



# WOON- BAROMETER

2022

# INHOUD

INLEIDING	2
1. VOORTZETTING VAN DE BOUW VAN SOCIALE WONINGEN	5
2. DIVERSE STRATEGIEËN VOOR DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN	19
3. DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN IN DE GEMEENTEN AANMOEDIGEN	32
4. MAATREGELEN TEGEN DE STIJGENDE KOSTPRIJS VAN WONEN	41
5. STRIJD TEGEN LEEGSTAND	57
6. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN	70
7. BESTRIJDING VAN DISCRIMINATIE OP HET VLAK VAN HUISVESTING	76
8. DUURZAME HERHUISVESTING VAN DAKLOZEN	84
9. UITHUISZETTINGEN VOORKOMEN	92
10. BESTRIJDING VAN ENERGIE- EN WATERARMOEDE	103
11. VERSNELLING VAN DE ENERGIERENOVATIE VAN DE BRUSSELSE GEBOUWEN	116
CONCLUSIE	124

# INLEIDING

## DOEL EN METHODOLOGIE

Met de publicatie van deze nieuwe woonbarometer wil de BBRoW de acties van de Brusselse regering halfweg de legislatuur 2019-2024 evalueren en zo een sterk signaal geven aan de beleidsmakers. De genomen maatregelen moeten worden gezien in het licht van de toenemende moeilijkheden die de Brusselaars ondervinden om behoorlijke huisvesting te vinden. De gezondheidscrisis en de lockdown hebben die moeilijkheden aan het licht gebracht en verergerd (krappe, ongezonde huisvesting of gebrek aan huisvesting).

De woonbarometer heeft ook een educatief doel. Het informeert en sensibiliseert allen die betrokken zijn bij de beslissingen inzake het huisvestingsbeleid. De 19 geëvalueerde maatregelen werden sinds mei 2019 genomen of zijn zo goed als goedgekeurd. We hebben niet gestreefd naar volledigheid; de gekozen maatregelen weerspiegelen de bezorgdheid van onze vereniging.

Net zoals onze vorige woonbarometers (2017 en 2019) worden de maatregelen beoordeeld aan de hand van twee criteria: nut en geschiktheid. Was het nodig om te handelen of om wetten te maken? Is dit een antwoord op een behoefte, een probleem? Als de antwoorden positief zijn en dus het nut van de maatregel bevestigen, dan is de volgende vraag of het genomen besluit in de goede richting gaat, namelijk die van sociale rechtvaardigheid. Voor elke maatregel antwoorden we met een ja (✓) of een nee (✗). Het was echter niet altijd mogelijk om tot zo'n duidelijke conclusie te komen, ofwel omdat de maatregel ondanks zijn tekortkomingen toch van enige waarde was, ofwel omdat het effect ervan beperkt bleef. In sommige gevallen hebben wij daarom gekozen voor een nuance, gesymboliseerd door een ~.

De goedkeuring van een wettekst zegt nog niets over de uitvoering ervan in de praktijk. In principe kan een hervorming opportuun lijken, maar kan de uitvoering ervan een fiasco zijn. Het is de ambitie van de BBRoW om aan het einde van deze legislatuur de balans in praktijk op te maken van de maatregelen die vandaag zijn geanalyseerd: hebben zij positieve effecten gehad? Hebben ze hun doel bereikt?

Alle maatregelen worden volgens hetzelfde kader behandeld: beschrijving, evaluatie, voorstellen. De voorstellen weerspiegelen de eisen van de lidverenigingen van de BBRoW. Elk thema wordt ingeleid door een stand van zaken, die nodig is om de maatregel en de evaluatie ervan te situeren.


# 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 beperkt

## HET NOODPLAN VOOR DE HUISVESTING (PUL), DE RUGGENGRAAT VAN HET HUISVESTINGSBELEID

Deze eerste helft van de legislatuur werd gekenmerkt door de goedkeuring van het [Noodplan voor de Huisvesting 2020-2024](#), in januari 2021. Dit belangrijke regeringsplan wil de beloften van het regeerakkoord in de praktijk omzetten. Met het Noodplan wil de regering een huisvestingsoplossing vinden voor 15.000 van de 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting.<sup>1</sup>

Om dit te bereiken stelt het PUL 33 acties voor, onderverdeeld in 5 actieterreinen die de huisvestingsuitdagingen in Brussel samenvatten:

- Actieterrein 1: Het aanbod en de kwaliteit van woningen van sociale aard verhogen
- Actieterrein 2: Het overheidsoptreden op het gebied van huisvesting verbeteren
- Actieterrein 3: Alle huurders ondersteunen
- Actieterrein 4: Het recht op wonen waarborgen
- Actieterrein 5: Eigendomsverwerving bevorderen

<sup>1</sup>. De Staatssecretaris herhaalt: het gaat niet om 15.000 nieuwe sociale huurwoningen, maar om 15.000 huisvestingsoplossingen (de huurtoelage wordt bijvoorbeeld gezien als een huisvestingsoplossing).

Het PUL beschikt over een aanzienlijk budget van 190 miljoen euro, dat een aanvulling vormt op het gewone huisvestingsbudget.

Gezien de meer dan wisselende resultaten van de vorige ministers van huisvesting, moest het beter gaan. Staatssecretaris voor Huisvesting Nawal Ben Hamou is van mening dat het PUL een verschil kan maken dankzij de volgende troeven: concrete acties, bijbehorende budgetten, termijnen en een follow-up.

Een coördinatieceel is verantwoordelijk voor de uitvoering en het toezicht op het PUL<sup>2</sup>. Ze werkt samen met alle betrokken actoren, vergemakkelijkt en anticipeert op mogelijke blokkades. Ze is ook verantwoordelijk voor de rapportering over de voortgang van het Noodplan (maandelijks bij de goedkeuring van het PUL, vervolgens driemaandelijks, en ten slotte jaarlijks). Het eerste rapport, dat in juli 2022 is gepubliceerd, geeft vooral een cijfermatig overzicht van de vorderingen en mogelijke heroriëntaties van de acties. Die oefening is heel anders dan de evaluatie die wij voorstellen. Het is niet zozeer de voortgang van de maatregelen als wel het nut en de impact ervan die wij hebben bekeken.

Vooraleer tot de kern van de zaak te komen, moet worden opgemerkt dat het PUL een plan blijft dat hoofdzakelijk wordt gesteund door de staatssecretaris voor huisvesting. Het is vooral gericht op gezinnen met slechte huisvestingsomstandigheden die wachten op sociale huisvesting, maar niet op degenen die geen huisvesting hebben. Een twijfelachtige keuze, die ook aantoonde dat er geen degelijke link bestaat tussen het huisvestings- en het daklozenbeleid.

De in deze woonbarometer geanalyseerde maatregelen zijn voor een groot deel de acties van het Noodplan. Maar we hebben het spectrum verruimd om huisvesting in al zijn dimensies aan te pakken. Maatregelen in verband met energie, consumentenbescherming worden behandeld. BBRoW-lidorganisaties die betrokken zijn bij energievraagstukken hebben meegewerkt aan de analyse. Hetzelfde geldt voor het beleid in verband met de preventie van dakloosheid.

---

2. We danken de coördinatieceel voor het onderhoud dat we met hen hebben gehad.

# 1. VOORTZETTING VAN DE BOUW VAN SOCIALE WONINGEN

# CONTEXT

De eerste actie van het Noodplan voor de huisvesting (PUL) is gericht op “de voortzetting van de bouw van woningen zoals voorzien in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen”. Een actie die niet eenvoudig is – de plannen lopen serieuze vertraging op – maar wel essentieel. Op 31 december 2021 stonden 51.615 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

De bouw van sociale woningen maakt deel uit van twee programma's.

In 2005 keurde de regering het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) goed, gericht op de bouw binnen 5 jaar van 3.500 sociale huurwoningen en 1.500 middelgrote huurwoningen. De BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij), de overkoepelende structuur en toezichhouder op openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) was verantwoordelijk voor de productie, later aangevuld met het Woningfonds (WF) en de SFAR (een filiaal van Brussel Financiën en Begroting). De regering rekende ook op openbare grondeigenaren om terreinen beschikbaar te stellen (openbare vastgoedmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, ...) en zo de totale kosten van de operaties te verlagen.

In 2013 werd een nieuw programma gelanceerd: de Alliantie Wonen (AW). Doelstelling: 6.720 sociale woningen produceren. De BGHM is verantwoordelijk voor 4.000 huurwoningen (3.000 sociale en 1.000 middelgrote), het Woningfonds, Citydev en CLT voor 2.200 koopwoningen. Ook de gemeenten (via de wijkcontracten) zijn voor 600 woningen betrokken.

15 jaar later worden de doelen nog steeds niet gehaald. Iets meer dan de helft van de door het GHP geprojecteerde woningen zijn opgeleverd, slechts 1/4 voor de Alliantie Wonen.

