden verminderd. In een tijd waarin flexibiliteit steeds meer terrein wint op de arbeidsmarkt, mag de woonmobiliteit niet langer in deze mate worden belemmerd. Met andere woorden, zolang gesubsidieerde woningen betaalbaar blijven en gereserveerd zijn voor gematigde inkomens, maakt het niet uit wie er woont...

Om ervoor te zorgen dat de hulp in de eerste plaats op de meest behoeftige groepen terechtkomt, vragen wij om een aanscherping van de inkomensvoorwaarden en een modulatie van de subsidie op basis van het inkomen van de kopers, net als de twee andere gesubsidieerde operatoren (WF en CLTB).

Bronnen:

- [Besluit van 16 november 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsoopdrachten van Citydev](#)
- [Beheersovereenkomst 2021-2025](#)
- BBRoW, [Kopen bij Citydev, december 2023](#)

MAATREGEL 3

Invoering van een voorkeursrecht voor huurders van wie de woning te koop staat

Nuttig 

Toereikend 

BESCHRIJVING

Deze nieuwe ordonnantie werd op 27 december 2023 in het Belgisch Staatsblad krant gepubliceerd.

Waar gaat het over?

Wanneer een verhuurder zijn woning wil verkopen, is hij verplicht is om eerst de huurder (de contracthouders of de echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonend woonachtig op dit adres) hiervan per aangetekende brief, met ontvangstbevestiging, op de hoogte te stellen. Deze kennisgeving vormt een aanbod tot verkoop en moet dus essentiële informatie bevatten, waaronder de vraagprijs. De verkoper blijft vrij om de voorwaarden van de verkoop te bepalen. Het voorkeursrecht is slechts een recht van voorrang.

Bij gebreke is de makelaar die belast is met de verkoop (indien dat het geval is) gebonden aan dezelfde informatieplicht en uiteindelijk de notaris, alvorens de authentieke akte of de compromisovereenkomst te ondertekenen. De huurder heeft 30 dagen de tijd om te beslissen of hij het aanbod afwijst of aanvaardt.

Als vervolgens de vraagverkoopprijs naar beneden wordt heronderhandeld (wat vrij gebruikelijk is), moet de bestaande huurder opnieuw op de hoogte worden gesteld. Deze keer heeft hij 7 dagen de tijd om een beslissing te nemen.

Het voorkeursrecht is niet van toepassing op huurovereenkomsten van korte duur (minder dan drie jaar), medehuur, gemeubelde woningen en studentenwoningen; uitsluitingen die kennelijk gerechtvaardigd zijn door het feit

dat mensen door het ondertekenen van dit soort contracten niet de wens zouden hebben om zich definitief in een woning vestigen. In de eerste versies van de tekst waren onderhuurovereenkomsten eveneens uitgesloten. De Adviesraad voor Huisvesting wees op het risico van mogelijke discriminatie tussen SVK-huurders (sommigen tekenen huurcontracten, anderen onderhuurovereenkomsten), een opmerking waarmee de regering rekening hield. Gebouwen met meerdere eenheden worden niet beïnvloed wanneer de verkoop betrekking heeft op het gehele gebouw.

In gebieden waar de overheid een voorkooprecht heeft⁸, heeft dit voorrang op het voorkeursrecht van de huurder.

Bij gebrek aan voorafgaandelijke informatie kan de benadeelde huurder een vordering tot subrogatie tegen de koper instellen, of laatstgenoemde in zijn rechten en plichten vervangen en de woning recupereren, op voorwaarde dat hij hem de aankoopprijs en de kosten van de akte terugbetaalt. De koper zal op zijn beurt geen andere keuze hebben dan zich te keren tegen de verhuurder, de makelaar of de notaris, die mogelijk in hun verplichtingen zijn tekortgeschoten.

EVALUATIE

De reikwijdte van deze maatregel, die wij in het kader van de Adviesraad Wonen positief hebben onthaalt, blijft vrij beperkt. Het is niet dit voorkeursrecht dat de toegang tot eigendom radicaal zal veranderen, gezien de hoge prijzen.

Praktisch gezond verstand doet ons, net als de Brusselse Kamer van Notarissen, geloven dat verhuurders die wilden verkopen, voor het gemak al contact opnamen met hun huurder(s), vóór enige andere aanpak. Wellicht introduceren wij een overbodig formalisme voor een aantal marginale situaties waarin het doel voorheen niet werd bereikt.

8. De eigenaar waarvan de eigendom zich in een voorkoopzone bevindt, is verplicht de administratie op de hoogte te stellen van zijn verkoopwens. Bij gebreke is deze aangifte de verantwoordelijkheid van de makelaar of notaris, uiterlijk twee maanden vóór het verlijden van de authentieke akte. Artikel 266, 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De vertegenwoordigers van de eigenaren vrezen een ingewikkelder procedure en een verlenging van de verkooptermijnen, maar behalve misschien in het geval dat de prijs naar beneden wordt heronderhandeld in vergelijking met het aanvankelijke bod dat aan de huurder(s) is gedaan, kan het zich prioritair richten tot de persoon die woning al bewoont ook tijd doen winnen.

Wij delen de logica die ten grondslag ligt aan de uitsluiting van korte huurovereenkomsten, of zelfs medehuurovereenkomsten, niet. De huurder kiest niet altijd het huurcontract dat hij tekent, zeker niet als de mogelijkheden waarop hij aanspraak kan maken beperkt zijn. De kortetermijnhuur, die een uitzondering zou moeten zijn op het regime van huurovereenkomsten van 9 jaar, is vandaag de regel (volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen heeft 52 % van de huurders een contract van 1 tot 3 jaar). Door deze uit te sluiten wordt de impact van de maatregel verder verkleind. Er zijn medehuren die lang duren en die geen verplichte passage zijn, maar een gezochte manier van leven. Het is niet ongebruikelijk dat huisgenoten samen met dezelfde gemeenschapszin aan de aankoop van een woning beginnen.

De subrogatievordering is een bijzonder zware optie voor de koper die te goeder trouw een woning zal moeten teruggeven waarin hij zich mogelijk al heeft gevestigd (de subrogatievordering wordt voorgeschreven na één jaar vanaf de datum van de transcriptie van de akte), zelfs als hij terugkrijgt wat hij heeft geïnvesteerd. Hij zal dan een (lange) procedure moeten starten om zijn zaak tegen de verantwoordelijken (verhuurder, makelaar, notaris) te winnen. De wetgever had kunnen voorzien in een directere sanctie tegen de in gebreke blijvende verkoper, ten gunste van de uitgezet huurder/koper (bijvoorbeeld een zware schadevergoeding).⁹

Vertegenwoordigers van eigenaren zijn tegen deze maatregel, die zij zien als een obstakel voor eigendomsrechten en die volgens hen een catastrofe op de particuliere markt zou kunnen veroorzaken. De beperking lijkt ons echt heel zwak om investeringen in een stad die door de investeerders zelf als bijzonder aantrekkelijk wordt beschouwd, onder druk te zetten.

9. Dezelfde sanctie geldt wanneer het voorkeurrecht van de overheid niet gerespecteerd wordt.

VOORSTEL

Het voorkeursrecht uitbreiden naar kortetermijnhuurovereenkomsten en medehuurovereenkomsten.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 28 september 2023 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden.](#)
- [Verslag van het parlementaire debat voorafgaand aan de goedkeuring van de ordonnantie.](#)

DE ONTWIKKELING VAN HET SVK- WONINGAANBOD ONDERSTEUNEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Het doel van sociale verhuurkantorenkantoren (SVK's) is het socialiseren van een deel van de private huurmarkt in Brussel. In ruil voor een inspanning op de huurprijs die doorgaans op 30 % wordt geschat, genieten eigenaars die voor een SVK kiezen van garanties (huurbeheer, gegarandeerde huurprijzen, renovatiesteun, enz.). De huurder heeft op zijn beurt toegang tot huisvesting tegen een lage huurprijs (maar niet sociaal). Sommige SVK's gaan partnerschappen aan met verenigingen die zich richten op bijzonder kwetsbare groepen die via een SVK-woning een kans vinden op toegang tot huisvesting.

De 24 SVK's beheren nu bijna 8.000 woningen in het Brusselse gewest. Een cijfer dat nog steeds groeit, ongeveer 2.500 bijkomende woningen tijdens deze legislatuur, maar niet langer de groeicurve vertoont die de sector tussen 2018 en 2020 kende.

In die periode overtuigden de economische situatie en de door de overheid gegeven financiële impulsen – verlaging van de BTW met 12 % voor nieuwe woningen die gedurende 15 jaar via SVK worden verhuurd (2017) en totale vrijstelling van onroerende voorheffing (2018) – nieuwe investeerders, particulieren of bedrijven, om, soms massaal, nieuwe woningen te kopen en te kiezen voor SVK-verhuur. Het huurrendement via SVK flirtte met wat ze via de traditionele huurmarkt konden verwachten. Deze nieuwe aantrekkingskracht voor SVK is riskant (in termen van huurprijzen, duurzaamheid en het beheer van grote complexen). [Het roept bij de BBRoW al enkele jaren vragen op.](#)

Met deze nieuwe spelers groeide het SVK-woningpark met ongeveer 700 extra eenheden per jaar (2018, 2019, 2020). In 2023 waren er 891 SVK-woningen die van 12 % BTW profiteerden (d.w.z. meer dan 20 % van de nieuwe woningen die sinds 2018 aan SVK werden toevertrouwd).¹

De Brusselse regering had in haar meerderheidsakkoord ook gewezen op de risico's die grote investeringsprojecten met zich meebrengen, in het bijzonder budgettaire risico's. Ze was van plan *“de beheersvoorwaarden van de SVK's te herzien met de bedoeling om voor nieuwe woningen aan het einde van de beheerperiode een aankoopoptie te bieden en, voor alle woningen, een voorkeurrecht in geval van overdracht, om de sociale huurvoorraad te bestendigen”*. Het Noodplan voor de Huisvesting verduidelijkte de bedoeling en ging een

1. Reporting Noodplan huisvesting, juni 2023, p. 51

stap verder: het was noodzakelijk om de groei van de sector en specifiek de projecten van promotoren of vastgoedinvesteerders te reguleren.

Een eerste stap die de staatssecretaris voor ogen had: de oprichting van een begeleidingscomité, dat verantwoordelijk zou zijn voor het monitoren van de ontwikkelingen in de sector en het evalueren van de door de promotoren voorgestelde projecten. De staatssecretaris en de SVK's konden het niet eens worden over de bevoegdheden van het comité.² Het project is afgevoerd.³

Een tweede optie die niet weerhouden werd: een maximum stellen aan het aantal woningen dat de SVK's in beheer kunnen nemen (Staatssecretaris Ben Hamou sprak in 2021 van een plafond 2.500 bijkomende woningen in vijf jaar legislatuur). Deze optie wekte grote bezorgdheid in de sector die zich tot dan engageerde – en daartoe ook werd aangemoedigd – voor een versterkte groeidyndiek, maar ook bij alle partner-verenigingen die voor hun projecten op SVK's rekenden (Housing First, studentenhuisvesting, intergenerationeel wonen...). De staatssecretaris trok het plafond in. In de praktijk ligt de totale groei van de SVK-woningen echter in lijn met het beoogde plafond.

Het regeerakkoord sprak ook van een aankoopoptie aan het einde van de beheersperiode om het park te bestendigen. Ook deze maatregel werd niet ingevoerd. Omwille van het risico op overlap met andere overheidsmaatregelen: het algemene recht van voorkoop en het voorkeursrecht voor huurders indien hun huurwoningen wordt verkocht. Volgens de staatssecretaris zal het veralgemeende recht van voorkoop het Gewest ook in staat stellen een groot wooncomplex te verwerven dat voorheen door een SVK werd beheerd en te koop werd aangeboden.

Met andere woorden: geen van de beoogde maatregelen om grote investeerders te omkaderen is uitgevoerd. De SVK's stellen echter in de praktijk een duidelijke vertraging vast in de groei. Er wordt nog steeds over projecten onderhandeld, maar in kleinere portaties.

2. FEDAIS weigerde te moeten beslissen over de relevantie van de voorgestelde projecten, maar was wel bereid een advies te geven over deze projecten, wat als onvoldoende werd beschouwd door het kabinet Ben Hamou.

3. Om SVK's de overeenkomsten sluiten met grote privé-investeerders en bij gebrek aan begeleidingscomité stelde FEDAIS wel een analysekader voor grote projecten ter beschikking van de SVK's, evenals contracten en typevoorbeelden van technische lastenboeken.

De cijfers bevestigen dit: de nettogroei bedroeg in 2020 + 749 woningen, tegenover slechts + 214 in 2023. Een historisch laag cijfer. De sector signaleert verschillende factoren die deze daling kunnen verklaren. De coronacrisis en daarmee samenhangend de algemene daling van de vastgoedactiviteit. De SVK's worden ook beïnvloed door de stijging van de vastgoedkosten, zowel voor materialen als voor grond in Brussel. Ten slotte betreurt de sector de politieke onduidelijkheid rond het plafonneren van de groei van SVK's, wat eigenaars en investeerders zou hebben afgeschrikt.

Bij gebrek aan een maatregel die de investeringsprojecten omkadert, is de enige maatregel die we evalueren de herziening van het besluit tot organisatie van de SVK's. Een herziening die slechts één bepaling bevat die specifiek betrekking heeft op nieuwe projecten en veel meer beantwoordt aan de vragen van de SVK's en de aanbevelingen geformuleerd in de externe audit (2022) dan aan de wens om de groei te beperken.

MAATREGEL

Wijziging van het SVK-besluit om de voorwaarden voor beheer en subsidiëring te herzien

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Het besluit van 14 maart 2024 wijzigt meer dan 40 elementen van [het besluit uit 2015](#) dat de sector al bijna tien jaar organiseert (het eerste SVK-besluit dateert uit 1998 en is sindsdien verschillende keren herzien). We beperken de analyse tot wijzigingen die betrekking hebben op de huurwoningvoorraad en de toegang tot woningen, en sluiten daarom andere vragen uit die bijvoorbeeld betrekking hebben op de administratieve verplichtingen van de SVK's, het toekennen van subsidies, de naleving van andere wetteksten...

We onthouden de volgende wijzigingen of nieuwigheden:

- De verplichting voor nieuwe projecten met meer dan 10 woningen om woningen gedurende 27 jaar in SVK-beheer te houden, en niet langer 15 jaar, om te kunnen genieten van de verlaagde BTW van 12 % in plaats van 21 %.⁴ Op die termijn wordt wel een uitzondering voorzien: de termijn van 27 jaar kan worden teruggebracht tot 15 jaar als de eigenaar een opzegtermijn van ten minste één jaar in acht neemt.
- Toepassing van de elementaire vereisten van de Huisvestingscode op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting en het loslaten van specifieke normen (voornamelijk oppervlakte en bezetting). Tot dan toe werden aan de SVK's de 'strengere' normen van de VIHT-toelage (verhuis-, installatie- en huurtoelage) opgelegd.

4. De federale wet legt een MINIMUM van 15 jaar op voor het verlaagde BTW-tarief.

- De mogelijkheid om woningen kleiner dan 26 m² in beheer te nemen voor studentenhuysvesting en transitwoningen.
- Verhoging van het plafond voor het aantal per SVK gesubsidieerde woningen van maximaal 450 naar maximaal 600 woningen. Een uitzondering blijft mogelijk voor SVK's die meer dan 600 woningen beheren.
- Verhoging van de subsidie voor grote woningen (4 slaapkamers en meer) en verlaging van de aanvullende subsidie voor woningen die in de loop van het jaar door het SVK in beheer worden genomen.
- Uitbreiding van het SVK-huurrooster tot 7 slaapkamers en meer (vroeger 5 slaapkamers en meer), waardoor het mogelijk wordt hogere huurprijzen aan te bieden voor zeer grote woningen.
- Definitie van 3 specifieke categorieën van doelpubliek en daarmee samenhangende aanvullende subsidies. Vroeger werden transitwoningen, woningen voor daklozen en gehandicapten meer gesubsidieerd dan andere woningen. De hervorming breidt het systeem uit naar andere categorieën om rekening te houden met de diversiteit van de gehuisveste personen. De categorieën zijn gebaseerd op de “mate van huurrisico”, volgens eerdere SVK-ervaringen, van het betrokken doelpubliek. De bonussen worden per SVK beperkt tot 30 % van hun woningparkt. Het SVK-Student geniet de hoogste bonus vanwege het zeer hoge verloop, vergelijkbaar met dat van daklozen, van al haar huurders.

Categorie A
(subsidie + € 1325)

Categorie B
(subsidie + € 662,5)

Categorie C
(geen aanvullende subsidie maar toegang tot een “specifieke” woning met aangepaste toewijzing via overeenkomst)

- | | | |
|--|---|--|
| – Daklozen | – Gehandicapt persoon | – Persoon verzwakt door zijn gezondheid |
| – Persoon met psychische problemen | – Ex-gevangene | – Persoon met schulden |
| – Persoon die aan verslaving lijdt | – Persoon slachtoffer van huiselijk geweld | – Persoon die wacht op een verblijfsvergunning |
| – Niet-begeleide minderjarige vreemdeling (NBMV) | – Persoon slachtoffer van mensenhandel of seksuele uitbuiting | – Persoon die op asiel wacht |
| – Minderjare in autonomie | | |
| – Studenten | | |

- Uitbreiding van de opdrachten van FEDAIS voor de ontwikkeling van transversale projecten zoals de implementatie van een sectoriale IT-tool of de centralisatie van de registraties van kandidaat-huurders.
- Maandelijks indexatie van de huurplafonds, om de huurindexatie nauwer op de voet te volgen.

De budgettaire impact van de hervormingen wordt geschat op 1,5 miljoen euro.

EVALUATIE

De tekst van het besluit werd overlegd met de SVK's en beantwoordt aan verschillende vragen van de sector. Bevordert het echter de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbare personen en de gezonde groei van het SVK-woningpark?

Wij zijn tevreden met de verlenging van de beheerperiode voor woningen waarvoor een verlaagd BTW-tarief geldt van 15 naar 27 jaar. Het was noodzakelijk om de voorwaarden te versterken om te vermijden dat woningen aan SVK's worden toevertrouwd louter omwille van de financiële opbrengst. De BTW-verlaging, gecombineerd met de vrijstelling van de onroerende voorheffing, stimuleert dit soort investeringen doordat ze winstgevend worden. Er was ruimte om een té genereus en slecht afgestemd beleid in te perken.

Twee minpunten echter. Ten eerste betreft de maatregel alleen grote investeerders (minimaal 10 woningen), terwijl iedereen, particulieren en bedrijven, profiteert van het BTW-voordeel. Ten tweede lijkt de mogelijkheid om de looptijd van de beheersperiode alsnog terug te brengen naar vijftien jaar indien de eigenaar een opzegtermijn van een jaar respecteert ons veel te gunstig voor investeerders. In vergelijking: een klassieke huurovereenkomst van negen jaar kan worden opgezegd met een opzegtermijn van 6 maand. Deze uitzondering op de nieuwe 27-jaar regel is onevenwichtig en verzwakt meteen de nieuwe maatregel.

De mogelijkheid om woningen van minder dan 26 m² in beheer te nemen, wordt door de SVK's gunstig onhaald. Zij betreuren echter dat deze mogelijkheid beperkt blijft tot studentenhuusvesting en transitwoningen. De SVK's gebruiken de transitovereenkomst op basis van het publiek en het woonproject, niet op basis van de accommodatie. Het [Housing First](#)-model, dat voortdurend op zoek is naar huisvesting, is bijvoorbeeld vaak afhankelijk van

een SVK. Studio's van minder dan 26 m² passen uitstekend bij de doelgroep, en niet tijdelijk, maar voor de lange termijn.

De herziening van de basissubsidie (per woning) en bonussen is een van de meest opvallende elementen van de hervorming. Het beantwoordt zowel aan de eisen van de sector als aan de aanbevelingen uit de audit van 2022.

Voortaan levert elke door een SVK beheerde woning een jaarlijkse “basis” subsidie op van 1.443,53 euro, waar voorheen het SVK moest jongleren met een forfaitaire subsidie (verschillende niveaus afhankelijk van het aantal beheerde woningen) en een variabele subsidie (ook afhankelijk van het aantal woningen in de SVK-portefeuille).

Naast deze basissubsidie brengen bepaalde categorieën woningen en/of huurders “bonussen” met zich mee.

De aanvullende subsidie voor woningen die in de loop van het jaar in beheer zijn genomen, wordt verlaagd, wat zou moeten toelaten om niet elk SVK te veroordelen tot exponentiële groei.

Aan de andere kant worden de bonussen voor grote woningen (4 slaapkamers en meer) verhoogd. Het is voor dit type woningen dat het verschil tussen wat grote gezinnen met lage inkomens kunnen betalen en de huurprijzen die de “eigenaren” kunnen krijgen het grootst is. De maatregel is dus gunstig voor grote gezinnen, maar tegelijkertijd exemplarisch voor de grenzen van het SVK-model in een ongereguleerde markt waar steeds meer subsidies nodig zijn om de betaalbaarheid te garanderen, gegeven de groeiende kloof tussen inkomen en huurprijzen.

Bonussen die verband houden met “specifieke doelgroepen” zijn het onderwerp geweest van een ingrijpende herziening, waarbij een versterking van de bedragen en een verbreding van de doelgroepen werden gecombineerd. Deze herziening moet een antwoord zijn op het mislukken van maatregel 27 van de Noodplan voor de Huisvesting (geëvalueerd in onze [Woonbarometer 2022](#)). Die maatregel had als doel om duurzame herhuisvestingsoplossingen voor daklozen te vinden bij de SVK's (en in kleinere mate ook bij de gemeenten en OCMW's), via een oproep tot interesse en aanvullende financiering (een maatregel die zowel door het budget huisvesting als welzijn werd gesubsidieerd). De SVK's reageerden niet en voerden met name aan dat het financiële risico (dat voornamelijk verband hield met een hoog verloop onder

daklozen) niet voldoende gedekt was (de oproep tot interesse voorzag in de tweede versie, in een incentive van 1000 euro per woning die aan daklozen ter beschikking werd gesteld). Uiteindelijk leverde de oproep 12 woningen op bij 3 SVK's, heel ver verwijderd van de verwachte 400 woningen.⁵

In plaats van te werken via projectoproepen mikt het besluit op een structurele financiële stimulans (tussen + 1.325 (vooral voor daklozen) en + 662,5 euro per woningen voor de opvang van specifieke groepen) om de SVK's aan te moedigen hun woningen meer open te stellen voor de meest kwetsbare personen. Sommige van hen hebben, soms historische, partnerschappen opgezet met verenigingen die zich richten op bijzonder kwetsbare groepen en huisvesting bieden aan thuislozen (144 woningen in 2022, plus 418 transitwoningen die ook een deel van de “ex-daklozen” huisvesten⁶, maar dit blijft heel weinig (2 % van het SVK-woningpark) Andere SVK's hebben geen partnerschappen afgesloten. De regering had van alle SVK's kunnen eisen dat zij overeenkomsten met verenigingen zouden sluiten of zelfs een quotum van prioritaire toewijzingen vastleggen ten gunste van specifieke groepen, zoals voortaan het geval is voor de Openbare Vastgoedmaatschappijen die 6 % van hun woningen moeten toewijzen aan thuislozen, in plaats van de SVK's daartoe aan te moedigen met aanvullende subsidies. De voortdurend toenemende dakloosheidscijfers vragen zeker om het openstellen van de publieke en gesubsidieerde woningvoorraad voor mensen waarvan het recht op huisvesting ernstig beperkt is.

Wat de centralisatie van de SVK-wachtlijsten betreft (maatregel voorzien in het Noodplan voor de Huisvesting, actie 11), beperkt het besluit zich tot het scheppen van de noodzakelijke voorwaarden, namelijk het onderscheid tussen de “algemene” doelgroepen (betrokken bij de chronologische toewijzingen en de centralisatie van lijsten) en de “specifieke” doelgroepen (toewijzingen via partnerschappen met verenigingen) en de uitbreiding van de FEDAIS-missies, maar formaliseert op geen enkele manier de centralisatie.

FEDAIS werkt aan de ontwikkeling van een IT-tool. Volgens de federatie zal de centralisatie (die alleen bepaalde SVK's in een pilotfase zou kunnen betreffen) een toestroom van nieuwe kandidaten genereren, waarvoor een uitsluitend online inschrijving nodig zou zijn. De BBRoW verdedigt het behoud van fysieke loketten, omdat enkel digitale loketten mensen uitsluiten.

5. Brussels Parlement, Commissie Huisvesting, 05/04/2023

6. [Brussels Parlement, Commissie Huisvesting, 05/04/2023](#)

VOORSTELLEN

In haar Memorandum voor de verkiezingen van 2024 stelt FEDAIS “dat de volgende regering de mogelijkheid onderzoekt om het SVK-huurrooster grondig te herzien om het beheer van kwaliteitswoningen en van grote woningen aan te moedigen”.⁷ De geplaffoneerde SVK-huurprijzen lopen achter op de particuliere huurprijzen die de laatste jaren zeer sterk gestegen zijn.⁸ De vraag van de SVK’s zoekt daarvoor oplossingen. Het SVK-model is echter niet houdbaar in een inflatoire en ongereguleerde markt. De BBRoW pleit voor een verlaging van de huurprijzen en streng toezicht op de particuliere markt, de enige manier om het bloeden te stoppen en het recht op huisvesting voor iedereen te garanderen.

Een aantal SVK’s neemt al actief deel aan de strijd tegen dakloosheid via partnerschappen met thuislozenverenigingen. Wij vragen dat alle SVK’s overeenkomsten afsluiten ten gunste van de meest preciaire groepen.

Bronnen:

- [14 MAART 2024. Besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot wijziging van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 december 2015 tot organisatie van sociale verhuurkantoren](#)
- [Brussels Parlement, Commissie Huisvestings, 06/08/2023](#)
- [Brussels Parlement, Commissie Huisvesting, 05/04/2023](#)
- [Schriftelijke vraag betreffende de huurprijzen van de sociale verhuurkantoren in 2023](#)
- [BBRoW, De sociale verhuurkantoren in het oog van de storm, 2018](#)
- [Gesprek met Laurence Libon, FEDAIS, 19/03/2024](#)

7. FEDAIS, *Memorandum 2024-2029*, p. 3

8. Er is een gebrek aan gegevens over de gemiddelde SVK-huurprijzen en de particuliere huurprijzen om de evolutie van het verschil daartussen in te schatten. Het plafond voor de huurprijzen van verhuurders voor een appartement met 2 slaapkamers bedraagt in het besluit van 2024 711,09 euro. Op de private huurmarkt is volgens cijfers van Federia de gemiddelde huurprijs voor appartementen verhuurd via een immokantoor 1.205 euro. Bron: Federia, [huurbarometer](#), februari 2023

DE VERENIGINGEN DIE IJVEREN VOOR INTEGRATIE VIA HUISVESTING (VIH) VERSTERKEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

De “verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting” (VIH) hebben tot doel om in het Brusselse Gewest de integratie via huisvesting na te streven van personen of gezinnen die zich in een sociaal onzekere situatie bevinden (omwille van financiële en gezondheidsredenen, moeilijkheden m.b.t. levensonderhoud of de toegang tot informatie).

De verenigingen ontwikkelen daarvoor diverse acties (gaande van eerstelijns-informatie, juridische, financiële en technische ondersteuning, vormingen, collectieve projecten, bestrijding van leegstand, tot het aanbieden van (tijdelijke) huisvesting en richten zich tot een divers doelpubliek.

De sector van de VIH bestaat al een hele tijd, en heeft haar naam en ook haar gemeenschappelijke noemer te danken aan het eerste besluit waarmee ze erkend en gesubsidieerd werden door het Brusselse Gewest: het besluit “Verenigingen die ijveren via de integratie via de huisvesting” uit 1992. In 2023 waren 47 verenigingen erkend en gesubsidieerd voor een bedrag van meer dan 4 miljoen euro.

Ook de vzw BBRoW is erkend als VIH en ontving in 2023 voor haar werking een subsidiebedrag van 211.000 euro. De BBRoW maakt ook deel uit van het begeleidingscomité VIH. Van de 60 leden-verenigingen van de BBRoW zijn er een dertigtal erkend en gesubsidieerd als VIH.

Vanuit de regering, het parlement, maar ook het Rekenhof, werden er al een hele tijd vragen gesteld over onder andere de criteria voor erkenning en subsidiëring van de verenigingen, het aantal personen dat door de sector wordt bijgestaan, enz.

De verenigingen zelf vroegen al jaren om een verhoogde en meerjarige subsidie (in plaats van de jaarlijkse subsidie-aanvraag), maar ook dat er bij de begrotingsbesprekingen in september/oktober meer zou worden rekening gehouden met de reële vraag van de sector op basis van de in augustus ingediende subsidie-aanvragen én dat de subsidies sneller zouden worden goedgekeurd en uitbetaald.

MAATREGEL

Herzien van de criteria en de berekening subsidie van de VIH

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Het kabinet van staatssecretaris Ben Hamou lanceerde in 2020 een [uitgebreide studie](#) over de sector, met de bedoeling om de sector 'te versterken'. De studie werd opgeleverd in 2021 en op basis hiervan werden – via een hervorming van het [erkennings- en subsidiebesluit](#) in september 2023 – onder andere de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1/ De missies van de VIH worden gegroepeerd rond drie assen:

- Psychosociale eerstelijnsbegeleiding;
- algemene informatie, opleiding, vertegenwoordiging van de doelgroepen en verdediging van de belangen op het gebied van huisvesting en
- het ter beschikking stellen van woningen.

2/ De erkende VIH's zijn van rechtswege ook erkend om op vraag van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) discriminatietesten uit te voeren (Huisvestingscode), op voorwaarde dat ze de door het DGHI georganiseerde opleiding volgen. De VIH's die deze discriminatietesten willen uitvoeren, zullen een aanvullende subsidie van 5.000 euro per jaar ontvangen, op voorwaarde dat ze minstens 10 testen per jaar uitvoeren

3/ De VIH's dienen een erkenningsaanvraag in voor een periode van 3 jaar en een subsidieaanvraag in die gebaseerd is op het aantal VTE's dat nodig is voor de uitvoering van de missies waaraan de vereniging werkt, en de omvang van de projecten. Het hoofdbedrag van de subsidie (gebaseerd dus op de personeels- en specifieke projectkosten) zal met 20 % worden verhoogd om de algemene werkingskosten te dekken.

4/ Er wordt een minimumdrempel van 20.000 euro ingevoerd voor het toekennen van een subsidie.

5/ In het kader van een subsidieverlenging (in 2^e en 3^e jaar van de erkenningsperiode) wordt het deel van de subsidie dat aan de vereniging wordt toegekend om de salarissen te betalen, jaarlijks geïndexeerd.

6/ De administratie huisvesting heeft een online typeformulier opgesteld voor het activiteitenverslag dat de verenigingen jaarlijks moeten indienen.

EVALUATIE

Globaal gezien zijn de wijzigingen die via het besluit van september 2023 een stap vooruit, maar de belangrijke vraag van de verenigingen naar een meerjarige subsidie werd bijvoorbeeld niet beantwoordt.

De hergroepering van de missies van de verenigingen rond 3 assen – in een poging om meer duidelijkheid te creëren rond de specificiteit van de sector die onvoldoende gekend is – zal voor de meeste verenigingen in de praktijk weinig impact hebben. In het besluit wordt immers ook opgesomd welke activiteiten in elk van de drie assen thuishoren en die lijst is zeer ruim en bevat bijna al de activiteiten die ook nu al door de verenigingen worden uitgevoerd.¹

De ‘automatische’ erkenning van de VIH voor het uitvoeren van discriminatietests werd ingevoerd om de DGHI meer mogelijkheden te geven. De DGHI voert op dit moment zo’n 10 discriminatietests uit per maand (meestal per mail), maar het ontbreekt hen aan bepaalde profielen en beschermde criteria om effectief over te kunnen gaan tot testen. Bedoeling is hier dus dat verenigingen die over dergelijke profielen beschikken (bijvoorbeeld mensen met een handicap) de test uitvoeren. Van de 50 erkende VIH hebben er tot nu toe een 16-tal de noodzakelijke opleiding gevolgd.

Voor de subsidiering zelf moeten we warm en koud blazen. Op papier komt het logisch over dat de subsidie(-aanvraag) vooral gebaseerd is op de personeels- en projectkost. Het feit dat hier dan forfaitair 20 % wordt bijgeteld voor algemene kosten is ook een goed principe. Maar in de praktijk blijft het afwachten welk budget VIH de staatsecretaris voor huisvesting kan ‘losweken’ tijdens de begrotingsbesprekingen en blijft het voor de verenigingen onduidelijk of ze hun gevraagde subsidiebedrag – gebaseerd op de nodige vte voor uitvoering van hun projecten – ook zullen krijgen.