## DE BALANS VAN DE BGHM

GHP - BGHM	Sociale woningen	Middelgrote woningen	TOTAAL
34 projecten opgeleverd	1.611	473	2.084
6 projecten in aanbouw	268	86	354
6 lopende projecten	489	84	573
7 projecten in behandeling of geblokkeerd	426	45	471
<b>TOTAAL</b>	<b>2.794</b>	<b>688</b>	<b>3.482</b>

AW - BGHM	Sociale woningen	Middelgrote woningen	Bescheiden woningen	TOTAAL
10 afgeronde projecten	414	0	30	444
19 projecten in aanbouw	582	35	0	617
33 projecten in uitvoering	1.730	44	19	1.793
<b>TOTAAL</b>	<b>2.726</b>	<b>79</b>	<b>49</b>	<b>2.854</b>
29 projecten verwacht / in behandeling / geblokkeerd	957	200	99	1.256

De productie is de afgelopen jaren langzaam versneld. Sinds 2019 zijn er zo'n 600 sociale huurwoningen afgeleverd, of 200 woningen per jaar. We boeken vooruitgang, we overschrijden de grens van 110 jaarlijkse sociale huurwoningen van een paar jaar geleden. Een van de redenen voor deze toename: de aankoop van terreinen en de aankoop van 'sleutel op de deur-woningen'. Een nieuwe strategie die de BGHM niet langer afhankelijk maakt van de goodwill van publieke grondeigenaren. Die operatoren hebben immers niet allemaal het spel meegespeeld, de gronden waarop de BGHM projecten kan ontwikkelen zijn met mondjesmaat geïdentificeerd. Dit is de belangrijkste oorzaak van vertragingen in de woningbouwplannen. De OVM's hebben hun grondreserves in grote getale aangeboden voor de uitvoering van de woningbouwplannen, maar dit is niet het geval voor de andere grondeigenaren.

De participatie van gemeenten en OCMW's is zeer ongelijk. Sommige gemeenten zijn bijzonder terughoudend geweest met het onthalen van sociale huurwoningen. Ze vonden het passender om hun grondreserves voor andere doeleinden of een ander publiek te gebruiken. Sommigen zijn zelfs zo ver gegaan dat ze fel verzet hebben geboden tegen projecten die werden gepland op grond die ze niet bezaten (bijv. project Brel in Sint-Lambrechts-Woluwe).



Zo blijven projecten jarenlang geblokkeerd. Ze worden geconfronteerd met meerdere opeenvolgende beroepen. Onder deze legislatuur hebben de regering en het bestuur van de BGHM de wil om deze projecten, die volledig verlamd lijken, te deblokken. Dit is het onderwerp van de eerste actie die we hierna evalueren.

Het Gewest heeft zich van zijn kant ook niet altijd voorbeeldig opgesteld. Verre van. De regering werkt aan de bouw van nieuwe wijken rond het kanaal en in de strategische polen die het heeft geïdentificeerd. In totaal worden er naar verwachting meer dan 40.000 nieuwe woningen gebouwd.<sup>1</sup> Het regeerakkoord belooft gewestelijke terreinen te reserveren voor “de productie van minstens 50 % woningen van sociale aard onder de gecreëerde woningen”.

Om de stedenbouwkundige ontwikkeling van deze strategische polen te verzekeren, heeft het Gewest een nieuw stedenbouwkundig instrument aangenomen, het richtplan van aanleg (RPA of PAD in het Frans). De RPA's kunnen specifieke bepalingen vastleggen en afwijken van alle planningsnormen. In de tweede maatregel zullen we de impact van dit instrument op de sociale productie beoordelen.

**Bronnen:**

- *Perspectief*, [Monitoring van publieke woningprojecten in Brussel](#), juni 2021.
- BBRoW, [Sociale huisvesting: kroniek van een decennium voor bijna niets](#), artikel 23, nr. 67, 2017
- RBDH, [BD Panique au logement social](#), 2017
- [Schriftelijke vraag nr. 886 betreffende de stand van de uitvoering van de actie voor de bouw van nieuwe woningen van sociale aard](#), 02/02/2022

---

1. IEB, [Plan d'aménagement directeur : fuite hors cadre de l'urbanisme bruxellois](#), 7 oktober 2020

**MAATREGEL 1:**

# Geblokkeerde sociale projecten nieuw leven inblazen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

Het Gewestelijk Plan voor de Huisvesting werd in 2005 gestemd. De terreinen voor de geplande 5.000 woningen werden zeer geleidelijk geïdentificeerd. Idem voor de Alliantie Wonen. Er zijn echter grondreserves die vanzelfsprekend aangewezen leken om gebruikt te worden voor de realisatie van de plannen: die van de BGHM en de OVM's.

Ondanks het sociale karakter van de grond zijn sommige projecten vastgelopen, met sterke tegenstand van buurtbewoners of zelfs van lokale autoriteiten, waardoor de realisatie van sociale huisvesting zeer hypothetisch is. Staatssecretaris Nawal Ben Hamou en de BGHM willen nu oplossingen vinden om een einde te maken aan de geblokkeerde projecten. Twee emblematische projecten zijn daarvan een voorbeeld:

**Het project “Witte Vrouwen”**

De Witte Vrouwen is een terrein van bijna 10 hectare groot gelegen in Sint-Pieters-Woluwe en is het grootste terrein dat eigendom is van de BGHM. Verschillende ministers van huisvesting zullen allemaal de verstedelijking van het terrein op tafel leggen, zonder succes: van de 1.000 woningen (500 sociale en 500 middelgrote) die Françoise Dupuis (PS) in 2005 wenste tot de 600 woningen (2/3 sociaal en 1/3 middelgroot) onder het Doukeridistijdperk (Ecolo) en de 400 woningen (1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middelgrote huurwoningen en 1/3 middelgrote koopwoningen) voorgesteld tijdens het mandaat van Céline Fremault (CDH), ze lokken allemaal de toorn uit van de omwonenden en van de plaatselijke autoriteiten, die zich er met hand en tand tegen zullen verzetten.

Begin september 2021 wordt een overeenkomst tussen gewest en gemeente voor de ontwikkeling van het terrein openbaar gemaakt. Op de helft van het terrein worden 200 woningen gepland (120 sociale huurwoningen en 80 middelgrote koopwoningen); op de andere helft mag niet worden gebouwd. Een overeenkomst die nog niet gegarandeerd is. Het zal de raadgevingsprocedure moeten doorlopen en de plaatselijke oppositie heeft reeds bezwaren geuit. Er moeten nog veel stappen worden genomen voordat met de bouw kan worden begonnen.

### Het project “Chant des Cailles”

Chant des Cailles is een terrein van 3 hectare, eigendom van de OVM Le Logis-Floréal, gelegen in Watermaal-Bosvoorde. Het terrein werd afgestaan door het OCMW van Brussel in de jaren 1960, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er sociale woningen zouden komen. De Brusselse Regering keurde in 2013 de bouw van een 75-tal sociale en middelgrote woningen goed. Maar de “Chant des Cailles” is ook een stadslandbouwproject op het terrein in afwachting van de bouw van de woningen. De terbeschikkingstelling van het perceel aan de vzw “la ferme du chant des cailles” valt onder een overeenkomst die het einde van de tijdelijke bezetting koppelt aan de start van het bouwproject. De dynamiek van het landbouwproject zet de initiatiefnemers en de gebruikers er echter toe aan om de duurzaamheid ervan te verdedigen.

In juni 2021 keurt de BGHM een project goed dat de bouw van 70 woningen (80 % sociaal en 20 % middelgroot) en het behoud van agrarische activiteiten op 75 % van de grond combineert. Maar de burgemeester, gesteund door buurtbewoners en gebruikers van de stadsboerderij, is er fel op tegen. Zijn argumenten: De landbouwactiviteit van de stadsboerderij brengt honderden sympathisanten samen die profiteren van het project en de burgemeester roept het historische hoge aandeel van het sociale woningpark in zijn gemeente in om de andere gemeenten uit te nodigen om sociale projecten te ontwikkelen.<sup>2</sup>

De eerste fasen van de raadpleging worden gelanceerd, 3 participatieve workshops met de omwonenden behandelen de kwesties van de indeling van gebouwen, mobiliteit, landbouw en sociale cohesie (lente-zomer 2022). Vervolgens zal er een projectauteur worden aangewezen.<sup>3</sup>

---

2. Olivier Deleuze (Ecolo): [“Oui au logement social, mais pas à la ferme du Chant des Cailles”](#) – BX1, 24/06/2021

3. BGHM, [Bouwproject van 70 woningen Kwarterlaan](#), mei 2022

## EVALUATIE

Het was nodig om deze projecten te deblokken, maar zeker niet door het aantal sociale huurwoningen zo sterk te verminderen! Vooral de Witte Vrouwen-site is onderbenut: 120 sociale huurwoningen op bijna 10 hectare sociale grond. Het akkoord is verre van gunstig voor de sociale woningbouw.