Staatssecretaris Ben Hamou heeft in de gewestbegroting 2024 een belangrijke verhoging van het VIH-budget kunnen bekomen van 4 miljoen euro naar 6 miljoen euro. Dat liet toe om de subsidies voor de verenigingen te verhogen (maar dat was ook nodig gezien de sterke inflatie van de loonkost) en vier bijkomende verenigingen te erkennen, waarmee het totale aantal erkende VIH-verenigingen nu 51 bedraagt. U moet ook weten dat de verenigingen voor 8 miljoen euro subsidie-aanvragen hadden ingediend. Het blijft voor de sector onduidelijk op basis van welke criteria kabinet en administratie de subsidiepot uiteindelijk verdelen.

De vraag voor een meerjarige subsidiëring werd niet weerhouden door de regering. Hoewel dit bestaat voor andere sectoren, bleek dit voor de VIH niet mogelijk. Dat maakt dat de VIH in een vreemde situatie zitten: voor de erkenning van 3 jaar moeten ze een meerjarig project indienen, de subsidie wordt berekend op basis van de personeels- en projectkost voor het 1^e jaar, verhoogd met 20 % forfait, en wordt geïndexeerd tijdens het 2^e en 3^e jaar. Voor de verantwoording van de subsidie moeten ze echter ieder jaar – ondanks het feit dus dat ze aan een meerjarig project werken – een activiteitenverslag en gedetailleerde onkostenverantwoording indienen (niet alleen voor personeels- en projectkosten, maar ook voor het forfait van 20 %) waarbij kosten die over meerdere jaren lopen niet worden aanvaard door de administratie (aflossingen, provisie vakantiegeld...).

Het online activiteitenverslag is er gekomen om enige uniformiteit in de rapportering te krijgen, en vooral om over meer gedetailleerde cijfers te beschikken (doelpubliek, aantal bijgestane personen, meest voorkomende problemen...) die de staatsecretaris kan gebruiken in haar antwoorden op parlementaire vragen en verweer tegen kritische opmerkingen binnen de regering rond de subsidiëring van de VIH.

Een laatste opmerking over de VIH gaat over de rol van het begeleidingscomité VIH. Dat comité is samengesteld uit 4 vertegenwoordigers van de verenigingen (BBRoW, Fébul, Syndicat des Locataires en Habiter Bruxelles), 2 personen van de Administratie Huisvesting en 1 consultant van het kabinet Huisvesting. In de praktijk moeten we vaststellen dat dit comité teveel een informatiecomité blijft waar beslissingen van administratie en kabinet worden meegedeeld en te weinig een overlegcomité is, omdat er nauwelijks ruimte en tijd wordt gegeven aan de verenigingen voor ernstig overleg en terugkoppeling naar onze leden. Vooral de BBRoW en Febul proberen al jaren – in overleg met hun leden – daar verandering in te krijgen, maar botsen al te vaak op een muur. Ook het feit dat de sector zeer divers is samengesteld, dat we in het comité niet namens alle verenigingen spreken, maar enkel namens onze leden-verenigingen doet ons vragen stellen naar het nut van het begeleidingscomité.

VOORSTELLEN:

- De VIH blijven vragende partij voor een meerjarige subsidiëring
- Verantwoording van de subsidie moet gebeuren op basis van personeels- en meerjarige projectkost. Voor het forfait van 20 % – indien dit moet worden gecontroleerd – volstaan steekproeven.
- De rol van het overlegcomité VIH moet ernstig worden genomen door administratie en kabinet, met voldoende ruimte en tijd voor terugkoppeling naar de verenigingen.

Bronnen:

- Isis Consult, *Évaluation des missions des associations d'intertion par le logement en région de Bruxelles-Capitale, Rapport Final*, mai 2021.
- [Besluit van 14 september 2023](#) tot wijziging van het besluit van de Brusselse hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2016 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juni 2023](#) tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van acteurs en van erkende verenigingen die ijveren voor de integratie via huisvesting voor het uitvoeren van discriminatietesten in de huisvestingssector in uitvoering van artikel 214bis van de Brusselse Huisvestingscode.

1. Beschrijving van de drie assen in het besluit van 14 september 2023:

1/ Psychosociale eerstelijnsbegeleiding die zich omschrijft als administratieve, technische of juridische begeleiding met het oog op een verbetering van de levensomstandigheden van personen, gezinnen of groepen. Deze begeleiding kan verschillende activiteiten omvatten, zoals: – begeleiding bij het activeren van de rechten van verzoekers en bij hun administratieve stappen voor het recht op huisvesting; – actieve begeleiding bij de zoektocht naar een woning op de huurmarkt; – bemiddelingsopdrachten tussen kandidaat-huurders en eigenaars, evenals tussen huurders en eigenaars; – begeleiding bij bemiddeling en juridische bijstand; – begeleiding van huishoudens die een aankoopproject beogen; – steun, op vraag van kwetsbare bewoners en te hunner voordeel, voor de verbetering van de kwaliteit van hun woning, diens financiële toegankelijkheid of de aanpassing van de woning aan de handicap.

2/ algemene informatie, opleiding, vertegenwoordiging van de doelgroepen en verdediging van de belangen op het gebied van huisvesting, gericht op: – individuele en/of collectieve opleidingen en initiatieven, organisatie van gesprekken en permanenties om algemene informatie over toegang tot huisvesting te verspreiden; – de verdediging van de belangen, de vertegenwoordiging van specifieke doelgroepen en de pleidooien met betrekking tot het recht op huisvesting; – de ontwikkeling van specifieke projecten en instrumenten inzake huisvesting, ten behoeve van personen in moeilijkheden om hen te helpen aan een betaalbare prijs toegang tot een kwaliteitsvolle woning te verkrijgen; – de ontwikkeling van initiatieven ter bevordering van het recht op huisvesting, met inbegrip van het verzamelen, het opstellen en het meedelen van onderzoeken, ondersteuning, begeleiding en netwerkvorming van rechtspersonen of natuurlijke personen die initiatieven ten behoeve van het recht op huisvesting tot stand brengen; – de ontwikkeling van communicatieacties in de media; – netwerken en intersectorale bijeenkomsten.

3/ het ter beschikking stellen van woningen: – rechtstreekse terbeschikkingstelling via een eigen vastgoedpark of onrechtstreeks via een overeenkomst met verschillende instellingen; – de oprichting en promotie van solidaire/intergenerationele woningen.

DE BETALING VAN DE HUURWAARBORG ONDERSTEUNEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

De huurwaarborg is een extra belemmering voor het vinden van een woning. Het is niet verplicht maar vrijwel systematisch voorzien in het huurcontract, als financiële bescherming voor de verhuurder bij wanbetaling door de huurder (huurschade, onbetaalde huur en lasten, etc.). Vooraleer je de woning kan betrekken, moet je al het equivalent van twee maanden huur voorzien én de eerste maand huur betalen. Onmogelijk zonder spaarcenten, vooral omdat de vorige huurwaarborg niet altijd op het juiste moment wordt vrijgegeven om de volgende te betalen.

De samenstelling van de huurwaarborg moet aan bepaalde regels voldoen. Het geld kan nooit in contanten aan de verhuurder worden overhandigd. Hand-tot-handwaarborgen zijn echter heel gebruikelijk. Ze brengen de kansen van de huurder om het bedrag terug te vorderen aan het einde van de huurovereenkomst in gevaar. En de sancties zijn onbeduidend. Ten tijde van de regionalisering van de huurovereenkomst in 2018 had de Brusselse wetgever ervoor kunnen kiezen om deze praktijken zwaar te bestraffen in plaats van de bestaande regels van het Burgerlijk Wetboek over te nemen.

De Brusselse Huisvestingscode beperkt het bedrag van de huurwaarborg tot maximaal twee maanden huur wanneer deze op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder wordt geplaatst. Vóór de hervorming van de Code, die we in dit artikel zullen bespreken, kon de bankwaarborg, met of zonder tussenkomst van het OCMW, maximaal drie maanden huur bedragen. De bankwaarborg maakt het mogelijk dat de waarborg onmiddellijk wordt gegeven bij het tekenen van het huurcontract, maar dat deze geleidelijk wordt terugbetaald, hetzij aan de bank (zeer zelden), hetzij aan het OCMW, zonder rente. De huurwaarborg kon ook andere, niet-gereguleerde vormen aannemen, bijvoorbeeld een verzekeringsproduct, zonder maximumbedrag. Ook hier was de wetgever van 2018 geen voorstander van verandering.

De meerderheid van 2019-2024 wilde deze regels herzien. De ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, die in maart 2024 in het Brusselse parlement is aangenomen, bevat nieuwe bepalingen over huurwaarborgen. Hieronder worden ze verder uitgewerkt en becommentarieerd.

De afgelopen jaren zijn de banken steeds terughoudender geworden bij het openen van geïndividualiseerde rekeningen voor het storten van huurwaarborgen. De dienst kost ze meer dan ze oplevert. Banken hebben de neiging huurders naar een andere, openbare optie te duwen, de Deposito- en Consignatiekas (DCK). Het alternatief is niet nieuw, de DCK is een oude instelling, maar kent sinds de coronacrisis hernieuwde belangstelling, met een exclusieve online stortings- en restitutiefomule (e-DEPO). In 2022 bedroegen de huurwaarborgsommen bij de DCK 53 miljoen euro vergeleken met 212.000 euro in 2019, vóór de lancering van de applicatie.¹ Het deponeren van de huurwaarborg bij een openbare financiële instelling (in plaats van bij een particuliere bank) heeft onze voorkeur, maar de digitale verplichting doet ons vrezen voor een nieuwe vorm van uitsluiting voor degenen die minder vertrouwd zijn met digitale toepassingen.

In Brussel kunnen mensen die moeite hebben het bedrag van de waarborg bijeen te krijgen, hulp krijgen van het OCMW, maar ook van het Woningfonds, waarvan de activiteiten in 2017 een nieuwe impuls kregen onder impuls van de vorige regering.

Vóór 2017 trad het Woningfonds zeer weinig op bij samenstelling van de huurwaarborg, via haar lening zonder rente (185 kredieten toegekend in 2016), de OCMW's namen het grootste deel van de aanvragen op zich.²

Het regeringsbesluit van 2017, waarbij regionale hulp inzake huurwaarborgen werd georganiseerd, maakte het mogelijk om de voorwaarden van de nulrentelening van het Woningfonds te herzien – met name de verlenging van de aflossingstermijnen om de maandelijkse betalingen te verlagen (24 maanden in plaats van 18) – en de creatie van een nieuwe dienst binnen het Woningfonds: het waarborgfonds BRUHWA, die het bedrag van de waarborg toekent in de vorm van een voorschot dat op een geblokkeerde rekening wordt gestort en terugvorderbaar is op het einde van de huurovereenkomst. Er zijn geen maandelijkse betalingen om terug te betalen, maar de begunstigten/aangeslotenen van het fonds betalen wel een maandelijks bijdrage betalen volgens hun inkomen, van € 12 tot € 37 voor het jaar 2024. Die bijdragen worden aan de

1. In 2021 waren er 25.000 actieve dossiers (tegenover 5.000 in 2020) voor een gemiddelde waarborgsom per dossier van € 1.638 (het equivalent van twee maanden huur). De gegevens zijn interessant omdat ze ons een schatting geven van de gemiddelde huurprijs in 2021 voor woningen waarvoor een aanbetaling is gedaan bij de DCK. De gegevens zijn nationaal.

2. Ongeveer 2.000 aanvragen per jaar geaccepteerd door de OCMW's: niet-terugvorderbare steun, terugvorderbaar voorschot, waarborgbrief, enz.

huurder terugbetaald op het einde van de huurovereenkomst, wanneer de geblokkeerde waarborg niet wordt gebruikt in het voordeel van de verhuurder. In het andere geval worden ze afgetrokken van de schuld bij het Woningfonds.

Het BRUHWA-fonds biedt een oplossing voor mensen die geen toegang hebben tot krediet of die niet over de financiële draagkracht beschikken om een lening terug te betalen. De oprichting ervan beantwoordde aan de doelstelling van een regionaal mechanisme om de OCMW's te ontlasten en de praktijken te harmoniseren.

Tussen 2018 en 2023 heeft de Woningfonds bijna 6.000 huurders gesteund.

Jaren	Aantal kredieten	BRUHWA-aansluitingen
2018	340	393
2019	529	603
2020	421	342
2021	523	424
2022	652	424
2023	766	388

Bron: jaarverslag Woningfonds 2023

In 2023 leefde 68 % van de kredietnemers en 80 % van de BRUHWA-aangeslotenen van een vervangingsinkomen. Meer dan de helft van de begunstigen bestond uit alleenstaanden. Onder de gezinnen met kinderen zijn eenoudergezinnen oververtegenwoordigd. De aangeslotenen van het BRUHWA-fonds sluiten vaker korte termijn huurovereenkomsten af (minder dan drie jaar).

Het Woningfonds helpt jaarlijks ongeveer 1.000 huurgezinnen. Het absorbeerde de helft van de verzoeken die vóór de hervorming bij de OCMW's terecht kwamen. Waar in de eerste twee jaar het aantal BRUHWA-dossiers het aantal kredietdossiers overschreed, is de situatie later omgedraaid, zoals blijkt uit de tabel. Volgens het Woningfonds zouden kandidaat-huurders de voorkeur geven aan krediet, waarbij de terugbetaling het mogelijk maakt om voor zichzelf een huurwaarborg samen te stellen. Het Woningfonds laat gezinnen wat meer speelruimte om tussen de twee formules te kiezen, zelfs als de terugbetalingscapaciteit beperkt lijkt. Merk op dat het Woningfonds moeite heeft om een deel van de voorschotten terug te vorderen zodra de huurovereenkomst is beëindigd. Voor de kredieten kan het Woningfonds

de dreiging van registratie bij de Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) gebruiken om de terugbetaling van schulden te ‘aanmoedigen’.

Het Woningfonds constateert in haar statistieken ook een explosie van de huurprijzen in het bescheiden huursegment waarvoor een huurwaarborg wordt gevraagd.³ In 2021 was 10 % van de huurprijzen voor 2 slaapkamers gelijk aan of hoger dan € 1.000. In 2023 zitten we op 39 %. Voor woningen met één slaapkamer gaan we van 6 % hoger of gelijk aan € 800 naar 42 %.

In november 2022 werd op vraag van het Woningfonds het besluit tot regeling van de gewestelijke huurwaarborgbijstand aangepast. De coöperatie wilde het mechanisme openstellen ten gunste van bewoners van transitwoningenwoningen en studenten.

3. In 2023 betrof ongeveer 30 % van de verleende huurwaarborgen een openbare huurwoning of een SVK-woning.

MAATREGEL 1

Verruiming van het aantal begunstigten van de gewestelijke hulp en andere maatregelen

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Wat staat er in het wijzigingsbesluit van 10 november 2022 (van kracht sinds januari 2023)?

- Het op één lijn brengen van de inkomensvoorwaarden voor toegang tot huurwaarborghulp met die voor hypothecaire leningen, terwijl tot dan toe de plafonds die voor sociale huisvesting waren;
- Het afschaffen van de minimale huurperiode van één jaar en de verplichting tot domiciliering in transit- en studentenhuisvesting;
- Het openstellen van hulp voor minderjarigen onder voogdij;
- De verhoging van de bijdrage aan het BRUHWA-fonds, van minimaal € 5/maand naar € 10/maand, € 12 na indexatie. De laagste inkomens betalen dus minstens € 12/maand. De korting op de bijdrage na drie jaar aansluiting wordt afgeschaft;
- De mogelijkheid voor het Woningfonds om de huurwaarborg vrij te maken in de plaats van de huurder (subrogatiemechanisme), indien dat minstens 6 maanden na het einde van de huurovereenkomst niet is gebeurd (en in het geval dat de verhuurder al zijn toestemming heeft gegeven). Het gaat om gevallen die zelden voorkomen, onder andere bij vertrek van huurders naar het buitenland. Subrogatie zal het mogelijk maken om “slappende” huurwaarborgen te recupereren zonder dat daarvoor een vonnis nodig is.

EVALUATIE

De verplichting om een huurovereenkomst voor minimaal één jaar aan te gaan sloot in feite mensen uit met een huur- of bewoningsovereenkomst van kortere duur, maar die ook moeite hadden om de huurwaarborg te betalen. Heel vaak tekenen studenten contracten van tien maanden, gebaseerd op het academiejaar. Bij transitwoningen kan de eerste bezettingsperiode enkele maanden duren, voordat deze wordt verlengd (tot maximaal 18 maanden). De versoepeling was dus welkom voor deze groepen, maar waarom dan niet ten gunste van alle huurders die contracten van zeer korte duur ondertekenen (eventueel verlengbaar) en die eveneens niet in staat zijn het vereiste bedrag bijeen te brengen? In 2023 genoten 29 gezinnen in transitwoningen en 8 studenten van steun van het Woningfonds.

De uitbreiding van de gewesthulp naar middeninkomens roept bij ons vragen op. Het Woningfonds was geen vragende partij, het initiatief kwam van het kabinet van de Staatssecretaris voor huisvesting. De capaciteit om kredieten te verlenen en de BRUHWA-fonds zijn beperkt en moeten uitsluitend worden gereserveerd voor lage-inkomensgroepen, een logica die bij de implementatie in 2017 nog overheerste. Volgens de eerste feedback van het Woningfonds heeft de verruiming geen verandering gebracht in de profiel van de aanvragers. Maar het is misschien nog te vroeg om dat te zeggen. De weinige aanvragen die in 2023 werden geregistreerd, kwamen van mensen die de sociale huurplafonds overschreden, maar met schuldenproblemen kampten.

Het openen van een sociaal beleid met beperkte middelen dat bedoeld is voor de meest preciaire mensen, naar iedereen, is echter geen keuze die wij goedkeuren.

De maandelijkse bijdrage aan het BRUHWA-fonds is verhoogd. Als de waarborg aan het einde van het contract geheel of gedeeltelijk ten gunste van de verhuurder wordt vrijgegeven, worden de betaalde bijdragen gebruikt om het Woningfonds terug te betalen.⁴ Dit is niet altijd voldoende, verre van. Het verhogen van de bijdragen maakt de terugbetaling minder pijnlijk voor de begunstigen en de terugvordering minder onzeker voor het Woningfonds, wat niet verbergt dat het moeilijk is de geleende bedragen terug te krijgen.

4. Wanneer het voorschot op de huurwaarborg volledig wordt terugbetaald, recupereren de aangeslotenen hun bijdragen.

We moeten er echter voor zorgen dat de bijdragen financieel haalbaar blijven voor het publiek, om de specificiteit van het BRUHWA-fonds te behouden ten opzichte van het krediet (gemiddeld bedraagt de terugbetaling van de lening € 61/maand).

VOORSTEL

De BBRoW blijft pleiten voor een regionaal huurwaarborgfonds. Eén enkel fonds voor alle Brusselse huurders dat gebaseerd zou zijn op het bundelen van middelen – waardoor het financiële potentieel wordt vergroot – en op solidariteit tussen de aangeslotenen, door te kiezen voor collectief risicobeheer, zoals ons systeem van sociale zekerheid.

Bronnen:

- [Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting](#)
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2022 tot wijziging van het besluit van 2017](#)
- [Prospectus Woningfonds 2024](#)

MAATREGEL 2

Herziening van de wettelijke bepalingen rond huurwaarborg in de Huisvestingscode

Nuttig ✓

Toereikend ~

BESCHRIJVING

De grote hervorming van de Huisvestingscode die in maart 2024 plaatsvond, had ook betrekking op de bescherming van huurders op het gebied van huurwaarborgen.

De nieuwe bepalingen gelden vanaf 1 november 2024 voor alle nieuwe huurcontracten.

- De mogelijke vormen van huurwaarborg worden nu exhaustief opgesomd: geïndividualiseerde rekening geopend op naam van de huurder, bankwaarborg, bankwaarborg op initiatief van het OCMW, een zakelijke zekerheidsstelling en persoonlijke borgstelling. In alle gevallen mag het bedrag niet meer bedragen dan twee maanden huur (ook bij borgstelling);
- Het accumuleren van waarborgen is ten strengste verboden. Wij denken vooral aan de verhuurders die zowel een waarborg op een geblokkeerde rekening eisten als een borgstelling. Enkel bij studentenhuur kan de persoonlijke borg naast een andere waarborg worden voorzien;
- Wanneer de betaling van de waarborg onrechtmatig van hand tot hand wordt gedaan, kan het bedrag ervan worden afgetrokken van de huur en door de huurder op een geïndividualiseerde rekening worden geplaatst die op zijn naam is geopend;

- De Huisvestingscode bepaalt nu een maximale termijn van twee maanden, vanaf de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, voor de teruggave van de huurwaarborg, tenzij er een gerechtelijke procedure loopt. Bij niet-naleving van de termijn wordt een verhoging van 10%, berekend op de maandhuur, toegevoegd aan de verschuldigde bedragen voor elke extra begonnen maand;
- Ook de opstelling van de uitgaande plaatsbeschrijving is geregeld. Deze moet worden uitgevoerd binnen de maand nadat de huurders het pand hebben verlaten.

EVALUATIE

Over het geheel genomen gaan de veranderingen de goede kant op. Het beperken van het bedrag van de waarborg tot twee maanden huur, zonder mogelijkheid om verder te gaan, is een vooruitgang. De BBRoW heeft herhaaldelijk de oneerlijkheid aan de kaak gesteld voor diegenen die de waarborg niet in één keer konden betalen, maar deze geleidelijk moesten aanvullen, door voor hen drie maanden huurwaarborg in plaats van twee maanden huur te voorzien. Bovendien zal het opgelegde plafond van twee maanden niet langer kunnen omzeild worden via andere vormen van waarborg zoals verzekeringen en borgstellingen.

Het verbieden van de borgstelling naast een andere waarborg is een goede zaak en een nieuwe manier om discriminatie op basis van inkomen aan te pakken. In de vorige versie van de Code was dit niet het geval. We vonden – en vinden we nog steeds – op de website van Brussel Huisvesting zelfs een standaardhuurovereenkomst (het document is op het moment van schrijven nog niet bijgewerkt) die aan de verhuurders de suggestie geeft om de borg te accumuleren met een andere waarborg.

Vanuit ons standpunt is de toegestane cumulatie in de studentenhuur in tegenspraak met de uitgesproken wens om te evolueren naar meer eerlijkheid tussen kandidaat-huurders. Het feit dat studenten weinig of geen inkomen hebben zou een grotere dekking van het huurrisico rechtvaardigen, maar is het niet precies deze logica die werd benadrukt in de bankwaarborg die het vóór de hervorming mogelijk maakte om tot drie maanden huur te gaan voor personen met weinig middelen?

Niet alle studenten genieten van familiale ondersteuning. Het voorkomen van accumulatie betekent het beschermen van de meest kwetsbare huurders. Maar niet voor studenten?

De waarborg in cash is een illegale praktijk die nooit is bestraft. De huurders konden geen bezwaar maken. Ze kunnen nu het equivalent van twee maanden huur aftrekken om hun waarborg op een geblokkeerde rekening op hun naam te storten. Het feit blijft dat de bewijslast op hun schouders blijft liggen en dat bij gebrek aan een ontvangstbewijs of ander schriftelijk bewijs zal het moeilijk zijn om dit recht te doen gelden, zonder het risico te lopen voor de rechter te worden gedaagd wegens onbetaalde huur door een gewetenloze verhuurder.

Om de huurwaarborg ten gunste van de ene of de andere partij te kunnen vrijgeven, is een schriftelijke overeenkomst noodzakelijk (of een kopie van een vonnis in geval van geschil). Maar soms slepen dingen aan. Voor de huurder bestaat de uitdaging erin om zo snel mogelijk zijn waarborg terug te krijgen ter ondersteuning van een nieuwe huur. Wanneer de uitgaande plaatsbeschrijving geen schade aangeeft, kunnen we ons zelfs afvragen of de termijn van 2 maanden voor vrijgaven van de waarborg niet te lang is, gezien de financiële belangen voor de huurder.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting](#)
- [Parlementair debat over het ontwerp van ordonnantie in de Commissie Huisvesting van 21 maart 2024 en video](#)

VERBETERING VAN DE WONINGHUUR VOOR HUURDERS

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

Sinds de zesde staatshervorming (2014) zijn de woninghuurovereenkomsten geregionaliseerd en zijn de gewesten bevoegd om op te treden. In 2017 werd in Brussel een gewijzigde huurwetgeving aangenomen, die van kracht ging op 1 januari 2018. De vorige legislatuur had tot doel het Burgerlijk Wetboek te herzien voor verschillende begrippen (bijvoorbeeld medehuur, studentenhuur, enz.). Maar het belangrijkste ontbrak.

De meerderheid sprak destijds van een evenwichtige tekst. Voor de BBRoW was het de steun voor het zwakste deel van de huurrelatie – de huurders, 6 op de 10 Brusselaars – waar de tekst op had moeten mikken. We betreurden een ordonnantie zonder ambitie op het vlak van de grote obstakels (hoge huurprijzen, woningen in slechte staat of discriminatie) die preciaire huishoudens die niet de macht hebben om over de voorwaarden van het contract te onderhandelen, ervan weerhouden toegang te krijgen tot huisvesting en daar onder goede omstandigheden te blijven

De federale bepalingen inzake huurgaranties werden niet herzien, geen kader om de huurprijzen in de hand te houden, geen verlaging van de schadevergoeding bij vroegtijdig vertrek van de huurder (terwijl ze de residentiële mobiliteit van huurders ernstig belemmeren). Erger nog: de Brusselse ordonnantie creëerde ongunstige voorwaarden voor huurders door het gebruik van huurcontracten van korte duur te vergemakkelijken.

Het lobbywerk en de talrijke amendementen die vóór de goedkeuring van de tekst door de BBRoW waren voorgesteld, hadden niets veranderd. Ook niet het beroep dat onze vereniging en Fébul hadden ingediend bij het Grondwettelijk Hof (mei 2018). Het betrof vooral de nieuwe bepalingen rond kortlopende huurovereenkomsten en het onbeperkte karakter van de verlengingen ervan.¹

1. BBRoW, [De regionalisering van de huurwetgeving](#), 2021

De huidige Brusselse regering had er zich toe verbonden de ordonnantie van 2017 te evalueren, met daarbij specifieke aandacht voor de bescherming van kwetsbare personen. Een uitgebreide juridische studie werd toevertrouwd aan de Universit  Saint-Louis.² Na raadpleging van de actoren op het terrein schoof het rapport (juni 2021) mogelijke oplossingen naar voor om het recht op huisvesting te versterken en zeer concrete juridische stappen die om dit te realiseren.

De staatssecretaris van huisvesting ondernam concrete actie en baseerde zich op dit evaluatierapport om de Brusselse huurwetgeving te hervormen. De ordonnantie getiteld “Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de uitvoering van het recht op huisvesting” werd op het einde van de legislatuur aangenomen. Het behandelt een aantal belangrijke kwesties, waaronder kwesties die de vorige zittingsperiode niet had willen behandelen.

In onze Woonbarometer 2024 hebben we al analyses geschreven over de ordonnantie ‘recht op huisvesting’, meer bepaald over de thema’s [Uithuiszettingen](#), [Huurgarantie](#) en [Ongezonde woningen](#).

In de volgende regels evalueren we de andere maatregelen in de tekst, altijd vanuit de invalshoek van het recht op huisvesting voor kwetsbare mensen, in een context van schaarste aan betaalbare en degelijke huisvesting.

2. Uitgevoerd door 4 juristen gespecialiseerd in woonrecht: Nicolas BERNARD, Véronique VAN DER PLANCKE, Vincent LETELLIER en Violaine ALONSO. De werkzaamheden beperkten zich niet tot de huurwetgeving, maar gingen ook over de sociale huur, uithuiszettingen, het fonds voor tussenkomst in de huurachterstallen en de collectieve acties.

MAATREGEL 1

Een nieuw evenwicht in de huurrelatie

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Op 4 april werd [de ordonnantie 'met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting'](#) afgekondigd. De tekst treedt in werking op 1 november 2024.

Wat beoogt deze nieuwe ordonnantie?

Voor **de huurovereenkomsten van korte duur**, zijn de nieuwe bepalingen als volgt:

– **Het huurcontract van korte duur kan slecht één keer worden verlengd**

Vóór 2018 en de regionalisering van de huurwetgeving stond het Burgerlijk Wetboek slechts één verlenging van de huurovereenkomst van korte duur toe, waarbij de totale duur niet meer dan 3 jaar mocht bedragen. Onder de vorige legislatuur heeft het gewest het regime gewijzigd om meerdere verlengingen toe te laten, zonder echter in totaal de duur van drie jaar te overschrijden. De ordonnantie inzake het “recht op huisvesting” herstelt het vorige regime: een enkele verlenging voor huurovereenkomsten van minder dan drie jaar.

– **De huurbepanking tussen twee huurovereenkomsten van korte duur wordt meer toepasbaar**

De Huisvestingscode (art. 241), en het federale burgerlijk wetboek daarvoor (1997), verbiedt de verhuurder om de huur te verhogen tussen twee opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur, wanneer hij het is die de huurovereenkomst beëindigt. Om deze bepaling toe te kunnen passen, moet de nieuwe huurder de vorige huurprijs kennen en weten of de huurder of de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd.

De ordonnantie verplicht de verhuurder nu om in de precontractuele fase de vorige huurprijs aan te geven (art. 13) en breidt de huurbepanking uit tot door huurders opgezegde huurovereenkomsten van korte duur (art. 33).

Met betrekking tot **huurbeëindiging en huuropzeg** introduceert de ordonnantie twee nieuwe maatregelen:

– **Een betere controle op vervroegde opzeg voor werken bij het 9-jarige huurcontract**

Een verhuurder die een huurcontract van negen jaar voortijdig wil beëindigen, kan dit in twee situaties doen: ofwel om de woning persoonlijk te bewonen (hijzelf of een lid van zijn gezin), ofwel om werken uit te voeren.

Om te voorkomen dat verhuurders verklaren dat ze werken willen uitvoeren en deze toch niet uitvoeren, verplicht de ordonnantie hen nu om aan de huurder een kopie te bezorgen van “ofwel de bouwvergunning, indien de geplande werken een dergelijke vergunning vereisen; ofwel een gedetailleerde offerte; ofwel een beschrijving van de werken met gedetailleerde schatting van de kosten ervan, indien de verhuurder de intentie heeft de werken zelf uit te voeren; ofwel een aannemerscontract”. Indien deze info niet wordt bezorgd, kan de huurder verzoeken de opzeg verlot ongeldig te verklaren.

– **De tegenopzeg wordt veralgemeend**

Bij voortijdige opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder kan de huurder die vóór het verstrijken van de opzegtermijn een herhuisvestingsoplossing vindt, een “tegenopzeg” geven van 1 maand. Hiermee wordt vermeden om dubbele huur te betalen. De ordonnantie breidt dit principe nu uit tot situaties waarbij de verhuurder de huurovereenkomst opzegt bij het verstrijken ervan, en dus niet meer uitsluitend bij voortijdige opzeg.

Wat de kosten betreft, beperkt de ordonnantie de kosten die verschuldigd zijn tot die kosten die in het contract zijn voorzien (met uitzondering van uitzonderlijke kosten).

Verhuurders moeten op elke verjaardag van het huurcontract, binnen 12 maanden, een afrekening van kosten en lasten voorleggen (met bewijsstukken).

Voor woningen gelegen in gebouwen met meerdere appartementen moet de kostenverdelingsleutel in het huurcontract vermeld zijn en kan deze alleen worden gewijzigd met instemming van de huurders.

De verhuurder zal aan zijn huurder geen andere kosten meer kunnen aanrekenen dan deze die rechtstreeks verband houden met zijn verbruik (bijvoorbeeld herinneringskosten, invorderingskosten, enz. kunnen niet meer).

In geval van een fout bij het opstellen van de afrekening:

- De verhuurder kan de bedragen die niet zijn geïnd binnen twee jaar na het opmaken van de afrekening en voor maximaal 5 jaar verbruik waarop de afrekening betrekking heeft opeisen in geval van een fout in het voordeel van de huurder;
- De huurder kan het ten onrechte betaalde bedrag binnen twee jaar na de opmaak van de staat en voor alle betrokken jaren opeisen in geval van een fout in het voordeel van de verhuurder.

Invoering van een administratieve gewestelijke sanctie bij het niet verstrekken van precontractuele informatie

Wanneer een eigenaar een woning te huur aanbiedt, verplicht de Huisvestingscode hem om een aantal gegevens aan de kandidaat-huurders te verstrekken, zoals het bedrag van de huur, de EPC-score, een schatting van de lasten, enz. Bij gebreke kan een administratieve sanctie van 50 euro tot 200 euro worden opgelegd door de gemeenten. Maar deze laatste houden geen toezicht op de naleving van deze bepaling. Daarom gaf de ordonnantie het regionale bestuur, met name de Huisvestingsinspectie (DGHI), de opdracht om toezicht te houden en boetes op te leggen.