De burgemeester van Sint-Pieters-Woluwe, Benoît Cerexhe, is van mening dat “het project evenwichtig is” en dat de eisen van de gemeente voor meer dan 90 % zijn gerespecteerd. Ze raakten aan de dichtheid (die de gemeente vergelijkbaar wilde zien met die van de omliggende wijken) en de noodzaak om “ademruimtes” te behouden. De gemeentelijke eisen hadden ook betrekking op het te ontwikkelen type woningen. “Sociale mix om geen getto’s van sociale woningen te creëren”, diversiteit door de ontwikkeling van middelgrote koopwoningen om de toegang tot onroerend goed te bevorderen, herhaalt de burgemeester op de persconferentie die het akkoord presenteert. Aan de kant van het Gewest zijn ook Vervoort en Ben Hamou in hun nopjes met dit akkoord, dat ze op dezelfde persconferentie als historisch omschrijven.<sup>4</sup>

Wij zijn het niet eens met de argumenten van de gemeente. Het project is gelegen in een van de minst dichtbebouwde en groenste gemeenten van het Gewest, ook de meest welvarende. Het ligt op een steenworp van het Zoniënwoud. Er had voor een veel hoger aantal sociale huurwoningen gezorgd moeten worden, de wijk kan een hogere verdichting aan. Hierdoor zouden gezinnen met een laag inkomen kunnen genieten van de kwaliteit van leven die de gemeente biedt. De BBRoW vindt het ook bijzonder ongepast om te voorzien in 80 middelgrote koopwoningen op dergelijke gronden. Zij vertegenwoordigen 40 % van wat er geproduceerd zal worden, terwijl de gemeente een van de laagste percentages sociale huurwoningen in het gewest heeft (5,38 % tegen 11,2 % als gewestelijk gemiddelde). Gezien het kleine aantal geplande woningen, hadden ze allemaal sociaal moeten zijn en uitsluitend bedoeld voor mensen met een laag inkomen.

De 80 woningen van Citydev bieden aankoopmogelijkheden voor gemiddelde inkomens in een gemeente die inmiddels onbetaalbaar is geworden. Ook wanneer de zorgen van de middenklasse gehoord kunnen worden, kunnen we niet accepteren dat dit ten koste gaat van sociale woningen, en dat dan nog op sociale grond bovendien.

---

4. [Conférence de presse consacrée au projet Dames Blanches](#), 1<sup>er</sup> septembre 2021

Evenmin kunnen we het eens zijn met de compromisloze standpunten van burgemeester Olivier Deleuze over het project Chant des Cailles, terwijl het project dat op tafel ligt groen een prominente plaats geeft en toekomstige sociale huurders ervan zouden kunnen profiteren. Woningbouw zal 10 tot 15 % van het terrein innemen, landbouwactiviteiten gegarandeerd op 3/4 van het project. Een synthese-inspanning die de gebruikers van de boerderij, noch de lokale autoriteiten nog steeds niet bevalt.

## VOORSTELLEN

Voor de BBRoW is het essentieel dat alle sociale gronden bestemd zijn voor sociale woningbouw.

In de twee hier genoemde gevallen ondermijnen lokale belangen de sociale woningbouw op eigen grond. Als we de pragmatische strategie van de BGHM kunnen horen – liever een klein aantal woningen dan geen woningen – dan is het essentieel om compensaties op te leggen aan degenen die de voltooiing van sociale projecten tegenhouden. Wij vinden het essentieel dat er in deze duurder gemeenten sociale woningen worden ontwikkeld. De lijst van geblokkeerde projecten is niet uitgeput (bv. Brel in Sint-Lambrechts-Woluwe, Avijl in Ukkel, Demey in Oudergem, Wijngaard in Vorst...). Als projecten nog steeds moeten worden opgegeven of sterk verminderd, is het van essentieel belang om standvastig te zijn op het gebied van compensaties.

Ten slotte moeten de praktijken van Citydev evolueren naar verkoopformules die woningen en grond scheiden om zo de openbare grondcontrole te bestendigen.

### Bronnen:

- BBRoW, [\*Aan Chant des cailles en Witte Vrouwen droomt men... maar niet van sociale woningen!\*](#), september 2021
- [\*Officiële website van het Witte Vrouwen project\*](#)

**MAATREGEL 2:**

# Sociale woningen produceren in de perimeters van de RPA's

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

Op het vlak van stedelijke ontwikkeling staat het Brussels Gewest voor grote uitdagingen op vlak van huisvesting, mobiliteit, milieu, voorzieningen van collectief belang, economie...

Het Brusselse bestuur heeft prioritaire strategische gebieden gedefinieerd, braakliggend of om te bouwen, die uiteindelijk nieuwe wijken zullen worden, en waar het gaat om het produceren van duizenden nieuwe woningen om een groeiende demografie het hoofd te bieden. De demografische “boom” waargenomen tussen 2007 en 2012 (meer dan 20.000 inwoners per jaar en tot 30.000 in 2010), die het leidmotief was (en nog steeds is) om massaal te bouwen, is niet langer echt relevant. De bevolkingsprognoses zijn sindsdien grotendeels naar beneden bijgesteld. We hebben het nu over een jaarlijkse toename van 5.000 inwoners tussen 2020 en 2025 en volgens het Federaal Planbureau een jaarlijkse toename van ongeveer 2.500 extra personen tegen 2070.<sup>5</sup>

Het is nochtans nog altijd de demografische nood die de goedkeuring van een nieuw stedenbouwkundig instrument, het Richtplan van aanleg (RPA), rechtvaardigde bij de laatste hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) in 2018. Het idee is om stedenbouwkundige procedures te vereenvoudigen om de ontwikkeling van nieuwe wijken te vergemakkelijken en de stad te verdichten.

---

5. Federaal Planbureau, [Demografische Vooruitzichten 2020-2070](#), maart 2021, p.22.

Het RPA is een instrument waarvan de perimeter meerdere gemeenten kan bestrijken. Het is ook een plan dat zowel een strategische component (brede oriëntaties) als een regulerende component (imperatieve waarde) bevat. Bovendien kunnen die vereisten afwijken van alle dwingende bepalingen in andere plannen en hogere regionale voorschriften.

Sinds de hervorming van het BWRO zijn er door de regering niet minder dan 13 projecten opgestart: Heyvaert, Weststation, Josaphat, Kazenes van Elsene, Zuitwijk, Wet<sup>6</sup>, Ninoofse Poort, Mediapark, Heizel, Hermann-Debroux, Bordet, Defensie en Maximilien/Vergote. Het Gewest heeft controle over de grond in verschillende gebieden zoals Josaphat, Mediapark, Kazernes van Elsene, Delta in Oudergem<sup>7</sup>... Niet alle RPA's bevinden zich in hetzelfde stadium van vooruitgang. Sommige zijn al definitief goedgekeurd door de regering (Heyvaert, Kazerne, Hermann-Debroux, Weststation), andere zijn in voorbereiding. Sommige plannen zijn het onderwerp geweest van herschikkingen en bis-versies (Josaphat, Mediapark, Ninove), na protesten van burgers.<sup>8</sup>

De RPA's worden verondersteld deel uit te maken van de grote lijnen die door het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling) zijn getrokken en op het gebied van huisvesting ten dienste te staan van de publieke en sociale productie: *“Daar het voor de gewestelijke huisvestingsoperatoren moeilijk is om in Brussel gronden te kopen aan een redelijke prijs, is het nodig om dat nieuwbouwbeleid actief te steunen op de eigendommen die het Gewest in zijn bezit heeft en dan in het bijzonder in de strategische gebieden. In de strategische gebieden waar het Gewest gedeeltelijke of volledige controle heeft over gronden, moet een aanzienlijk deel van de vastgoedplannen dus bestaan. [...] In dat verband behoort de voorkeur uit te gaan naar de bouw van sociale woningen, omdat dat soort woning het moeilijkst te realiseren is in het kader van de doelstellingen die de Regering opgelegd heeft aan de BGHM.”*<sup>9</sup>

6. In mei 2022 besliste de Brusselse Regering om af te zien van haar masterplan in de Europese Wijk. De aanvankelijke wens om een complex van 14 torens op te richten, had sterke lokale en associatieve oppositie opgeroepen en de afwijzing van de Stad Brussel en de gemeente Etterbeek. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen hadden een negatief oordeel uitgebracht over toekomstige ontwikkelingen.

7. Het terrein van Weststation behoort nog steeds toe aan NMBS en infrabel. Het Gewest heeft zich bereid verklaard om ze te verwerven, maar tot op heden is het project niet gerealiseerd.

8. Om meer te weten te komen over de voortgang van de projecten, bezoek de [perspective.brussels](#) pagina, [Boordtabel van de RPA's](#)

9. [Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling](#), 2018, p.71

Daarnaast beoogt het regeerakkoord 2019-2024 om op gewestterreinen minstens 50 % woningen van sociale aard te produceren: sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, sociale en middelgrote koopwoningen. Hieronder vindt u een tabel met de opties die de overheid heeft genomen op het gebied van huisvesting binnen de perimeters van het RPA.

### Geschat aantal woningen/project in de RPA's

Type woningen

#### Kazerne van Elsene

200 woningen

- 140 sociale huurwoningen
- 60 geconventioneerde woningen

#### Weststation

450 woningen

- 360 openbare woningen
- 90 particuliere woningen

#### Heizel

750 woningen

- 750 particuliere woningen

#### Heyvaert

2.000 woningen

- Vooral privé, maar verplicht voorschrift van 25 % van de sociale woningen of daarmee gelijkgestelde woningen voor elke constructie van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>

#### Josaphat bis

1.200 woningen

- 660 privaat
  - 538 publiek
- (323 sociaal, 215 middelgroot)

#### Mediapark

1.600 woningen

- 608 woningen van sociale aard (publiek/privé?)

#### Ninove

370 woningen

- 250 privé
- 120 openbaar

#### Zuid

2.000 woningen

- Voornamelijk privé
- 13 % voor Citydev

**Bronnen:** sites van *Perspective.brussels*, *IEB* en *ARAU*, advies van de *Gewestelijke Ontwikkelingscommissie*, *regeringsbesluiten*. Merk op dat sommige RPA's niet in de tabel voorkomen vanwege het gebrek aan gegevens over het gedeelte huisvesting.



Wat het bestuur en de participatie betreft, zijn de door de regering opgestelde projecten onderworpen aan een openbaar onderzoek (60 dagen na hun publicatie), maar zijn ze niet het onderwerp van overlegcommissies en dus van tegenstrijdige debatten. Tegelijkertijd worden ze voor advies voorgelegd aan de adviesorganen.<sup>10</sup>

## EVALUATIE

In termen van huisvesting, spelen de RPA's onvoldoende in op de behoefte aan betaalbare woningen. Op terreinen die in handen zijn van het Gewest, is het onaanvaardbaar om de vooral privéwoningen te produceren en een deel van de grond aan speculatie over te laten (Josaphat, Mediapark).

Op openbare terreinen is niet veel gekend over sociale woningbouw. RPA's definiëren de bestemming van de terreinen, maar niet het type huisvesting, waardoor kan worden vermeden dat beperkingen worden opgelegd op het gebied van de productie van sociale woningen. In de buurt van het Weststation zal bijvoorbeeld Citydev, de operator van middelgrote koopwoningen, de overhand hebben. Het is twijfelachtig of de bouw van sociale huurwoningen er prioriteit krijgt. Op Mediapark plant de regering woningen van sociale aard, een controversiële en slecht gedefinieerde categorie die de creatie van echt betaalbare woningen niet garandeert.

En wanneer de regionale uitvoerende macht iets verder gaat in haar bedoelingen, zoals in Josaphat, is het duidelijk dat sociale huisvesting geen prioriteit is. In de gewijzigde versie van het masterplan zal slechts 22 % van de toekomstige huisvesting sociaal zijn.

De officiële discours liegt er niet om. De RPA's zijn er niet om de stad te ontwikkelen in het belang van haar inwoners, zij zijn vooral nieuwe kansen voor de wereld van de privépromotie. Het afwijkend karakter van de RPA's wordt door projectontwikkelaars gebruikt als een hefboom om niet-standaardprojecten op te zetten. Aan Ninoofse Poort bijvoorbeeld, was het RPA op maat gemaakt om de ontwikkelaar Besix in staat te stellen drie torens te bouwen die niet in verhouding stonden tot de buurt en in strijd waren met de steden-

---

10. Mobiliteitscommissie, Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, Milieuraad, Adviesraad Wonen, Brupartners... Na een openbaar onderzoek wordt het dossier voor advies voorgelegd aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie. Voor meer informatie over de verschillende stadia van het ontwikkelen van een RPA, [zie de de site van perspective.brussels](#)

bouwkundige voorschriften. Door de sterke mobilisatie van het publiek kon het project worden tegengehouden.

De verenigingen, buurtcomités en collectieven hekelen voortdurend het democratisch tekort van de RPA's: *“Het Gewest stelt de diagnose, de vragen en de antwoorden en laat weinig ruimte voor debat. Er is slechts één verplichte informatievergadering vooraf gepland (die aanvankelijk niet bestond, maar onder druk van de toenmalige oppositie is toegevoegd), er is geen overlegcomité en de openbare onderzoeken worden in reeksen gehouden, met als gevolg dat de bewoners, verenigingen en comités die bij verschillende RPA's betrokken zijn, duizenden bladzijden dossiers tot indigestie hebben moeten doorslikken.”*<sup>11</sup> Zozeer zelfs dat een collectief oproept tot een moratorium in afwachting van een evaluatie die aan een openbaar debat wordt onderworpen.

Sociale huisvesting is niet het enige stiefkindje van de richtplannen. De geplande verdichting – enkele duizenden extra woningen, waarvan het merendeel financieel onbetaalbaar is – zal gevolgen hebben voor de natuur in de stad en de biodiversiteit.

Een belangrijk aandachtspunt: in het RPA Heyvaert, een gebied aan het kanaal dat gentrificatie ondergaat en waar de overheid geen zeggenschap heeft over de grond, heeft de uitvoerende macht een verplichting ingevoerd die tot doel heeft de particuliere sector te doen bijdragen. Zo moet elk woningbouwproject van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> 25 % sociale of daarmee gelijkgestelde huisvesting omvatten.<sup>12</sup> Dit precedent toont aan dat er in principe geen beletsel is om in de RPA's voorschriften op te leggen over het type huisvesting.

---

11. [www.ieb.be/ll-y-a-consensus-sur-la-mauvaise-gouvernance-des-PAD](http://www.ieb.be/ll-y-a-consensus-sur-la-mauvaise-gouvernance-des-PAD)

12. [Persbericht van Rudi Vervoort](#), oktober 2021. We weten niet wat de term 'sociale of daarmee gelijkgestelde huisvesting' omvat. Is het een zoveelste verwarrende term die moet verbergen dat er dure woningen worden gebouwd?

## VOORSTELLEN

Op openbare grond moet de productie van woningen uitsluitend openbaar zijn. Deze grond is waardevol en is niet te koop. Gedaan met privéproductie, wat de dichtheden zou verminderen ten gunste van ruimtes die onaangetast blijven door elke constructie.

Op deze gronden stellen we woonquota voor die tegemoetkomen aan de behoeften van een meerderheid van de bevolking: 60 % sociale huurwoningen, 20 % bescheiden of middelgrote woningen en 20 % sociale koopwoningen.

Leg op privégronden een sociaal woonquotum op in alle vastgoedprojecten (inclusief kantoorprojecten), vergelijkbaar met wat in Heyvaert mogelijk werd gemaakt.

### Bronnen:

- [Adviezen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over de RPA's](#)
- [IEB, Plan d'aménagement directeur : fuite hors cadre de l'urbanisme bruxellois, 7 oktober 2020](#)
- [Website van het collectief Bas les PAD](#)
- [BBRoW, Sociale huisvesting: kroniek van een decennium voor bijna niets, artikel 23, nr. 67, 2017](#)

# 2. DIVERSE STRATEGIEËN VOOR DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN

# CONTEXT

De Brusselse huisvestingsplannen (het Gewestelijk Huisvestingsplan van 2005 en de Alliantie Wonen van 2013) gaan uit van de productie van woningen door de overheid op openbare grond. Die strategie heeft zijn grenzen. In de eerste plaats omdat slechts een deel van de beschikbare percelen wordt gebruikt voor sociale huisvesting en in de tweede plaats omdat het aanbod van openbare grond steeds schaarser wordt met de ontwikkeling van stadsprojecten.

Andere opties moesten worden overwogen. Grond kopen van de particuliere sector is de eerste alternatieve weg die de BGHM is ingeslagen. Zij werd daartoe in 2016 aangemoedigd door het signaal van de regering, die aankopen/renovaties uitdrukkelijk erkende en financierde als een van de manieren om de doelstelling van de Alliantie Wonen te verwezenlijken.

Op hetzelfde moment testte het Woningfonds een andere aankoopstrategie die gericht is op particuliere projecten in aanbouw, met als doel de opdracht die hen door de Alliantie Wonen is toevertrouwd, namelijk de productie van 1.000 koopwoningen, sneller te verwezenlijken. Het Fonds deed een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling waarbij slechts twee voorwaarden worden gesteld: de woningen moeten in aanbouw zijn – of ten minste een stedenbouwkundige vergunning hebben, waarbij de beroepstermijn is verlopen – en de prijs. De strategie werkte en droeg bij tot de verwezenlijking van ongeveer de helft van de doelstelling van het Woningfonds (448 woningen).

Tijdens de vorige legislatuur heeft de minister van Huisvesting, Céline Fremault, de ervaring van het Woningfonds gebruikt om de BGHM in dezelfde logica te betrekken. De eerste zogenaamde “sleutel op de deur” woningaankopen werden in 2018 door de BGHM ondertekend. Sindsdien worden nieuwe sociale woningbouwprojecten waarschijnlijk het snelst gerealiseerd in deze aankopen. De BGHM doet steeds meer oproepen tot het indienen van blikken van belangstelling bij de particuliere sector. De verschillende vormen en resultaten van dit aankoopbeleid worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Naast deze strategie wil de Brusselse regering de perimeter van het voorkeepsrecht uitbreiden tot het hele Gewest. Het voorkeepsrecht geeft een openbare operator de mogelijkheid om bij verkoop van een terrein of een gebouw dit aan te kopen tegen de overeengekomen prijs tussen de partijen. Dit zou openbare operatoren in staat moeten stellen alle kansen voor de ontwikkeling van nieuwe sociale projecten aan te grijpen. Op dit moment bestaan er

18 perimeters voor voorkoop, maar er worden zeer weinig aankopen voltooid (een paar per jaar). Het project voorziet in een algemene perimeter die gericht is op onroerend goed van meer dan 750 m<sup>2</sup> en grond van ten minste 500 m<sup>2</sup>. Het gaat er uiteraard niet om in te grijpen in alle verkopen, maar om strategische eigendommen te verwerven ten einde prioritair sociale huisvesting tot stand te brengen. Dit lijkt de wil van de regering te zijn, maar dat komt niet zo duidelijk tot uiting in de ontwerp-ordonnantie, aangezien hier wordt gesproken van “geconventioneerde huisvesting” (elk type van openbare huisvesting). De wetgevingswerkzaamheden zouden in 2023 voltooid moeten zijn. Het heeft veel stof doen opwaaien bij de vertegenwoordigers van de eigenaars, die er sterk tegen gekant zijn. De maatregel zal in onze volgende woonbarometer worden geëvalueerd, zodra hij is goedgekeurd.