De clausules van de huurovereenkomst met betrekking tot een woonverbod op het adres van de gehuurde woning worden geacht ongeschreven te zijn en zijn dus niet geldig.

Hetzelfde geldt voor clausules **die het houden van een huisdier verbieden.**

De huurder is nu verplicht een verzekering af te sluiten **tegen waterschade en brand**. De andere twee gewesten legden al een dergelijke verplichting op aan huurders.

De ordonnantie geeft verder aan dat de huur voortaan **op een bankrekening moet worden gestort** en dat de verhuurder bij niet tijdige betaling geen rente kan opleggen boven het wettelijke rentetarief.

Ten slotte herziet de ordonnantie de **voorwaarden in geval van verkoop van het verhuurde goed**: de koper treedt automatisch in de rechten en verplichtingen van de verhuurder. Voorheen was dit enkel het geval wanneer het huurcontract geregistreerd was (vaste datum) of wanneer de huurder langer dan 6 maanden in het pand verbleef. De nieuwe bepaling heeft betrekking op alle huurovereenkomsten van gemeen recht, huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, medehuur en studentenhuurovereenkomsten.

EVALUATIE

De BBRoW verwelkomt deze nieuwe ordonnantie die inspeelt op veel bezorgdheden van het werkveld en van huurders met weinig middelen.

Wij zijn uiteraard tevreden met de terugkeer naar de vroegere bepalingen **inzake huurcontracten van korte duur**. Vergeet niet dat het de regeling uit 2017 (de mogelijkheid van meerdere verlengingen) ons heeft aangezet om in beroep te gaan bij het Grondwettelijk Hof.

Volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen sloot in 2018 (laatste beschikbare gegevens) slechts 16 % van de nieuwe huurders een huurcontract van lange duur (meer dan 3 jaar).³ Ongetwijfeld komt contract van korte duur tegemoet aan de ambities van sommige huurders, die jong en mobiel zijn en op zoek zijn naar flexibiliteit, maar het vindt ook weerklank bij verhuurders, die er een mogelijkheid in zien om gemakkelijk afscheid te nemen van een huurder en daarna de huur te verhogen, ook omdat de plafonering van de huurprijzen tussen huurovereenkomsten van korte duur niet toepasbaar was en niet gecontroleerd werd.

3. [Observatiecentrum van de Huurprijzen 2018](#), pg.85

Wij hebben ons verzet tegen deze ondermijning van de door de meerderheid van de huurders gewenste stabiliteit. De onbeperkte mogelijkheid om contracten te verlengen, die erg kort kunnen zijn, plaatst huurders in “test-fases”, die tot drie jaar kunnen duren. Drie jaar waarin de huisbaas iedereen gemakkelijk voor wat dan ook kan uitzetten. Het lijkt ons dat de mogelijkheid om een contract van korte duur maximaal één keer te verlengen (voordat wordt overgestapt op het huurregime van 9 jaar) de door bepaalde huurders gewenste flexibiliteit mogelijk maakt en tegelijkertijd een grotere huurzekerheid voor iedereen garandeert. We hebben het hier immers over het hoofdverblijf en geen tijdelijke bewoning.

Onze beroep bij het Grondwettelijk Hof had ook betrekking op de nieuwe mogelijkheden tot vervroegde opzegging van de huurovereenkomst van korte duur die in 2017 met de regionalisering zijn geïntroduceerd. Het Burgerlijk Wetboek voorzag niet in de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur te beëindigen, noch voor de huurder, noch voor de verhuurder. Bepaalde contracten bevatten echter clausules in die zin, clausules waarvan de geldigheid in de jurisprudentie controversieel was. De ordonnantie van 2017 gaf beide partijen wel de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur op te zeggen, waarbij het beginsel van wederkerigheid werd aangehaald, wat ons nog steeds verbijsterd achterlaat. Sinds 2018 kan de huurder vervroegd opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding van één maand huur. De verhuurder kan dat ook, maar niet het eerste jaar van de huurovereenkomst en uitsluitend voor eigen bewoning. Zelfs indien afgebakend is dit opzeggingsrecht ten gunste van de verhuurder in onze ogen niet juist. Het druist in tegen de filosofie die ten grondslag lag aan de invoering van de huurovereenkomst van korte duur, die minder bescherming biedt dan een huurovereenkomst van negen jaar, maar die op zijn minst een huurzekerheid garandeert tot de vervaldatum ervan. De ordonnantie inzake het “recht op huisvesting” behoudt op dit punt de status quo, wat wij betreuren.

Wat de beperking van de huurprijzen tussen twee opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur betreft, is het duidelijk dat de bepalingen in de richting van een grotere effectiviteit evolueren. De wetgever had de mededeling van een kopie van de vorige huurovereenkomst kunnen opleggen, of zelfs de mogelijkheid kunnen geven aan kandidaat-huurders om de toekomstige regionale databank van geregistreerde huurovereenkomsten te raadplegen (uitsluitend over het bedrag van de huurprijs).⁴

Bij de BBRoW pleiten wij voor een verbod op huurverhogingen tussen twee huurovereenkomsten, **ongeacht de duur van de huurovereenkomst**, omdat huurverhogingen bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst het vaakst voorkomen (uitgezonderd bij het uitvoeren van werken).

Wat de huurkosten en -lasten betreft, zijn wij voorstander van het beperken van de kosten tot die kosten die in het contract staan vermeld, omdat verhuurders, hoewel de Huisvestingscode dit vereist, maar al te vaak nalaten de lijst en het bedrag van de private kosten en/of de gemeenschappelijke kosten in de huurovereenkomst te specificeren. Sommigen voegen “algemene kosten” toe. In beide gevallen opent dit de mogelijkheid voor verhuurders om hun huurders kosten in rekening te brengen die weinig of geen verband houden met het gebruik (bijvoorbeeld diverse administratieve kosten, beheerskosten, enz.). De nieuwe bepalingen beperken de manoeuvreerruimte van verhuurders.

Op dezelfde manier zal de jaarlijkse afrekeningsverplichting de huurder in staat stellen zijn verbruik en de evolutie van de gemeenschappelijke uitgaven te kennen, eventueel zijn budget aan te passen en zo zware afrekeningen te vermijden en de risico's op schulden te beperken.

Tenslotte betreuren we dat de wetgever verhuurders geen enkele leidraad heeft gegeven bij de keuze van het energiecontract. Aangezien ze het verbruik doorberekenen aan hun huurders, nemen ze niet altijd de tijd om het meest interessante contract te kiezen. Gezien de recente stijgingen van de energieprijzen zou dit verstandig zijn geweest.

4. Zie ook de analyse [“Maaregelen tegen stijgende kostprijs van wonen”](#) van onze *Woonbarometer 2024*.

De invoering van een regionale boete om **het niet vermelden van de huurprijs in de huuradvertentie te bestraffen**, ligt in lijn met de missie van de DGHI in de strijd tegen discriminatie. Het doel is om te voorkomen dat de verhuurder de verwachte huurprijs afhankelijk van de kandidaat-huurder aanpast om degenen uit te sluiten aan wie hij niet wil verhuren.

Door de huur en kosten op een bankrekening te storten, krijgt de huurder noodzakelijkerwijs een bewijs van de betaalde huur. Geen risico meer op het niet krijgen van reçus (of mogelijk verlies van reçus).

De nieuwe bepalingen voor **vervreemding van de woning** lijken ons relevant en eerlijker. Er was geen enkele rechtvaardiging voor de huurder om de gevolgen van het gebrek aan registratie te dragen, een verplichting die nochtans op de verhuurder rust. Er was ook niets dat het verschil in behandeling rechtvaardigde tussen de huurder die de woning langer dan zes maanden en minder dan zes maanden bewoonde.

VOORSTELLEN

Hoewel we tevreden zijn met een groot deel van de nieuwe bepalingen die zijn ingevoerd door de ordonnantie 'recht op huisvesting', betreuren we niettemin dat deze de regels over opzeg zonder motief en over de schadevergoeding die huurders verschuldigd zijn bij voortijdige opzeg niet heeft gewijzigd. .

Onze vraag is om de degressieve schadevergoeding in geval van voortijdige opzeg door huurder af te schaffen. De huurder die een huurcontract van 9 jaar in de eerste drie jaar wil opzeggen, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden huur in het eerste jaar, 2 maanden in jaar 2 en 1 maand in jaar 3. Deze compensatie levert een probleem op, vooral in het eerste jaar. Het bedrag is zodanig hoog dat het voor de huurder elk vooruitzicht op vertrek ontnemt, ook al heeft hij elders iets beters of goedkopers gevonden. De verhuurder ondervindt geen schade, eventueel een vorm van ongemak omdat hij de woning opnieuw te huur moet stellen, maar niets dat een schadevergoeding van 3 maanden huur rechtvaardigt. Gezien de Brusselse huurmarkt lijdt het geen twijfel dat de eigenaar zeer snel een vervanger zal vinden. De Adviesraad voor Huisvesting (CCL), samengesteld uit vertegenwoordigers van eigenaren en huurders, had bij raadpleging in 2016 unaniem voorgesteld om het bedrag van de compensatie te verlagen tot één maand huur. Het voorstel is niet alleen eerlijk, maar lijkt ook eenvoudig uit te voeren gezien de consensus tussen de partijen.

Wij vragen eveneens dat de mogelijkheid voor verhuurders om de huurovereenkomst van 9 jaar op te zeggen zonder motief en tegen schadevergoeding uit de Brusselse Huisvestingscode wordt geschrapt. De huurovereenkomst kan tussentijds worden opgezegd als de verhuurder zijn woning zelf wil bewonen of werkzaamheden wil verrichten. Welke andere motivatie, anders dan een verhoging van de huur, zou een verhuurder er nog toe kunnen brengen de ene huurder voor de andere te ruilen?

Ten slotte pleiten wij, nog steeds om de voortdurende stijging van de huurprijzen tegen te gaan, voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Een formule die meer bescherming biedt aan huurders en de meest voorkomende huurverhogingen inperken, namelijk de huurverhogingen die verhuurders opleggen bij het aangaan van een nieuw huurcontract.

Bronnen:

- [Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 4 april 2024](#)
- [Verslag opgesteld in opdracht van de commissie huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 21 maart 2024](#)
- [Memorie van toelichting. Ontwerpordonnantie tot wijziging van de Brusselse Wooncode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 26 februari 2024](#)
- BBRoW, [De regionalisering van de huurwetgeving, 2021](#)
- Nicolas BERNARD, Véronique van der PLANCKE, Vincent LETELLIER et Violaine ALONSO, [Évaluation de la législation bruxelloise du logement en vue de la concrétisation du droit au logement. Rapport final, 30 juin 2021](#)

TOERISTISCHE VERBLIJVEN OMKADEREN OM HET WONEN TE BESCHERMEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

DE CIJFERS

In slechts 15 jaar heeft het Airbnb-platform het aanbod aan toeristische verblijven over de hele wereld ingrijpend veranderd, door de kortetermijnverhuur van gemeubelde verblijven, kamers of volledige woningen tussen individuen te faciliteren. De principes van de deeleconomie die dienden (en nog steeds dienen) als etalage voor de multinational, komen niet overeen met een concept waarbij het bundelen van middelen wordt gebruikt voor kapitalistische en monopolistische doeleinden.

In 2023 telde Airbnb ongeveer 7,7 miljoen verblijven in meer dan 220 landen en meer dan 5 miljoen verhuurders. Londen, Parijs en New York zijn de drie zwaarst getroffen steden. Ook in 2023, maar deze keer in Brussel, waren er maandelijks gemiddeld zo'n 5.200 verblijven beschikbaar via de platformen, waarvan 73 % hele woningen betrof (in de periode voor corona waren er meer dan 6.000 aanbiedingen, maar de pandemie zette een rem op het aantal verblijven). Airbnb is niet het enige platform (andere zijn Vrbo, ex-HomeAway of booking.com), maar blijft de leidende speler (ongeveer 90 % van de advertenties).¹

In de hoofdstad is het aanbod vooral geconcentreerd in het centrum en de Europese wijk (zakentoeurisme) en in bepaalde delen van Elsene en Sint-Gillis.² Bijna de helft van het aanbod is afkomstig van mensen die één verblijf ter beschikking stellen (gegevens uit 2020). Dit aandeel is in de loop van de tijd aanzienlijk afgenomen. Middelgrote aanbieders (2 tot 5 verblijven) vertegenwoordigen 30 % van het aanbod en grote aanbieders (meer dan 20 verblijven) circa 10 %, met de laatste jaren een stijgende lijn (5 % in 2015).³ Cijfers die de professionalisering van de sector aantonen, ver verwijderd van de filosofie van de deeleconomie.

Behalve dat het een zeer lucratief platform is voor aandeelhouders van Airbnb, is toeristische verhuur op korte termijn tussen individuen ook een winstgevender zaak geworden dan woningverhuur op lange termijn (residentiële verhuur). De gegeneerde inkomsten zijn veel hoger dan een maandhuur, wanneer de woonruimte regelmatig via Airbnb wordt verhuurd.⁴

1. In 2022 waren er in Brussel 7.700 actieve advertenties op Airbnb.

2. Verhaeghe P.P, Endrich, M, Te Braak P., [Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale?](#) working paper, VUB, 18 pages.

3. PERILLEUX H., [Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements](#), ULB, 2023.

4. PERILLEUX H., [op.cit.](#), pg. 168-169

In buurten waar toeristische verblijven toenemen, worden Airbnb en anderen ervan beschuldigd de vastgoedprijzen op te drijven en woningen van de lokale huurmarkt te halen, ten nadele van de inwoners van de stad. Recente studies uitgevoerd door de VUB, de ULB en het BISA bevestigen dat deze dreiging zeer reëel is. De VUB kon aantonen dat de stijging van het Airbnb-aanbod in een wijk op zeer korte termijn (2016-2018) samenhangt met de stijging van de gemiddelde huurprijzen (+ 1,6 % per Airbnb-huur per 100 wooneenheden).⁵

Het ULB-team stelde op zijn beurt vast dat in 2022 tussen de 2.400 en 3.000 volledige woningen uit de huurmarkt waren gehaald.⁶ Woningen die minimaal 120 nachten per jaar beschikbaar zijn op Airbnb, waarvoor de kans op dubbel gebruik, zowel toeristisch als residentieel, laag is. De onderzoekers constateerden ook een toename van de beschikbaarheid het hele jaar door tussen 2015 en 2019. Van 31 % naar 39 % voor verblijven die minstens 4 maanden per jaar beschikbaar zijn en van 19 % naar 30 % voor verblijven die minstens 8 maanden per jaar beschikbaar zijn. De evolutie gaat snel en toont aan dat de activiteit steeds professioneler wordt.

Als gebruikers en verhuurders hun weg vinden in deze online toeristische verblijfmarkt, staan buurten en hun bewoners onder druk. Ook de klassieke hotelsector. De overheden van grote steden reageren in een poging deze tendens te stoppen.

DE BRUSSELSE REGELGEVING

In mei 2014 keurde het Brussels Parlement een ordonnantie goed met betrekking tot toeristische logies (die in 2016 in werking trad), die de hele sector bestrijkt en niet alleen de verhuur door particulieren via de platformen. Alle activiteiten vallen eronder en moeten allemaal voldoen aan nieuwe regionale eisen. Aparthotels, een andere realiteit waarvan de anarchistische ontwikkeling een probleem vormt, moeten ook de regels volgen.

Naast de eerder genoemde overwegingen streefde de wetgever ook naar een betere bescherming van de gebruikers te garanderen. Het centrale punt van de ordonnantie was de verplichte en voorafgaande registratie⁷ van elke toeristisch verblijf dat tegen betaling wordt geboekt voor minimaal één nacht

5. Verhaeghe PP, Endrich . M, Te Braak P., op.cit. pg.15

6. BISA, Focus 62, "[Gemeubileerde toeristische logies: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?](#)" 2024

7. Naleving achteraf voor exploitanten die al actief zijn.

en maximaal 90 opeenvolgende dagen, ongeacht of het door bedrijven of particulieren wordt uitgebaat. Zonder een door de regionale overheid afgegeven registratienummer is de exploitatie illegaal. De ordonnantie voorzag in controles op initiatief van Brussel Economie en Werkgelegenheid, boetes voor overtreders of zelfs een onmiddellijke stopzetting van de activiteiten.⁸

De wetgeving van 2014 identificeerde zes categorieën van toeristische logies⁹, waarvan er twee vergelijkbaar zijn met de verblijven die worden aangeboden op online boeking platformen:

- de toerismeverblijven: elke villa, studio of kamer, elk huis of appartement, die of dat uitsluitend voorbehouden zijn aan huurders, en uitgerust met het noodzakelijke meubilair om te logeren en te koken. In dezelfde categorie zit ook de ‘gemeubileerde vakantiewoning’ waar er dan geen mogelijkheid is om te koken.¹⁰ In beide gevallen kan het logies de hoofdverblijfplaats zijn van de exploitant: een of meer privékamers die worden gebruikt als toeristisch logies in de eigen huis, of het hele pand tijdens een verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld.

Als het logies het hoofdverblijf van de gastheer is, mag de exploitatieperiode niet langer zijn dan 4 maanden per jaar (120 dagen);

- Verblijf bij de bewoner (type chambre d’hôte of bed and breakfast): een of meer kamers die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke woning van de exploitant. Dit is hetzelfde als de ‘gemeubileerde vakantiewoning’, maar dan in langere versie, aangezien het minstens 4 maanden per jaar (meer dan 120 dagen) moet worden geëxploiteerd.

Alle categorieën moeten beschikken over een attest van brandveiligheid. De verblijven bij de bewoner en de gemeubileerde vakantiewoning kunnen een vereenvoudigd controleattest voorleggen, op voorwaarde dat ze niet meer dan 6 logies in hetzelfde pand exploiteren.¹¹ Er moet ook een attest zijn waarin wordt bevestigd dat het toeristische logies “is opgericht met naleving van de

⁸. In geval van overtreding na registratie kan de dienst deze opschorten of intrekken.

⁹. De zes categorieën van de ordonnantie zijn: hotel, aparthotel, toerismeverblijven, logies bij de bewoner, centrum voor sociaal toerisme (bijv. jeugdherbergen) en kampeertreinen.

¹⁰. De ‘gemeubileerde vakantiewoning’ wordt gedefinieerd in [het uitvoeringsbesluit](#).

¹¹. Het vereenvoudigde controleattest certificeert de conformiteit van de elektrische installatie, verwarmings- en gasleidingen. Het brandveiligheidsattest wordt opgemaakt na een bezoek van de brandweer.

reglementering inzake ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige regels”. Beide attesten worden afgeleverd door de gemeenten.

Er zijn nog aanvullende voorwaarden vereist op het gebied van de uitrusting, de diensten, de duur van de exploitatie en er zijn andere documenten vereist (plan van de woning, kopie van het verzekeringscontract, schriftelijke overeenkomst van de mede-eigendom of de eigenaar als de exploitant een andere persoon is, uittreksel uit het strafregister, uittreksel strafregister, enz.).

Als het doel was om de ontwikkeling van Airbnb & co in Brussel te beperken door de activiteit restrictiever te maken, is dat niet gelukt. Het aanbod op het platform bleef toenemen in de jaren nadien en zonder registratienummer. In 2022 werden 89 toerismeverblijven en 166 verblijven bij de bewoner erkend door de administratie, of minder dan 1 % van het aanbod dat op de Airbnb-website beschikbaar was.¹²

HET STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Om het mislukken van de registratie te verklaren wordt gewezen naar de complexe en lange administratieve procedure. De termijn van het afleveren van het stedenbouwkundig attest is bijvoorbeeld niet beperkt in de tijd. Of je nu een particulier bent die af en toe een kamer verhuurt of een professional die dit op regelmatige, lucratieve basis doet, de procedure is op dezelfde manier van toepassing, met dezelfde vereisten.¹³

De uitkomst van de registratieprocedure is ook onzeker, omdat deze afhangt van de afgifte van het attest van overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Wanneer een woning wordt omgevormd tot toeristische logies, terwijl de oorspronkelijke bestemming residentieel wonen was, weigeren de meeste gemeenten het stedenbouwkundig attest af te leveren. De herbesteding kan zelfs worden beschouwd als een strafbaar stedenbouwkundige overtreding, omdat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

12. BISA, *Focus 62, Gemeubileerde toeristische logies: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?* 2024

13. De vereisten verschillen wel in functie van het aantal geëxploiteerde logies.

De gemeenten zijn van mening dat het pand illegaal (zonder stedenbouwkundige vergunning) is herbestemd tot hotel. Er bestaat immers in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) geen andere categorie van toeristische logies, wat een beperking lijkt te zijn. Regularisatie wordt vrijwel onmogelijk gemaakt doordat het GBP in woongebieden met residentieel karakter, typische woongebieden en gemengde gebieden verbiedt om woningen te schrappen als dit niet wordt gecompenseerd door nieuwe woningen.

En zelfs als de gemeente de regularisatie zou toestaan, zou het pand nog steeds beschouwd worden als een hotel (en niet als een toerismeverblijf of verblijf bij een bewoner) en zou het moeten voldoen aan de (strengere) exploitatievoorwaarden voor hotels.

Wanneer de woning sporadisch wordt verhuurd, bijvoorbeeld via Airbnb, en zijn hoofdfunctie als residentiele woning behoudt, zou de afgifte van het attest niet al te veel problemen moeten opleveren. In een gewestelijke omzendbrief¹⁴ wordt een onderscheid gemaakt op basis van herhaling en het al dan niet bewonen van de woning door de verhuurder. Het blijft echter een feit dat de gemeente altijd een beoordelingsmarge heeft en dat er geen garantie dat het attest zal worden afgeleverd. En wat als iemand zijn eigen woning (gans zijn woning) via Airbnb verhuurt voor meer dan 120 dagen per jaar?

In 2019 startte de Europese Commissie een inbreukprocedure tegen de ordonnantie en het uitvoeringsbesluit vanwege mogelijke niet-naleving van de “dienstenrichtlijn” uit 2006, die de liberalisering van de dienstenmarkt en de facilitering ervan binnen de Europese Unie vastlegt (vrijheid van handel). Het vereiste van voorafgaande aanmelding zou kunnen worden beschouwd als een obstakel voor de Europese beginselen.

De lidstaten mogen de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit alleen afhankelijk stellen van een vergunningstelsel, op voorwaarde dat dit wordt gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang, dat het evenredig en niet-discriminerend is. Het Brussels Gewest (België) werd aangemaand om over deze punten de nodige uitleg te geven. Het rechtvaardigde het algemene belang door onder meer de noodzaak om de mensen die in de logies verblijven te beschermen en de woonfunctie en de planning van het grondgebied te behouden.

14. [De omzendbrief van 10 mei 2016](#)

In oktober 2020 werd in een arrest van het Europese Hof van Justitie over een Franse wettekst geoordeeld dat de regelgeving niet in strijd was met de Dienstenrichtlijn, omdat zij gerechtvaardigd was door een dwingende reden van algemeen belang, namelijk het tekort aan woningen bestemd voor lange termijnverhuur.¹⁵ Dit betekent ook dat de procedure die door de Commissie is gestart tegen de Brusselse regelgeving niet verder zal gaan dan de aanmaningsfase.

Blijft nog de kwestie van de proportionaliteit. Voor het Franse systeem oordeelde het Europese Hof dat het systeem van voorafgaande toestemming evenredigheid was, door het feit dat woningen waarin de verhuurders hun hoofdverblijfplaats hebben, van het systeem zijn uitgesloten.

In Brussel blijft het een feit dat de registratie niet wordt nageleefd en dat dit noch de sporadische verhuurders, noch de professionele ervan weerhoudt om aan de slag te gaan of hun activiteiten illegaal voort te zetten. Er wordt ook gewezen op de zwakte van de controles en de boetes, die niet afschrikwekkend genoeg lijken gezien de winstgevendheid van dit soort verhuur.¹⁶ De onmiddellijke stopzetting van de activiteiten, een sanctie waarin de ordonantie voorziet, blijft marginaal (90 tussen 2016 en 2022).¹⁷ Het gebrek aan transparantie van toeristische verhuurplatforms over hun klantenbestand vergemakkelijkt het werk van de regionale inspectie niet.

Geconfronteerd met de wildgroei aan toeristenverblijven via platformen – ondanks het regionale kader – hebben bepaalde gemeenten besloten lokaal op te treden. De Stad Brussel heeft sinds 2020 bij de dienst Stedenbouw een speciale eenheid opgericht die verantwoordelijk is voor het zoeken naar illegale Airbnb-aanbieders en die haar aandacht richt op vastgoedprofessionals die volledige (huur)woningen opkopen om er toeristische verblijven van te maken. Voor deze bestemmingswijziging is een stedenbouwkundige vergunning nodig, die in de meeste gevallen niet zal worden verleend, omdat het verlies aan woningen moet worden gecompenseerd door nieuwbouw, althans in gebieden waar de woonfunctie beschermd is. Bij gebrek aan eventuele regularisatie is de eigenaar in strijd met de stedenbouwregels en kan een sanctie worden opgelegd. Een systeem dat effectiever lijkt dan dat van het

15. [Arrest van het Europese Hof van Justitie van 22 september 2020](#)

16. Bernard, Nicolas; Debroux, Laurent; Von Kuegelgen, Manuela; Servais, Doriane. "La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique". In: *Jurim Pratique: revue pratique de l'immobilier*, Vol. 2020, no.3, p. 51 (2021)

17. [Commissie Huisvesting van 05/9/2022](#), p. 34

gewest. Volgens de schepen van stedenbouw zijn in drie jaar tijd 436 panden geïdentificeerd, bestraft en van het platform verwijderd.

Een effectieve registratie zou het ook gemakkelijker maken om de regionale belasting op toeristische logies (citytax) te innen.¹⁸ Voor logies van het type Airbnb bedraagt de belasting € 3 of € 4 per nacht en per eenheid,¹⁹ een bedrag dat rekening houdt met de gemeentelijke opcentiemen.

De ordonnantie uit 2016 voorzag in een informatieplicht voor Airbnb en andere platformen jegens de regionale belastingdienst. Tussenpersonen moeten op verzoek van de Belastingdienst de identiteit van de exploitant, de gegevens over hun activiteit en het adres van de vestiging meedelen. Als ze weigeren, riskeren ze een boete van € 10.000. Deze bepaling leverde Airbnb in 2017 verschillende boetes op omdat het weigerde te voldoen aan regionale vereisten.²⁰ De multinational heeft de maatregel datzelfde jaar aangevochten bij het Grondwettelijk Hof.

In zijn arrest uit 2022²¹ oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de omstreden maatregel – de informatieplicht – een legitiem doel nastreefde, namelijk de belastingdienst in staat stellen haar werk te doen, namelijk het innen van de belasting en het controleren van de naleving van de belastingverplichtingen. Wat de boete betreft, heeft het Hof de gegrondheid ervan bevestigd, maar had het bezwaren tegen het vaste bedrag van 10.000 euro, ongeacht de omvang, het aantal verzoeken om informatie of de aard van de tekortkomingen die aan de tussenpersoon worden verweten. De maatregel bleek disproportioneel te zijn en werd geschrapt.²² Het arrest van het Hof was echter zonder gevolgen voor de boetes die al waren opgelegd aan Airbnb. Op het moment dat dit artikel werd geschreven, keurde het Brussels Parlement de nodige wijzigingen

18. Die gewestelijke citytax bestaat sinds 2017. Het vervangt de gemeentelijke belastingen en komt in het kielzog van de regelgeving inzake toeristische logies uit 2014. De gemeenten compenseerden het stopzetten van hun lokale belasting met de extra centen die uit de regionale belasting werden gehaald.

19. [Ordonnantie van 23 december 2016 betreffende de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies](#). € 3 voor 'logies op domicilie', namelijk "de inrichting van toeristisch logies die maximaal 5 eenheden van logies aan toeristen aanbiedt en die wordt geëxploiteerd in het onroerend goed waarin de exploitant gedomicilieerd is.", wat lijkt te corresponderen met de homestay van de ordonnantie van 2014.

20. [RTBF-artikel van 27 april 2022](#)

21. Het Grondwettelijk Hof had verschillende prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie over aspecten van het Europees recht om uitspraak te kunnen doen. Het Hof van Justitie beantwoordde deze vragen in 2022.

22. [Arrest 148/2022 van het Grondwettelijk Hof](#).

goed om te reageren op de bezwaren van het Hof.²³ Deze jarenlange procedure heeft de belastingdienst – voorzichtig over de uitkomst van het beroep – vertraagd in haar verzoeken om informatie aan de platformen.

Maar terug naar de registratie. De minister die tijdens de vorige legislatuur verantwoordelijk was voor Toerisme, Rudy Vervoort, beloofde het systeem twee jaar na de inwerkingtreding ervan te evalueren. Die evaluatie heeft plaatsgevonden (door onderzoekers van ULB en USL). Een aantal bevindingen hebben we op de voorgaande pagina's besproken. Hierna besloot de regering om de ordonnantie uit 2014 in te trekken en een nieuw ontwerp voor te leggen aan het Parlement, dat in januari 2024 werd goedgekeurd. De bescherming van de woonfunctie wordt opnieuw bevestigd als een prioritaire doelstelling.

Bronnen:

- [Verhaeghe P.P, Endrich, M, Te Braak P., Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale? working paper, VUB, 2023](#)
- [PERILLEUX H., Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements, ULB, 2023.](#)
- [BISA, Focus 62, "Gemeubileerde toeristische logies: wat is de impact op betaalbare huisvesting in het Brussels Gewest?" 2024](#)
- [Bernard, Nicolas; Debroux, Laurent; Von Kuegelgen, Manuela; Servais, Doriane. La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique. In: Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier, Vol. 2020, no.3, p. 51 \(2021\)](#)
- [Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies](#)
- [Het uitvoeringsbesluit van 2016](#)
- [Ordonnantie van 23 december 2016 betreffende de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies.](#)

23. [Ontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van 23 december 2016 met betrekking tot de gewestbelasting op toeristische logiesverstreckende bedrijven en het besluit van 6 maart 2019 met betrekking tot het Wetboek van Belastingvordering van Brussel.](#)

MAATREGEL

Bescherming van de woonfunctie tegen toeristisch verblijf

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Het principe van voorafgaande aanmelding voor het uitbaten van een toeristisch logies is in de nieuwe ordonnantie gehandhaafd. De procedure is enigszins vereenvoudigd en versoepeld, maar het brandveiligheidsattest en het attest van stedenbouwkundige conformiteit van de woning blijven twee essentiële documenten in het dossier, nodig om enerzijds de gebruikers van de logies te beschermen en anderzijds de woningen en de stedelijke omgeving te behouden.

Wat het brandveiligheidsattest betreft, betreft de versoepeling de mogelijkheid om een voorlopig attest af te geven wanneer de exploitatie niet volledig voldoet aan de veiligheidsnormen op het moment van registratie, zonder dat dit een gevaar vormt voor de gebruikers. Eventuele tekortkomingen kunnen later worden verholpen.

Wat de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften betreft, introduceert de ordonnantie een modulatie die in de vorige versie niet bestond, namelijk de mogelijkheid om de exploitant vrij te stellen van de attestverplichting, op voorwaarde dat de activiteit niet leidt tot een verlies van woonruimte. De gevallen in kwestie moeten bij besluit worden gespecificeerd, maar de toelichting bij het artikel neemt als voorbeeld een persoon die een deel van zijn hoofdverblijf uitbaat als toeristisch logies (bed and breakfast). Het is ook de bedoeling om in een later stadium de procedure te specificeren voor het verkrijgen van het stedenbouwkundig attest (termijnen, vergoedingen, enz.) van de gemeente wanneer dit vereist is, in een poging om de praktijken van de gemeenten tot op zekere hoogte te harmoniseren en een zekere mate van voorspelbaarheid te garanderen voor exploitanten die een aanvraag indienen.

De bevoegdheden van de gewestelijke inspecteurs (van Brussel Werkgelegenheid) zijn gepreciseerd (bezoeken ter plaatse, nemen van beelden, hoorzittingen, voorleggen van bewijsstukken...). Ze zouden de gegevens die door de platformen worden doorgegeven moeten kunnen gebruiken om toezicht en controle te organiseren. Net als bij de wetgeving over de regionale citytax bestaat er een verplichting om op verzoek informatie te verstrekken, hoewel er geen sancties zijn voorzien voor niet-naleving.