Een andere nieuwe maatregel is de invoering van een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen (“fast lane”), speciaal voor projecten met minimaal 25 % sociale huisvesting. De maatregel betreft dus zowel particuliere projectontwikkelaars die een deel van hun bouwprojecten aan de overheid verkopen, als de openbare operatoren zelf. Een maatregel die voorlopig anekdotisch is, zoals zal blijken uit onze evaluatie hierna.

**Bronnen:**

- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 2016 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen](#)
- BBRoW, [De productie van sociale huisvesting in Brussel](#), mei 2021

**MAATREGEL 3:**

# Aankoop van grond, projecten en woningen van de particuliere sector

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

De BGHM ontwikkelt een aankoopstrategie bij de particuliere sector, die in verschillende opties is opgesplitst:

1. Aankoop van terreinen of gebouwen die een andere bestemming moeten krijgen;
2. Aankoop van projecten via Public Housing Partnership en DB+ partnerships;
3. Aankoop van “sleutel op de deur” projecten.

De eerste optie stelt de BGHM in staat zelf grond te verwerven voor de ontwikkeling van projecten, zonder afhankelijk te zijn van de goodwill van openbare grondbezitters. Zodra de grond of het gebouw is verworven, blijven alle traditionele procedures, stappen en termijnen van de ontwikkeling van sociale huisvesting bij de BGHM.

De “design and build” projecten (DB+) en het Public Housing Partnership (PHP) zijn bedoeld voor promotoren die projecten op private grond ontwikkelen. De BGHM bepaalt de voorwaarden: ligging dicht bij voorzieningen en openbaarvervoer, type woningen, enz. Projecten moeten een minimum van 12 woningen voor DB+ en 4 voor PHP hebben. Wat de twee opties onderscheidt, is de rol die de particuliere ontwikkelaar op zich neemt: hij is de projectbeheerder voor de PHP-projecten, terwijl de BGHM het projectbeheer voor de DB+-projecten voor zijn rekening neemt. Beide opties stellen ontwikkelaars in staat gemengde projecten te ontwikkelen, te profiteren van de fast lane om het vergunningsproces te versnellen als het project 25 % sociale huisvesting omvat, en de commercialiseringfase te vermijden

dankzij de BGHM (of een OVM), de enige koper van het sociale aandeel van het project. De prijs wordt ook bepaald door het gewestelijke Aankoopcomité van onroerende goederen. Wat de financiering betreft, verwerft de BGHM de grond na het verkrijgen van de vergunning, en financiert de ontwikkeling naar gelang van de voortgang ervan. Voor beide vormen van partnerschap worden regelmatig oproepen tot het indienen van voorstellen gepubliceerd.

De 'sleutel op de deur' projectaankopen zijn gericht op projecten of delen van projecten die door een privépromotor worden gerealiseerd. Het project moet minstens 12 woningen tellen en over geldige stedenbouwkundige en milieuvergunningen beschikken. De oproep tot het indienen van projecten staat permanent open. Het gewestelijke Aankoopcomité van onroerende goederen bepaalt de maximumprijs, en de BGHM (of een OVM) betaalt geleidelijk de aankoop, op factuur en naar gelang van de voortgang van het project.

Tijdens deze legislatuur is de procedure vereenvoudigd: voorheen was de verwerving van 'sleutel op de deur' projecten beperkt tot projecten in gemeenten met minder dan 10 % sociale huisvesting, maar nu staat zij open voor het gehele grondgebied van het gewest.<sup>1</sup>

Om de aankoopprocedures dynamischer te maken, heeft de regering de Raad van Bestuur van de BGHM meer autonomie verleend. Zij beslist nu over de aankopen en de instemming van de regering is niet langer een voorwaarde voor elke aankoop. Deze nieuwe verantwoordelijkheid van de BGHM is vastgelegd in de beheersovereenkomst 2021-2025.<sup>2</sup>

De staatssecretaris en de regering hebben aankoopdoelstellingen voor de BGHM vastgelegd: minimaal 650 nieuwe eenheden die uit deze nieuwe strategie 'sleutel op de deur' moeten voortkomen.<sup>3</sup> Het PUL voorziet in extra middelen om de dynamiek op te voeren (+ 65 miljoen euro – PUL, actie 2).

---

1. Onder de vorige legislatuur waren de voorwaarden al versoepeld : de eerste projectoproep (februari 2018) legde een grens op van minstens 30 'sleutel op de deur' woningen, met de tweede oproep (oktober 2018) werd dat verlaagd naar minimum 12 woningen.

2. [Beheersovereenkomst niveau 1 BGHM 2021-2025](#), art 46. [Het 'aankoop'besluit van 25 oktober 2018](#) werd daarop gewijzigd. [De wijziging van 15 juli 2021](#) beperkte zich tot aankopen van gemeenten en OCMW's.

3. Er zijn bij ons weten geen streefcijfers voor de aankopen van terreinen/gebouwen en niet voor de DB+ of PHP projecten.



## EVALUATIE

De BGHM ontwikkelt een steeds geavanceerder aankoopbeleid. Had het een andere keus? De moeilijkheid om openbare grond te mobiliseren voor sociale huisvesting en de schaarste van grond leiden onvermijdelijk tot deze oplossing. Deze weg, die onder de vorige legislatuur is ingeslagen, is nu de belangrijkste route voor nieuwe projecten.

De cijfers getuigen hiervan: bijna 1.000 toekomstige woningen van de Alliantie Wonen zullen worden gebouwd op terreinen of gebouwen die de afgelopen jaren door de BGHM zijn aangekocht, en de “sleutel op de deur” teller staat al op 600 eenheden, terwijl over verschillende andere aankopen nog wordt onderhandeld. (gegevens mei 2022)

Projecten 'Sleutel op de deur'	Gemeente	Aantal woningen	Ondertekening compromis	Oplevering	Prijs per woning (€)
Corbeau 15-17	Schaarbeek	18	juli 2020	maart 2021	282.755
Biebuyck Heembeek	Neder-Over-	42	juli 2020	september 2020	261.082
Emallerie	Molenbeek	38	december 2019	juni 2021	249.289
Msquare lot G	Molenbeek	34	oktober 2020	september 2021	233.711
Dries/Libris	Vorst	53	december 2019	november 2021	264.840
Pierreries	Laken	82	2020		257.592
Miroir	Jette	84	2018	IN AFWACHTING	
Sources	Vorst	39	2019	maart 2022	274.420
Bervoets	Vorst	38	januari 2020		262.294
Everaest	Evere	54	juni 2020		301.970
Msquare lot A	Molenbeek	24	september 2021		298.226
Alfred	Neder-Over- Heembeek	18	maart 2021		286.294
Edmond	Molenbeek	31	december 2021		276.574
Rommelaere	Laken	38	september 2021		295.316
<b>TOTAAL</b>		<b>593</b>			

**Bronnen:** *BGHM, projecten en werven; Schriftelijke vraag n° 889 betreffende de aankoop van sleutel-op-de-deur-projecten door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, 02/06/2022 en Schriftelijke vraag n° 886 betreffende stand van de uitvoering van de actie voor de bouw van nieuwe woningen van sociale aard, 02/02/2022*

De verscheidenheid aan formules is gericht op verschillende private actoren (eigenaars – promotoren – projectontwikkelaars) en projecten, ongeacht hun omvang, ongeacht hun ontwikkelingsstadium. De BGHM kan gemakkelijk grond, een project of een woning kopen.

De belangrijkste troef lijkt ons de snelheid van ontwikkeling voor de ‘sleutel op de deur’ woningen. Voor de meest geavanceerde projecten duurt het slechts één à twee jaar tussen de ondertekening van de verkoopakte en de daadwerkelijke ingebruikneming. Alle stappen in verband met het zoeken naar grond, het mobiliseren van grond, het saneren van de bodem, het verkrijgen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, en de risico’s van het in beroep gaan tegen de verleende vergunningen, worden door de particuliere partner gedragen.

‘Sleutel op de deur’ projecten pakken dus twee van de belangrijkste obstakels aan die voor sociale productie zijn vastgesteld: de mobilisatie van openbare grond en vertragingen in de procedure. De grotere autonomie die aan de BGHM wordt verleend, maakt de procedures soepeler en maakt de operator slagvaardiger bij onderhandelingen met particuliere spelers.

Als het systeem werkt, is dat ook omdat particuliere initiatiefnemers zich erin terugvinden. Deze partnerschapsmogelijkheden bieden hen nieuwe ontwikkelingsperspectieven en aanzienlijke zekerheid: de projecten (of delen van projecten) worden verkocht aan één enkele, financieel betrouwbare koper; de tijd, moeite en kosten voor het op de markt brengen worden tot nul teruggebracht en de administratieve procedures zijn nu eenvoudiger (voor DB+ en HPH dankzij de fast lane, zie maatregel 4).

Drie aandachtspunten temperen de voordelen van deze partnerschappen.

– Ten eerste, de kostprijs. Volgens de cijfers van de BGHM kost een ‘sleutel op de deur’-woning ongeveer 220.000 euro (vergelijkbaar met eigen productie) + 40.000 euro voor de grond.<sup>4</sup> De BGHM vindt dat deze meerkost wordt goedge maakt door een verminderen van andere kosten die voorkomen bij eigen productie (langere productietijd, beroepen...).