Het systeem van administratieve boetes is hervormd. Overtredingen worden geclassificeerd op basis van hun ernst: licht, ernstig en zeer ernstig, en worden geassocieerd met drie schalen van boetes (met minimum- en maximumbedragen voor elke categorie). Het exploiteren van een toeristische logies zonder registratienummer wordt geclassificeerd als een ernstige overtreding. Het basisbedrag van de boete is € 1.600 met toepassing van extra opcentiemen en kan oplopen tot € 40.000. Onder de wetgeving van 2014 was de minimumboete 332,8 euro. Het belemmeren van de controles van inspecteurs of het voortzetten van een activiteit ondanks een bevel om onmiddellijk te stoppen is een zeer ernstige overtreding, die kan leiden tot een boete tussen € 4.000 en € 80.000 (opnieuw met toevoeging van de opcentiemen van de gemeenten). Voorheen was de maximale boete € 33.280.

Misschien om de theoretische ernst van de boetes te temperen (het is niet alleen een kwestie van opleggen, maar ook van handhaven), heeft de wetgever de waarschuwing toegevoegd als een instrument dat beschikbaar is voor inspecteurs, naast de boete en onmiddellijke stopzetting.

Zodra exploitanten geregistreerd zijn, krijgen ze een registratienummer en voortaan een bord waarop de categorie van het logies staat aangegeven. Dit bordje moet op een zichtbare plaats worden opgehangen. De regels voor het uithangen en het gebruik ervan worden bij besluit vastgesteld. Exploitanten moeten hun registratienummer vermelden op alle aanbiedingen van logies.

EVALUATIE

Met de nieuwe ordonnantie heeft het Brussels Gewest beslist om een systeem van voorafgaande toestemming voor toeristische verhuur te behouden, ondanks kritiek uit Europa. De recente uitspraak van het Europees Hof van Justitie over het Franse systeem geeft het Gewest goede redenen om door te gaan.

Hoewel de nieuwe versie van het Brusselse registratiesysteem restrictiever is dan het Waalse en Vlaamse systeem voor toeristische logies, heeft het toch een zekere administratieve vereenvoudiging ondergaan.

Het attest van stedenbouwkundige conformiteit blijft echter centraal staan. Zonder dit document, dat door de gemeente wordt afgegeven, is een registratieaanvraag onontvankelijk. De procedure voor het verkrijgen van het schriftelijke document zal bij besluit worden vastgesteld, in de hoop meer samenhang te brengen in de wijze waarop aanvragen op gemeentelijk niveau worden behandeld.

Wij zijn van mening dat het in principe – als het goed wordt toegepast – voldoende is om ervoor te zorgen dat de toeristische logiesactiviteit in overeenstemming is met de bestemming van het onroerend goed en verenigbaar is met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften, om langdurige verhuur van woningen en huurders in Brussel te beschermen. De vrijstelling van de attestverplichting voor personen die af en toe hun woning verhuren of die een deel van hun hoofdverblijf gebruiken zou de procedure flexibeler moeten maken. Opgelet voor privékamers bij de bewoners, die soms veel meer weg hebben van een studio dan van een bed and breakfast. Dit is wat onderzoekers van de ULB en IBSA hebben aangetoond voor sommige aanbiedingen op de Airbnb app.

Hoewel het principe van voorafgaande aanmelding goed lijkt, moeten we toegeven dat het in de praktijk volledig ineffectief is. Ter herinnering: in 2022 werden tussen 2.400 en 3.000 woningen uit de residentiële huurmarkt gehaald ten voordele van toeristen op doorreis. Dit is een bijzonder lucratieve business, die clandestien wordt uitgevoerd. Wat is er nieuw in de ordonnantie 2024 om dit fenomeen een halt toe te roepen?

De bevoegdheden van de Brusselse inspecteurs van Economie en Werkgelegenheid zijn versterkt en de boetes zijn ook hoger, maar hoe zit het met de doeltreffendheid van de controles en de gevolgen van een controle op een niet-geregistreerde activiteit? Hoe valt het te verklaren dat de Economische Inspectie tussen 2016 en 2022 slechts in de helft van de gevallen van 975 illegale toeristische logies een proces-verbaal van overtreding heeft opgesteld en in slechts enkele tientallen gevallen de stopzetting van de activiteit heeft bevolen? Het inspectieteam bestaat momenteel uit 6 VTE. Gezien het moratorium op nieuwe aanwervingen bij de regionale overheid, is de kans klein dat het team wordt uitgebreid.

De nieuwe ordonnantie is onvolledig en laat veel vragen onbeantwoord, aangezien de regering ervoor heeft gekozen om via uitvoeringsbesluiten de regelgeving op de meeste punten te verduidelijken, waardoor ze zichzelf een publiek debat over het geheel heeft bespaard. We missen de informatie die we nodig hebben om de impact en geschiktheid van het systeem te analyseren. We wachten op de besluiten om onze beoordeling af te ronden. De ordonnantie zal trouwens in voege treden met de toepassingsbesluiten.

Een van de belangrijkste elementen blijft de verantwoordingsplicht en transparantie van de platformen. Gesterkt door de uitspraak van het Grondwettelijk Hof in zijn voordeel over het belastinghoofdstuk, heeft de regering een verplichting ingevoerd om informatie te verstrekken, met als doel om uit te zoeken wie geregistreerd is en wie niet. Dit is een essentiële bron van informatie voor effectievere en gerichtere controles. Als de platformen zich eraan houden. Vreemd genoeg zijn er geen sancties verbonden aan deze nieuwe verplichting.

VOORSTELLEN

In Parijs is het een overtreding om advertenties te publiceren zonder registratienummer. In 2021 kreeg Airbnb een ongekeende boete van 8 miljoen euro van de rechtbank van eerste aanleg in Parijs voor het niet verwijderen van advertenties (1.100) zonder registratienummer. Dezelfde dag, kort voordat het vonnis werd uitgesproken, kondigde Airbnb aan het registratienummer verplicht te stellen voor alle Parijse verhuurders. Als we vooruitgang willen boeken op het gebied van de verantwoordelijkheid van de platformen en de groei van illegale verhuur willen beteugelen, is het Parijse voorbeeld een goed idee om over te nemen.

Misschien kunnen we ook nadenken over het reguleren of aftoppen van de prijzen voor toeristische verhuur om hun financiële aantrekkingskracht te beperken, aangezien het vooruitzicht van een hoger inkomen, in vergelijking met traditionele verhuur, mensen aanmoedigt om van bestemming te veranderen.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 7 februari 2024 betreffende het toeristische verblijf](#)
- [Debat van 15 januari 2024 in de commissie voor territoriale ontwikkeling](#)
- [Memorie van toelichting](#)

CONCLUSIE

DE WOONBAROMETER SAMENGEVAT (2019-2024)

Legende: ✓ : ja, ✗ : neen, ~ : de maatregel vertoont mankementen

Genomen maatregelen	Heeft de regering dit op een toereikende manier gedaan?
---------------------	---

VOORTZETTING VAN DE BOUW VAN SOCIALE WONINGEN

Geblokkeerde sociale projecten nieuw leven inblazen	✗
Sociale woningen produceren in de perimeters van de RPA's	✗
Terreinen, projecten en woningen kopen van privé-promotoren	~
Een Fast Lane procedure creëren voor de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning	~
Huisvestingscontracten afsluiten tussen Gewest en gemeenten	✗
De huurprijzen van gemeente- en OCMW-woningen socialiseren	~

MAATREGELEN TEGEN DE STIJGENDE KOSTPRIJS VAN WONEN

Strijden tegen buitensporige huurprijzen	✗
Een paritaire huurcommissie oprichten ¹	~
De huurtoelage en herhuisvestingstoelage hervormen	~
Een gewestelijke registratie van de huurcontracten invoeren	~

STRIJD TEGEN LEEGSTAND

Een gewestelijk kadaster van leegstand opstellen	~
De missies van de gewestelijk cel leegstand uitbreiden	~
Het openbaar beheerrecht versterken	✓

STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN


Tijdelijke herhuisvesting creëren	~
De elementaire normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting herzien	✓
De bevoegdheden van de DGHI uitbreiden en de huurder die klacht indient beter beschermen	~


1. In onze Woonbarometer 2022 hebben we de paritaire huurcommissie streng beoordeeld omwille van zijn louter adviserende rol. Omdat de oprichting van een paritaire huurcommissie een stap vooruit is voor de BBRoW hebben we onze evaluatie in deze tabel aangepast van ✗ naar ~.

BESTRIJDING VAN DISCRIMINATIE OP HET VLAK VAN HUISVESTING


De gewestelijke instrumenten tegen discriminatie verbeteren 

DAKLOZEN LANGDURIG HERHUISVESTEN

Het aantal woningen voor daklozen verhogen via projectoproepen 

OVM's verplichten om een quotum van sociale woningen toe te wijzen aan daklozen 


UITHUISZETTINGEN VOORKOMEN

De juridische procedure hervormen en een wintermoratorium invoeren 


Strijden tegen onwettige uithuiszettingen 

STIJD TEGEN ENERGIE – EN WATERARMOEDE


Sociale maatregelen invoeren om de toegang tot water te waarborgen 


De consumentenbescherming inzake gas en elektriciteit versterken 


VERSNELLING VAN DE ENERGIERENOVATIE VAN DE BRUSSELSE GEBOUWEN

De energie- en renovatiepremies en de leningen voor werken hervormen 


DE TOEGANG TOT EIGENDOM ONDERSTEUNEN

Het abatement voor registratierechten herzien 


Het commercialisatiemodel van Citydev doen evolueren en het besluit hervormen 

Een voorkeurrecht invoeren voor huurders waarvan de woning wordt verkocht 

DE ONTWIKKELING VAN HET SVK-WONINGAANBOD ONDERSTEUNEN


Het SVK-besluit wijzigen om de voorwaarden voor inbeheername en subsidiering te herzien 

DE VERENIGINGEN DIE IJVEREN VOOR INTEGRATIE VIA HUISVESTING (VIHT) VERSTERKEN

De criteria en subsidiëring van de VIHT herzien 

DE BETALING VAN DE HUURWAARBORG ONDERSTEUNEN

Uitbreiding van het doelpubliek en andere maatregelen 

De regelgeving rond huurwaarborg in de Huisvestingscode herzien 

VERBETERING VAN DE WONINGHUUR VOOR HUURDERS

De huurrelatie beter in evenwicht brengen 

TOERISTISCHE VERBLIJVEN OMKADEREN OM HET WONEN TE BESCHERMEN

De woonfunctie beschermen tegen herbestemming tot toeristisch verblijf 

We zijn aan het einde gekomen van onze evaluatie van het huisvestingsbeleid in Brussel. De verkiezingen naderen. Over enkele weken zullen we de samenstelling van de nieuwe meerderheid kennen, met wie we opnieuw samen met andere Brusselse verenigingen en collectieven het recht op degelijke en betaalbare huisvesting voor iedereen en de effectieve strijd tegen armoede met hand en tand zullen verdedigen.

We hebben 33 maatregelen in de barometer geanalyseerd op hun nut en geschiktheid voor een socialer en eerlijker huisvestingsbeleid. Voor het eerst hebben we in deze editie verschillende impactbeoordelingen uitgevoerd voor maatregelen die in het eerste deel van de legislatuur werden aangenomen, om de operationele uitvoering ervan op te volgen en te becommentariëren.

WAT U MOET ONTHOUDEN.

Er hebben zich de afgelopen vijf jaar enkele opmerkelijke ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van huisvesting. De lijnen zijn verschoven. Enigszins, dat is waar. De hegemonie van de particuliere markt is niet aangevochten, evenmin als de privileges van de verhuurders, vooral wat betreft de huurprijzen. Publieke, sociale huisvesting kan nog steeds niet aan de vraag voldoen, maar toch laat ons bilan enkele gunstige ontwikkelingen zien.

Ten eerste het feit dat de regering ervoor heeft gekozen om de belangrijkste krachtlijnen van haar huisvestingsbeleid om te zetten in een operationeel plan, het PUL (Noodplan voor de huisvesting), dat wordt gemonitord en van extra middelen voorzien; 190 miljoen euro is toegevoegd aan het budget voor huisvesting. Het personeel van de gewestelijke administratie werd versterkt, in het bijzonder die van de DGHI en de dienst die verantwoordelijk is voor de strijd tegen de leegstand. Naast een sanctie-eenheid beschikt deze laatste nu ook over een rehabilitatie-eenheid van 9 VTE die als enige opdracht heeft leegstaande panden opnieuw op de markt te brengen.

Er werden enkele belangrijke teksten gestemd, zoals die over buitensporige huurprijzen en de paritaire huurcommissie, die over uithuiszettingen en het wintermoratorium, de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten en de hervorming van de Huisvestingscode, waarvan we de effecten de komende jaren zullen evalueren. Sommige van deze teksten en sommige van de principes die erin vervat zijn, stuiten op hevig verzet van verhuurders en hun vertegenwoordigers, die ze zien als een bedreiging voor hun specifieke belangen.

Het is deze spanning die soms succes in de weg heeft gestaan of de reikwijdte van sommige bepalingen heeft beperkt.

De erkenning van buitensporige huur, het verbod op de toepassing ervan en de procedure voor huurherziening zijn doorslaggevende eerste beginselen voor de regulering van de particuliere markt, hoewel we ontevreden zijn over de definitie van veronderstelde buitensporige huur (marktwaarden plus 20 %) en vrezen dat de huurherzieningsprocedure, die door de huurder wordt ingesteld, hem zijn woning zal kosten. We steunen echter wel de paritaire huurcommissie die nu is opgericht en die op verzoek van een huurder, maar ook, en dat is cruciaal, op verzoek van een vrederechter die de commissie als deskundige kan inschakelen, een oordeel kan geven over de billijkheid van de huurprijs.

Zou kunnen... want helaas zijn het verbod op oneerlijke huur, dat in de ordonantie van 2021 is opgenomen, en het recht om bij de vrederechter een huurherziening aan te vragen, nog niet in werking getreden. Alles is er, behalve het politieke akkoord om ze toe te passen. En dat verandert natuurlijk alles. Ja, de paritaire commissie zal kunnen bemiddelen – ze zal er klaar voor zijn in september – maar waarover? Een buitensporige huur die nog niet verboden is? Het zal niet gemakkelijk zijn. De oorzaak van deze tegenslag is altijd dezelfde, het gebrek aan betrouwbaarheid en representativiteit van het door de rechtverleugel van de regering gehekelde rooster van referentiehuurprijzen, dat zal worden gebruikt als maatstaf om te bepalen of een huur al dan niet buitensporig is.

Een andere tegenslag was het plan van de PS om huurconventionering in te voeren, waarover evenmin politieke overeenstemming bestond. Het principe was om steun aan verhuurders afhankelijk te maken van het naleven van een geconventioneerde huur. De verschillende politieke overtuigingen in de meerderheid raakten het niet eens over de hoogte van de geconventioneerde huur, of over de tegenprestaties die aan de verhuurders moesten worden aangeboden. Het akkoord had een gelegenheid kunnen zijn om sommige huren te verlagen.

We kunnen de kwestie van de huurprijzen niet afsluiten zonder de registratie van de huurcontracten te vermelden, die voortaan een gewestelijke dimensie zal hebben, als het Grondwettelijk Hof, bij wie de Belgische Staat waarschijnlijk een beroep zal indienen – wegens de eenzijdige afschaffing van de federale registratie – het initiatief niet nietig verklaart. Over enkele jaren zouden we een beter zicht moeten hebben op de huurprijzen in Brussel, althans wat nieuwe huurcontracten betreft.

De BBRoW kijkt verder dan het bijwerken van het huurrooster met behulp van de regionale database. We denken aan nieuw beleid, waaronder het belasten van onroerend goed op basis van de werkelijke huurprijzen.

Een van de belangrijkste zwakke punten van dit toekomstige gewestelijke registratieplatform is dat het niet verplicht zal zijn om huurcontracten vóór 2025 te registreren (het platform zal vanaf 2025 van toepassing zijn). Als je bedenkt dat de geregistreerde huurcontracten zullen worden gebruikt om de referentiehuurprijzen te herzien, is er reden tot bezorgdheid. Deze administratieve gegevens moeten worden aangevuld met enquêtes op het terrein die een nauwkeuriger beeld geven van de mediane huur voor alle woningen in Brussel. De enquêtes van het Observatorium zijn tijdens de hele legislatuur niet uitgevoerd. We moeten erop terugkomen, met verbeteringen.

Er is onmiskenbaar vooruitgang geboekt in de strijd tegen uithuiszettingen. De verlenging van de termijnen voor de vrederechters en het wintermoratorium moeten het mogelijk maken om het aantal feitelijke uitzettingen, die bijzonder mensonterend zijn, te verminderen door enkele maanden te winnen voordat de rechterlijke beslissing van kracht wordt en door het OCMW te betrekken bij het zoeken naar oplossingen.

We blijven er echter van overtuigd dat het nog steeds nodig is om in te grijpen voordat de juridische procedures beginnen, en we vragen om een regionaal fonds om de huurschulden te vereffenen voordat de situatie onontwaarbaar wordt.

Het is betreurenswaardig dat krakers en mensen die met tijdelijke overeenkomsten wonen niet door deze nieuwe maatregelen worden beschermd. Zij, en in sommige gevallen hun kinderen, worden het hele jaar door legaal uit hun huis gezet, zonder enig uitstel, soms zelfs door beheerders van openbare eigendommen.

Huurders met een huurcontract voor een hoofdverblijfplaats werden ook uit hun huis gezet, deze keer niet vanwege een gebrek aan bescherming, maar omdat sommige Brusselse vrederechters besloten het moratorium niet toe te passen omdat ze het te ver vonden gaan in verhouding tot het recht op eigendom. Dit komt de vertegenwoordigers van de verhuurders goed uit, die om dezelfde reden het hele systeem ook fel hebben aangevochten. De zaak werd doorverwezen naar het Grondwettelijk Hof. De BBRoW en andere verenigingen zijn niet van plan om de ordonnantie te laten ontrafelen die, niet vergeten, voorziet in een mechanisme van financiële compensatie

voor verhuurders tijdens het wintermoratorium, met andere woorden een evenwichtige tegenprestatie.

De hervorming van de Huisvestingscode, die helemaal aan het einde van de legislatuur plaatsvond, is ook een belangrijke stap. Het brengt substantiële wijzigingen aan in het huurrecht en opent nieuwe wegen in de strijd tegen met name ongezonde woningen. Het bevat veel goede ideeën, zoals een terugkeer naar kortlopende huurcontracten die slechts één keer kunnen worden verlengd, een betere controle op de huurkosten om te voorkomen dat de huurder op elk moment iets in rekening kan worden gebracht, een verlaging van de huurwaarborg tot maximaal 2 maanden huur voor iedereen en, nog beter, een verbod op het combineren van een huurwaarborg met een borg. We vermelden ook de invoering van een volledig nieuw mechanisme, namelijk de opzegbescherming ten gunste van de huurder die een klacht indient bij de Huisvestingsinspectie of een vordering instelt bij de paritaire huurcommissie, en dit voor de duur van het onderzoek.

Dit overzicht van de legislatuur zou niet volledig zijn als we de huurtoelage voor mensen die wachten op een sociale woning niet vermelden. In 2018 hielp deze disfunctionele en complexe toelage nauwelijks een paar honderd Brusselse gezinnen. Eén hervorming later profiteren 11.000 gezinnen ervan. Toch staan er 56.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Er zijn er nog steeds tienduizenden die wachten op overheidssteun om de huur te betalen. Wij zijn voorstander van een uitbreiding van het toepassingsgebied van de toeslag, op voorwaarde dat werk wordt gemaakt van een effectieve huurcontrole om de mogelijk inflatoire effecten van de huurtoelage te vermijden.

De productie van sociale woningen in Brussel blijft een van onze grootste bekommernissen, net zoals de hoge huurprijzen op de privémarkt. De voorbije vijf jaar is het Huisvestingsplan, dat 20 jaar geleden werd gelanceerd, nog steeds niet afgewerkt, zelfs niet de helft van de doelstellingen van de Alliantie Wonen. En toch is de woningproductie vooruitgegaan. Sinds 2005 en tot 2019 heeft de BGHM 1.633 nieuwe woningen opgeleverd. Tussen 2019 en 2024, over een periode die 3 keer korter is, zullen er 1.421 nieuwe eenheden worden opgeleverd. Deze positieve trend kan worden toegeschreven aan sleutel op de deur-operaties, d.w.z. de aankoop van woningen – klaar om te worden gebouwd of in aanbouw – van particuliere projectontwikkelaars. Deze strategie is niet zonder kosten, maar ze is effectief, in ieder geval effectiever dan het mobiliseren van openbare grond voor sociale huisvesting, waar de BGHM al twee decennia mee worstelt.

Er zijn nog openbare grondreserves, zowel gemeentelijke als regionale, die gebruikt zouden kunnen worden voor sociale huisvesting en die de komende jaren zullen worden geëxploiteerd om huisvesting te bevorderen, maar de regering is niet van plan om prioriteit te geven (of niet genoeg prioriteit te geven) aan de productie van sociale huisvesting, ook al wordt dit aan de linkerkant van het politieke spectrum verdedigd als de oplossing om ongelijkheden in de toegang tot huisvesting te bestrijden. De verschillende richtplannen van aanleg (RPA) die tijdens de legislatuur werden goedgekeurd, zijn een perfecte illustratie van deze politieke dubbelzinnigheid. De “historische” overeenkomst over de BGHM-site Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe is een ander voorbeeld: 10 hectare grond voor 120 sociale woningen en bijna evenveel middelgrote woningen, op grond die toebehoort aan de sociale huisvestingssector.

De aftredende meerderheid beloofde de particuliere vastgoedontwikkeling te betrekken bij de inspanningen om sociale woningen te produceren door het mechanisme van de stedenbouwkundige lasten te hervormen zodat het daadwerkelijk de productie van openbare en sociale woningen zou dienen, vooral in gemeenten met een laag aanbod. Een wetsvoorstel tot wijziging werd door de regering besproken, maar te laat. Het zou gekoppeld worden aan een andere regeling, namelijk het opleggen van een quotum van 25 % woningen van sociale aard op privéprojecten van meer dan 3.500 m². Deze twee voorstellen, die volgens ons een meerwaarde bieden, moeten worden voortgezet.

De BBRoW blijft meer dan ooit overtuigd van de noodzaak om aanzienlijke middelen te investeren in de productie van sociale huisvesting. We moeten de productie blijven versnellen en onze strategieën diversifiëren om het aantal beschikbare eenheden te vergroten. Private eigendomsontwikkeling moet betaalbare huisvesting creëren. Het is ook noodzakelijk dat de ordonnantie over buitensporige huurprijzen volledig van kracht wordt zodra de nieuwe meerderheid aantreedt. De criteria van het rooster van referentiehuurprijzen moeten worden verfijnd om de huurprijzen voor woningen zonder voorzieningen of die energieverblindend zijn, te verlagen, en de norm die een redelijke prijs onderscheidt van een buitensporige huurprijs moet opnieuw worden gedefinieerd. Andere prioriteiten zijn nog altijd even dringend: de strijd tegen ongezonde woningen, de strijd tegen leegstand en het beëindigen van dakloosheid en de uitzettingen die er de oorzaak van zijn.

De verkiezingen zijn nog maar een paar dagen van ons verwijderd, dus laten we stemmen voor het recht op huisvesting!

HUISVESTING IN DE PARTIJPROGRAMMA'S

In de aanloop naar de verkiezingen hebben de BBROW en haar leden de programma's van de 11 belangrijkste partijen in het Brussels Gewest (CD&V, DéFi, Les Engagés, Ecolo, Groen, MR, N-VA, Open VLD, PS, PTB en Vooruit) gelezen met in ons achterhoofd de aanbevelingen van ons [Memorandum 2024](#). We hebben de vertegenwoordigers van deze partijen ook uitgenodigd voor een debat (te bekijken [in deze vidéo](#) of [neergeschreven in het Frans](#)) over vijf thema's: sociale huisvesting, huurprijzen, uithuiszettingen, fiscaliteit, en ongezonde woningen en energierenovatie. De onderstaande korte analyse vat de belangrijkste standpunten samen van de partijen over de eerste drie van deze thema's.

Laten we beginnen met **sociale huisvesting**, een maatregel die zoals gezegd vurig verdedigd wordt door de BBROW omdat het de enige maatregel is die echt rekening houdt met het inkomen van de huurders bij het bepalen van de huurprijzen, terwijl de overheidsinvesteringen in publieke handen blijven. Terwijl alle partijen zeggen voorstander te zijn van het verder bouwen van sociale woningen in Brussel, verraden de verschillen over de prioriteit die hieraan gegeven moet worden een meer ideologische houding. Naast de urgentie die door alle partijen wordt aangehaald om de invoering van maatregelen zoals de huurtoelage en de steun voor de sociale verhuurkantoren (SVK) te rechtvaardigen, is het over de uiteindelijke bestemming van het overheidsgeld dat de partijen met elkaar in conflict treden: in de openbare woningvoorraad aan de ene kant, in de zakken van verhuurders aan de andere kant.

Aan de linkerkant blijven PTB/PVDA, Vooruit, PS en Groen de sociale huisvesting verdedigen als de enige maatregel die publieke controle over grond toelaat en geen versluizen van publiek geld naar de private sector vormt. Deze partijen steunen natuurlijk ook andere maatregelen, zoals de huurtoelage, waarvoor, zoals we al zeiden, de middelen onder de vorige legislatuur, geleid door de PS, sterk verhoogd werden. Deze partijen dringen echter aan op een belangrijke kwestie: het begeleiden van deze huurtoelagen met meer restrictieve huurcontroles om te voorkomen dat ze de prijsstijgingen op de particuliere markt – en de bankrekeningen van verhuurders – aanwakkeren.

Bij centrumrechts en rechts is de toon echter duidelijk gezet. Voor Les Engagés, Défi, MR, Open Vld en N-VA is het de private markt die het mogelijk zal maken om de wachtlijst voor sociale woningen te verminderen en woningen toegankelijk te maken voor alle Brusselaars. Volgens deze partijen is het een kwestie van pragmatisme en efficiëntie: een SVK-overeenkomst of huurtoelage kan sneller worden ingezet en kost de overheid op korte termijn minder dan sociale huisvesting. Ze verwelkomen allemaal de verhoging van het budget voor de huurtoelage onder deze legislatuur – een maatregel die we ook essentieel vinden gezien de huidige situatie. Sommigen, zoals MR en Open Vld, zouden graag zien dat dit budget in de volgende legislatuur wordt verhoogd, eerder dan dat voor sociale huisvesting. CD&V, Les Engagés, Défi en MR zouden ook graag zien dat er meer stimulansen komen om particuliere verhuurders aan te moedigen hun woningen in beheer te geven aan een SVK.

N-VA, CD&V en Open Vld pleiten voor een fusie van de OVM's in het Brusselse Gewest. Voor de BBRoW is een dergelijke hervorming geen prioriteit – een grote fusie, van 32 naar 16 OVM's, heeft plaatsgevonden – en zou het risico inhouden dat de aandacht en de middelen nodeloos afgeleid worden van andere, meer dringende prioriteiten.

Een andere kwestie die tijdens de volgende legislatuur opnieuw aan bod zal moeten komen, zijn **de huurprijzen**. Voor Ecolo, Groen, PTB/PVDA, Vooruit en PS kunnen de huurtoelage en steun voor de SVK's zeker op korte termijn een oplossing bieden voor de minstbedeelden, maar moet ook kern van het probleem worden aangepakt: de té dure huurprijzen. Dit is ook de visie van de BBRoW. Het is niet alleen essentieel om meer te investeren in de strijd tegen armoede in Brussel, maar ook om maatregelen te nemen tegen de ongerechtvaardigde stijging van de huurprijzen, die het voor steeds meer inwoners van de hoofdstad onmogelijk maakt om een geschikte woning te vinden.

PS, Vooruit en PTB/PVDA zijn voorstander van een bindend huurrooster (of een puntensysteem voor PTB). Het is PTB/PVDA dat het verst gaat in zijn pleidooi voor een huurplafond dat gebaseerd is op objectieve criteria en niet afgestemd is op de marktprijzen, om zo de prijzen naar beneden te krijgen. Zoals ook de BBRoW zegt, het bevriezen van de huren volstaat niet, gezien de grote kloof tussen huren en inkomens; de huren moeten omlaag om ze weer betaalbaar te maken. PS en Vooruit pleiten ervoor om de huren te plafonneren op het huidige niveau, op basis van de gemiddelde marktprijzen en de kenmerken van de woning. PS wil daar nog een derde criterium aan toevoegen: het gemiddelde inkomen van de Brusselaars. Als deze factor serieus

genomen wordt, zou dat een verlaging van de huurprijzen kunnen stimuleren, hoewel de PS daar niet expliciet voor pleit.

Groen en Ecolo zijn ook voorstander zijn van strengere maatregelen voor huurcontrole. Ecolo stelt een hele reeks maatregelen voor, waaronder strengere controles op huurverhogingen tijdens en tussen huurcontracten en indexering, een strengere definitie van buitensporige huur en strengere controles en sancties. Om de huren te verlagen, geeft Ecolo – net zoals PS – de voorkeur aan het systeem van conventionering (dat de verhuurder verplicht een redelijke huurprijs vast te stellen als hij overheidssteun heeft ontvangen).

Aan de rechterkant van het politieke spectrum is er echter fel verzet tegen elke vorm van huurcontrole. Voor Défi, Les Engagés, CD&V, MR, Open Vld en N-VA is het opleggen van een beperkend huurrooster een slecht idee: het zou de private markt verstoren en vooral het aanbod van huurwoningen verminderen. Het rooster moet indicatief blijven en zo representatief mogelijk zijn voor de actuele marktprijzen – een belangrijk punt voor DéFi, dat om die reden de invoering van het nieuwe indicatieve rooster in Brussel heeft geblokkeerd. Voor deze partijen is het via incentives dat we deugdzame verhuurders kunnen aanmoedigen om de referentiehuren toe te passen. Door iets te doen aan het woningaanbod in Brussel, dat volgens hen te laag is, kunnen we ook de prijzen doen dalen en beter tegemoet komen aan de vraag.

Wat tot slot **de uithuiszettingen** betreft, lijken de standpunten van de partijen op zijn minst te samen te vallen over de oprichting van een huurwaarborgfonds – hoewel veel partijen, zowel links als rechts, dit onderwerp niet vermelden in hun programma's. Met een dergelijk fonds zouden huurachterstanden, de belangrijkste oorzaak van uithuiszettingen in Brussel, kunnen worden gedekt om te voorkomen dat er uitzettingen plaatsvinden.

Aan de linkerkant zijn PS, Ecolo en PTB/PVDA elk op hun eigen manier voorstander van de oprichting van een universeel solidariteitsfonds om huurachterstal te dekken. PTB/PVDA benadrukt dat het fonds alleen zal kunnen tussenkomen als de verhuurder de door het huurrooster aanbevolen referentiehuurprijs respecteert, en overweegt het wintermoratorium uit te breiden tot het hele jaar – een maatregel waarvan de PS zich distantieert, omdat ze het risico loopt ongeldig verklaard te worden wegens schending van het eigendomsrecht.

Van zijn kant pleit Défi voor de invoering van een “groot huurpact”, naast de oprichting van een huurwaarborgfonds dat 50 % van de onbetaalde huur zou dekken. In het kader van dit pact zou de verhuurder zich ertoe verbinden om zich niet tot de vrederechter te wenden en de referentiehurprijs te respecteren, terwijl de huurder zich ertoe zou verbinden om de 50 % die niet door het fonds gedekt wordt, te betalen via een schuldregeling die met de hulp van het OCMW opgesteld wordt.

Rechts is de MR ook voorstander van de oprichting van een huurwaarborgfonds. Voor de liberalen is het belangrijk dat de overheid, in het bijzonder de OCMW's, zo vroeg mogelijk kunnen ingrijpen om samen met de huurders oplossingen te vinden wanneer het moeilijk wordt om de huur te betalen. Voor hen zou het grote voordeel van een fonds zijn dat verhuurders in geval van uitzetting – zoals nu al het geval is onder het wintermoratorium – niet op eigen houtje de betalingsachterstand hoeven aan te pakken.

Dit kennelijk samenvallen van een deel van rechts en links geeft ons hoop dat er op dit punt vooruitgang kan worden geboekt, ongeacht de coalitie. Wij zullen er in elk geval voor blijven strijden dat betaalbare en degelijke huisvesting een effectief recht wordt voor alle Brusselaars!

BBRoW

Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,
Laurence Evrard, Alexia Falisse,
Loïc Manche, Chloé Thôme,
Werner Van Mieghem

Tel.: 02 502 84 63

Mail: info@rbdh.be

www.rbdh-bbrow.be

Illustratie: Mathilde Collobert

Lay-out: Élise Debouny

Druk: Mirto Print, Gent

V.U.: Werner Van Mieghem,

Henegouwenkaai 29,

1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met steun
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en
de Fédération Wallonie-Bruxelles.

Overname van de artikels is vrij,
mits bronvermelding.