Maar die meerkost kan een impact hebben op de huurprijzen. Ter herinnering: de berekening van de huurprijs voor een sociale woning is gebaseerd op de huurwaarde van de woning, die zelf wordt bepaald door de kostprijs (tussen 3 en 10 %) van de woning. De huur die daadwerkelijk door de huurder wordt betaald, kan lager zijn dan deze prijs, aangezien rekening wordt gehouden met het inkomen van de huurder. Indien nodig, komt het Gewest tussen om het verschil te dekken (via de gewestelijke solidariteitstoelage).<sup>5</sup> Het risico bestaat dat deze huurwaarden zullen lijden onder de prijzen van nieuwe woningen die door particuliere partners worden ingebracht

– Hun locatie. De BGHM onderhandelt alleen over prijzen voor ‘sleutel op de deur’ woningen. Het zal waarschijnlijk moeilijk zijn om woningen te kopen in vastgoedontwikkelingen waar de grond onbetaalbaar is. Deze operaties lijken dus niet in staat om de verdeling van de sociale huisvesting op gewest-niveau opnieuw in evenwicht te brengen, ondanks de uitbreiding van de perimeter tot het hele Gewest. Dit is ons tweede punt van aandacht.

– Tenslotte wijzen wij op de risico's van concurrentie tussen de regionale actoren, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de BGHM, die de projectontwikkelaars in de kaart zou kunnen spelen. Alle drie richten zij zich op de groei van nieuwe particuliere woningbouwprojecten, vooral die welke niet te duur zijn en voor het grootste deel worden gebouwd in gemeenten waar de grondprijs relatief laag blijft.

---

4. [Schriftelijke vraag betreffende de bedragen voor de productie van openbare en private woningen, antwoord van 11/01/2021](#). Onze eigen (meer recente) berekeningen weergegeven in de tabel komen uit op een hoger gemiddelde van bijna 270.000 € per woning.

5. Die toelage dekt 75 % van het 'sociaal deficiet' bij de maatschappijen.

## VOORSTEL

Deze pragmatische maatregel heeft onbetwistbare voordelen voor het versnellen van de sociale woningproductie. We willen er wel aan herinneren dat deze strategie werd ontwikkeld om de moeilijkheden te overwinnen die zich voordeden bij het mobiliseren van openbare grond voor sociale huisvesting. Dat blijft, in de ogen van de BBRoW, cruciaal: openbare grond moet openbaar blijven en gebruikt worden voor sociale huisvesting.

### Bronnen

- [Schriftelijke vraag N° 889 betreffende de aankoop van sleutel-op-de-deur-projecten door de BGHM, 02/06/2022](#)
- [Schriftelijke vraag N°850 betreffende het Public Housing Partnership, 21/04/2022](#)
- [Schriftelijke vraag N° 387 betreffende de bedragen voor de bouw van privé- en openbare woningen, 11/01/2021.](#)
- [Brussels parlement, commissie huisvesting 09/12/2021, p.10](#)
- [Brussels parlement, commissie huisvesting 27/05/2021, p.22 images.pdf \(weblex.brussels\)](#)
- [images.pdf \(weblex.brussels\)](#)

**MAATREGEL 4:**

# Invoering van een 'fast lane' bij de behandeling van stedenbouwkundige vergunningen voor huisvestingsprojecten met minimaal 25 % sociale huisvesting.

---

Nuttig 

---

Toereikend 

---

**BESCHRIJVING**

De in januari 2021 aangenomen ordonnantie voorziet in een versnelde procedure voor de behandeling van stedenbouwkundige vergunningen voor openbare en particuliere vastgoedprojecten die ten minste 25 % sociale huisvesting beogen. De kortere termijnen voor stedenbouwkundige vergunningen bestaan al sinds 2014 voor de uitbreiding en oprichting van scholen.

Deze afwijkende bepalingen zijn opgenomen in het BWRO (het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening) en zijn van toepassing tot 2025.

De staatssecretaris voor Stedenbouw en Erfgoed, Pascal Smet, wil de termijn voor de afgifte van vergunningen voor deze projecten terugbrengen tot 95 dagen, terwijl de huidige gemiddelde termijn 400 dagen bedraagt (vanaf de indiening van een volledig dossier tot de afgifte van de vergunning). De maatregel moet het mogelijk maken de projecten van de openbare actoren te versnellen, en daarbij denken wij uiteraard aan die van de BGHM en de OVM's, maar ook om de particuliere sector aan te moedigen sociale

huisvesting te creëren. De fast lane is een van de argumenten die de BGHM aanvoert om particuliere partners over de streep te trekken en de ontwikkeling van sociale woningen op hun terreinen te bevorderen (DB+ en Public Housing Partnership, zie maatregel 3).

Gemengde projecten (waarvoor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning vereist is), alsmede projecten waarvoor een effectbeoordeling moet worden verricht, vallen niet onder deze afwijking. Renovatieprojecten voor sociale woningen vallen evenmin onder de ordonantie.<sup>6</sup>

Binnen Urban.brussels is een cel van 4 personen opgericht die zich met deze specifieke dossiers bezighoudt (sociale huisvesting en scholen). Deze toezeggingen maken deel uit van een breder beleid om het personeelsbestand van de regionale administratie te versterken in een poging om de totale wachttijden voor de afgifte van vergunningen te verkorten.

## EVALUATIE

Alle maatregelen die erop gericht zijn om de productie van sociale woningen te versnellen, zijn uiteraard welkom, hoewel het toepassingsgebied van deze maatregel beperkt is. Het zal een paar maanden schelen in de vele jaren van ontwikkeling. De productie van sociale huisvesting heeft te kampen met andere valkuilen/procedures die haar omslachtig maken: moeilijke mobilisatie van openbare gronden, plaatselijke spanningen, complexiteit van overheidsopdrachten, veelheid van administratieve procedures...

De versnelde procedure biedt uiteraard geen bescherming tegen een eventueel beroep wanneer de vergunning eenmaal is verleend. Verscheidene huisvestingsplannen hebben tegenslagen te verduren gehad als gevolg van succesvolle beroepsprocedures.

---

6. Behalve bij renovatieprojecten die zouden leiden tot de creatie van bijkomende sociale woningen (minimum 25 %). Ook bij renovatie van private woningen met een quota van 25 % sociale huisvesting kan men beroep doen op de fast lane procedure.

Bovendien beperken de milieu-eisen, waarvan de rechtmatigheid hier niet wordt betwist, het toepassingsgebied van de maatregel tot kleinschalige projecten (ongeveer 50 woningen). Projecten waarvoor een milieuvergunning klasse 1A (effectstudie) of klasse 1B (effectrapport) vereist is, blijven onderworpen aan de 'klassieke' procedure.<sup>7</sup> Sommige van de projecten in de huisvestingsplannen zijn van dit type.

Het valt te betreuren dat renovaties van sociale woningen niet dezelfde aandacht krijgen van de wetgever. Het is waar dat de vereenvoudigde behandeling van de stedenbouwkundige vergunning slechts een marginaal effect heeft op de tijdelijkheid van een project, maar het blijft een feit dat de renovatie van het sociale woningbestand in principe een prioriteit is, net als de ontwikkeling ervan.

Tijdens de parlementaire debatten die aan de aanneming van de tekst voorafgingen, heeft de staatssecretaris een eerste evaluatie van het schoolplan 2014-2020 bekendgemaakt. De regionale administratie had gemiddeld 167 dagen nodig om vergunningen af te geven, gerekend vanaf de datum van ontvangst van het volledige dossier<sup>8</sup> (gemiddeld 365 dagen vanaf de eerste indiening van de aanvraag). Tot oktober 2020 was er geen speciaal personeel voor de fast lane. Er is hoop op verdere vooruitgang.

In het eerste jaar zijn 12 aanvragen voor de bouw van sociale woningen bij wijze van afwijking ingediend. Voor drie daarvan is een stedenbouwkundige vergunning verleend, de andere worden momenteel onderzocht. Het gaat om enkele tientallen woningen. Alle genoemde projecten worden uitgevoerd door openbare operatoren. Het is nog te vroeg om te zeggen of de maatregel al dan niet aantrekkelijk zal zijn voor particuliere projectontwikkelaars. Het wachten is op concrete resultaten van de DB+-oproepen van de BGHM; maar tot nu toe is de impact van de fastlane maatregel beperkt.

---

7. Bijvoorbeeld voor de bouw van een woongebouw met meer dan 50 parkeerplaatsen is een effectenrapport vereist.

8. Er worden nu vergaderingen tussen de administratie (urban.brussels) en projectontwikkelaars georganiseerd vóór de indiening van de vergunningsaanvraag om blokkades zo vroeg mogelijk te verminderen. Onvolledige dossiers verlengen de procedures immers aanzienlijk.

## VOORSTEL

Wij kijken uit naar de in het meerderheidsakkoord beloofde hervorming van de stedenbouwkundige lasten, die ons een veelbelovender strategie lijkt om particuliere ontwikkeling aan te moedigen betaalbare huisvesting te produceren. De verwachte wijziging zou erin bestaan dat de daadwerkelijke productie van sociale huisvesting of van huisvesting met een sociaal oogmerk verplicht wordt gesteld als een stedenbouwkundige last. De heffing in natura is een mogelijkheid die reeds bestaat, maar waarvan zelden gebruik wordt gemaakt omdat zij duurder is dan een financiële heffing. Voor de BBRoW moet bij de hervorming van de stedenbouwkundige lasten uitsluitend prioriteit worden gegeven aan de productie van sociale huisvesting.

Gewestelijke planningsinstrumenten (zoals RPA's) zijn een andere manier om betaalbare huisvesting in particuliere projecten op te leggen.

### Bronnen:

- [\*Brussels parlement, discussie over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, 4 januari 2021.\*](#)
- en [\*de ordonnantie van 28 januari 2021\*](#)
- [\*Brussels parlement, commissie Territoriale ontwikkeling, 25 april 2022, p.1-7.\*](#)
- [\*Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, advies over het voorontwerp Plan school/huisvesting, 7 mei 2020.\*](#)



**3.**

**DE PRODUCTIE  
VAN SOCIALE  
WONINGEN  
IN DE GEMEENTEN  
AANMOEDIGEN**

# CONTEXT

In haar algemene beleidsverklaring heeft de Brusselse regering zich ertoe verbonden te zorgen voor huisvestingsoplossingen voor 15.000 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. Daarvoor rekent ze op de productie van sociale woningen, maar ook op een socialisering van het bestaande huurwoningpark, in het bijzonder bij de woningen van gemeenten en OCMW's.

De gemeenten zullen moeten bijspringen. Om hen daartoe aan te zetten, wil de regering huisvestingscontracten tekenen met de plaatselijke overheden om de sociale huisvesting in het hele gewest te stimuleren (actie 10 van het PUL).

Op lange termijn wordt gestreefd naar “15 % woningen van sociale aard in hele gewest, evenwichtig verdeeld over de gemeenten en wijken”. Dat was ook al de doelstelling van de Brusselse regering voor de legislatuur 2009-2014. Die doelstelling bleef louter theoretisch, zonder dat er stimulerings- of sanctiemaatregelen aan verbonden waren. In die tijd waren er ook contracten tussen het Gewest en de gemeenten gepland, met slechts één handtekening (Molenbeek) helemaal aan het eind van de legislatuur...

In een aantal gemeenten zijn al 15 % woningen van sociale aard aanwezig. Maar dit mag geen reden voor inertie zijn. In andere gemeenten is men nog veraf.

Gemeente	% woningen van sociale aard, met name sociale huisvesting, gemeenten en OCMW's, Woningfonds, Citydev en SVK's
Anderlecht	17,33 %
Oudergem	6,33 %
Sint Agatha Berchem	13,87 %
Brussel	13,79 %
Etterbeek	7,53 %
Evere	14,74 %
Vorst	9,51 %
Ganshoren	15,18 %
Elsene	5,11 %
Jette	10,43 %
Koekelberg	11,00 %
Molenbeek	17,84 %
Sint-Gillis	10,16 %
Sint-Joost	15,60 %
Schaarbeek	7,98 %
Ukkel	5,34 %
Watermaal-Bosvoorde	18,49 %
Sint-Lambrechts-Woluwe	10,36 %
Sint-Pieters-Woluwe	5,38 %
<b>GEWESTELIJK GEMIDDELDE</b>	<b>11,22 %</b>

Bron: *Perspective, Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel, n°5, juni 2021*

Hoe zit het met de ambities van de regering Vervoort III? Krijgen ze al vorm? Investeren de Brusselse gemeenten om het dramatisch lage percentage sociale woningen in Brussel te verhogen? We nemen twee maatregelen onder de loep: het sluiten van huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het Gewest en de socialisatie van de woningen van de gemeenten en het OCMW.

**MAATREGEL 5:**

# Het afsluiten van huisvestingscontracten tussen gewest en gemeenten

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

Om het percentage sociale woningen in de 19 Brusselse gemeenten te verhogen, werkt het Gewest aan het sluiten van 'huisvestingscontracten' met de lokale overheden. De Staatssecretaris heeft in eerste instantie met alle gemeenten samengezeten om de hoofdlijnen van de contracten vast te leggen, op basis van de acties en aandachtspunten van de gemeenten.

De regering heeft vervolgens in maart 2021 een standaardcontract goedgekeurd met daarin 9 doelstellingen: het socialiseren van de gemeentelijke woningen, het bevorderen van de creatie van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente, het verwerven van bestaande woningen, het optreden tegen leegstaande en ongezonde woningen, het opzetten van een beleid voor de controle van de openbare terreinen, het waarborgen van het recht op een redelijke huurprijs, het bijdragen tot de strijd tegen uithuiszettingen en het bestrijden van illegale toeristische logies. De gemeenten kiezen zelf welke van de doelstellingen die zij wensen uit te voeren.

In ruil voor ondertekening van een huisvestingscontract krijgt de gemeente een subsidie (60.000 euro per jaar) voor de aanstelling van een 'huisvestingsreferentiepersoon'. Die persoon heeft twee hoofdtaken: de strijd tegen leegstaande woningen en het coördineren van het huisvestingscontract. De jaarlijkse subsidie aan de gemeenten is wel voorwaardelijk. Alleen de gemeenten die minstens de volgende drie acties hebben aangevinkt, hebben er recht op: de bevordering van de creatie van sociale woningen, de bestrijding van leegstand en controle van de openbare terreinen.

Begin september 2022 waren 7 protocollen ondertekend tussen het Gewest en de gemeenten Elsene, Sint-Gillis, Molenbeek, Etterbeek, St Agatha Berchem, Jette en Evere. Daarbij werden alle 9 doelstellingen aangevinkt.

## EVALUATIE

De actieve deelname van de gemeenten is van essentieel belang om betaalbare huisvesting in de hoofdstad te bevorderen. De BBRoW heeft altijd gepleit voor overeenkomsten met de 19 gemeenten, aangepast aan de lokale omstandigheden, met precieze en ambitieuze doelstellingen voor sociale huisvesting en met financiële stimulansen en sancties tegen gemeenten die weigeren mee te werken<sup>1</sup>.

De zeven huisvestingscontracten die tot nu toe zijn getekend, laten ons echter op onze honger zitten. We zien niet hoe ze de gemeenten ertoe zullen aanzetten hun beleid inzake sociale huisvesting op een doeltreffende en duurzame wijze te versterken.

**Er zijn weinig ambitieuze cijfermatige doelstellingen.** In de eerste geraadpleegde contracten worden alleen de aankoop/renovaties van woningen voorzien van cijfers, die hoe dan ook vrij zwak zijn (12 woningen in Etterbeek, 10 in Molenbeek en 5 in Elsene). De strijd tegen leegstaande woningen zou ook een gekwantificeerde doelstelling hebben, die zou opgenomen worden in een aanhangsel bij het contract en zal worden bepaald op basis van de resultaten van de gewestelijke inventaris. (zie maatregel 10)

Sommige van de in het standaardcontract opgenomen opdrachten klinken bijzonder hol (b.v. het recht op een redelijke huurprijs garanderen). Voor de meeste taken gaat het erom **de samenwerking en de informatie-uitwisseling** tussen de gemeenten en het Gewest te verbeteren. Dit is uiteraard van essentieel belang, maar was het nodig te voorzien in protocollen om een dergelijke samenwerking op gang te brengen (en bestaat het Gewest reeds meer dan 30 jaar)?

De Staatssecretaris van huisvesting toonde zich verheugd dat de eerste gemeenten alle 9 doelstellingen van het contract hebben aangevinkt. Een teken van ambitie bij de gemeenten of eerder een teken van de zwakke doelstellingen van het contract?

---

1. BBRoW, [Memorandum gewestverkiezingen 2019](https://www.brow.be), brow.be

Het belangrijkste voordeel voor de gemeenten is **de subsidie voor het aanstelling van een huisvestingsreferentiepersoon** (zie maatregel 11). Op dit moment heeft enkel de gemeente Elsene al een persoon aangesteld. In het beste geval blijven er nog twee jaar over om de doelstellingen te bereiken. In het beste geval, want tot nu toe hebben slechts 7 gemeenten een contract getekend. Deze gemeenten zijn al redelijk actief op het vlak van sociaal wonen. Maar wat met de andere Brusselse gemeenten? Indien ze de komende maanden alsnog tekenen, dan blijft er nauwelijks nog iets meer dan een jaar over, aangezien de contracten beperkt zijn tot de duur van de legislatuur.

Anderzijds is niet voorzien in sancties om gemeenten die weigeren zich actief in te zetten, daartoe te dwingen<sup>2</sup>, hoewel deze mogelijkheid wel in het regeeringsakkoord was opgenomen.

## VOORSTELLEN

- Voorzie voor iedere doelstelling realistische maar ambitieuze en meetbare doelen, aangepast aan de gemeentelijke realiteit, in plaats van een mager standaardcontract.
- Voorzie financiële sancties om gemeenten te dwingen zich in te zetten voor de sociale productie van huisvesting. De jaarlijkse algemene dotaties aan de gemeenten zijn een hefboom die het Gewest zou kunnen mobiliseren. Deze dotatie vertegenwoordigt ongeveer 1/3 van de gemeentelijke inkomsten. De regering zou kunnen besluiten een deel van deze financiering afhankelijk te maken van de bouw van sociale woningen. Het belonen van inspanningen, maar ook het bestraffen van slechte wil. Een principe dat door onze Vlaamse en Waalse bureaus en door de Fransen wordt toegepast.
- Om de acties die met de huisvestingscontracten in gang zijn gezet te bestendigen, moeten deze worden verlengd tot na de legislatuur 2019-24

### Bronnen:

- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 14/10/2021](#), p.21
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 27/05/2021](#), p.1
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 18/06/2020](#), p.46
- [Un contrat « logement » à la carte entre les communes et la région](#) – DH Les Sports+ (dhnet.be) 03/22
- Etterbeek, [PV van de gemeenteraad van 29/11/2021](#)
- Molenbeek, [PV van de gemeenteraad van 11/2021, bijlage 0015: contrat-commune-molenbeek](#)

<sup>2</sup> De huisvestingscontracten vermelden dat 'Indien de verbintenissen die de gemeente in voorliggend contract is aangegaan, niet worden nagekomen, het Gewest de subsidie voor deze vte kan opschorten of afschaffen'.

**MAATREGEL 6:**

# De socialisering van de huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

De gemeenten, en in mindere mate de OCMW's, verhuren samen ongeveer 10.000 woningen in het hele Gewest. Een deel daarvan heeft voor de bouw of renovatie ervan gewestelijke subsidies ontvangen, die dan worden verhuurd aan gezinnen met een bescheiden inkomen, het andere deel bestaat uit woningen die met eigen middelen zijn ontwikkeld. De gemeenten verhuren die laatste categorie woningen aan middeninkomens, tegen prijzen die dicht bij de vrije markt liggen. De huurprijzen van de gesubsidieerde woningen zijn lager, maar worden niet berekend in functie van het inkomen van de huurders.<sup>3</sup> Huurders van gesubsidieerde huisvesting staan vaak ook op wachtlijsten voor een sociale woning. De regering wil het woningpark van de gemeenten socialiseren (regeerakkoord en maatregel 3 van het PUL).

Het [Besluit van 21 oktober met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders](#), bepaalt dat huurders van gemeentelijke woningen die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting, een huurvermindering kunnen krijgen zodat hun huurprijs overeenstemt met een sociale woning. De kandidaat-huurder hoeft dus niet langer te wachten op een sociale woning (hij/zij wordt trouwens van de wachtlijst gehaald). Het Gewest compenseert de openbare verhuurder voor het verschil tussen de aanvankelijk 'bescheiden' huur en de door de huurder betaalde sociale huur.

---

3. Voor meer info over de gewestsubsidie : [De huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's verlagen](#), Analyse BBRoW 2018, Medium

Volgens de eerste ramingen van het kabinet van Staatssecretaris Ben Hamou zou de maatregel op lange termijn 5.000 woningen hebben getroffen. De eerste kruiscontroles tussen de databases van de gemeentelijke woningen in de proefgemeenten (OCMW Elsene en Sint-Gillis) en de wachtlijst van de BGHM lijken erop te wijzen dat dit cijfer sterk overschat is.<sup>4</sup> Op 1 mei 2022 hadden 53 “bescheiden” gemeentelijke huurders geprofiteerd van de socialisatie.

De socialisering is trouwens een van de 9 opdrachten die deel uitmaken van de huisvestingscontracten die tussen de gemeenten en het Gewest kunnen worden gesloten. De eerste zeven gemeenten die een contract met het Gewest hebben ondertekend, hebben socialisering gekozen als een van de middelen om de sociale huisvesting in hun gebied te verbeteren.

## EVALUATIE

De socialisering van de huurprijs is zeer goed nieuws voor de betrokken huurders.<sup>5</sup>

Er zijn echter twee kanttekeningen. Ten eerste vrezen wij dat deze maatregel niet alle huurders zal bereiken. Hij zou beperkt kunnen blijven tot die gemeenten die van goede wil zijn. De gemeenten zijn immers niet verplicht om een huisvestingscontract (die socialisatie omvatten) te ondertekenen, en zelfs wanneer ze een contract zouden tekenen, zijn ze niet verplicht om socialisering aan te vinken bij de opdrachten die zijn opgenomen in de protocollen die hen met het Gewest verbinden. Voor de gemeenten die weigeren, is er geen socialisering in zicht voor de huurders.

---

4. Volgens de PUL-rapportering is het verschil te wijten aan twee elementen:  
– huurders die niet voldoen aan de voorwaarden voor sociale huisvesting (het doelpubliek voor de bescheiden woningen van de gemeenten bestaat over het algemeen uit huishoudens waarvan het inkomen hoger kan zijn dan 20 % van het plafond voor sociale huisvesting).  
– Bovendien beschikt het Gewest niet over een volledig en nauwkeurig register van de gemeentelijke woningen en hun typologie (hoewel het wordt geacht toe te zien op de naleving van de voorwaarden voor de huur van de woningen die het heeft gesubsidieerd).

5. Volgens de eerste feedback van de pilootgemeenten, die door de PUL-rapportering is doorgegeven, vrezen sommige huurders van de lijst van sociale woningen te worden geschrapt en weigeren in het systeem te stappen. Naast de huurprijs hebben de vragen betrekking op de andere rechten van de huurders (bijv. mutatie).



Ten tweede is de maatregel beperkt tot “bescheiden” gemeentewoningen.<sup>6</sup> We hebben het dan over woningen die aanzienlijke gewestsubsidies hebben ontvangen voor de aankoop/bouw/renovatie ervan. Het is moeilijk te begrijpen waarom het Gewest die huurprijzen nog moet subsidiëren om ze echt betaalbaar te maken. Het is ook moeilijk te begrijpen dat sommige gemeenten nauwelijks ‘bescheiden’ woningen hebben (niet binnen de perimeter van de wijkcontracten en/of geen pro-activiteit om andere opties voor de bouw van dit soort woningen te activeren (geïsoleerde gebouwen, stedelijk beleid). Gemeenten die de voorkeur geven aan de productie van middelgrote woningen (uit eigen middelen) en dus weinig te maken zullen hebben met deze socialisering van het gemeentelijk woningpark.

## VOORSTEL

De BBRoW pleit ervoor dat de publieke operatoren zelf werk maken van het verlagen van de huurprijzen van hun toch al grotendeels gesubsidieerde ‘bescheiden’ woningen. En waarom zouden we deze inspanning niet uitbreiden tot alle openbare huisvesting, met inbegrip van de middelgrote huisvesting die met eigen middelen wordt geproduceerd? Openbare verhuurders zijn geen verhuurders zoals de anderen; de huisvestingscrisis in Brussel vereist dat iedereen betaalbare oplossingen biedt aan de meest kwetsbare gezinnen.

### Bronnen:

- [Besluit van de Brusselse regering van 21/10/2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders](#)
- Nawal Ben Hamou, [PB: Socialisering van openbare woningen – Start van 2 proefprojecten in Sint-Gillis en Elsene, 02/12/2021](#)
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 14/10/2021, p.64](#)
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 23/09/2021, p.17](#)
- [Les locataires de logements publics pourront bientôt bénéficier d'un loyer socialisé, 02/12/2021-dh.net](#)

---

6. Zie het antwoord van Staatssecretaris Ben Hamou in de commissie huisvesting van 14/10/2021: “Het socialiseren van openbare woningen is niet bedoeld om de huurders ervan te vervangen door kandidaat-huurders op de wachtlijst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Het gaat daarbij trouwens alleen om bescheiden woningen of met sociale woning gelijkgestelde woningen die de gemeenten, de OCMW's of de grondregieën verhuren aan personen die voor een sociale woning in aanmerking komen.”

**4.**

**MAATREGELEN**

**TEGEN**

**DE STIJGENDE**

**KOSTPRIJS**

**VAN WONEN**

# CONTEXT

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bronnen:**

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

**MAATREGEL 7:**

# Bestrijding van buitensporige huurprijzen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

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

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

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

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

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

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

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

## EVALUATIE

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

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

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

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

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

### **VOORSTEL**

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



**MAATREGEL 8:**

# Oprichting van een paritaire huurcommissie

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

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

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

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

---

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

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

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

## EVALUATIE

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

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

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

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

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

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

## VOORSTEL

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

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

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

### Bronnen (maatregel 7 en 8):

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

**MAATREGEL 9:**

# Hervorming van de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage

Nuttig 

Toereikend 

**BESCHRIJVING**

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

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

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

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

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

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

Het besluit over de herhuisvestingstoelage is nog niet aangenomen.

## EVALUATIE

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

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

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

---

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

slechts 3.800 huishoudens. Het doelpubliek is juist<sup>6</sup>, de aandacht voor eenoudergezinnen is meer dan welkom. De begroting volgt.<sup>7</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## VOORSTELLEN

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

### Bronnen:

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

# 5. STRIJD TEGEN LEEGSTAND

# CONTEXT

Sinds 2009 is in Brussel het leeg laten staan van een woning – langer dan 12 maanden na elkaar – een misdrijf dat bestraft kan worden met een administratieve boete. De cel Leegstand (CL) is de gewestelijke dienst die belast is met de controle en de toepassing van financiële sancties wanneer de leegstand wordt bevestigd.

De onderzoekscapaciteit van de CL (9 onderzoekers en 1 coördinator) is de laatste jaren exponentieel gegroeid. In 2017 heeft de cel 506 onderzoeken ingesteld. In 2021 zullen het er 3.400 zijn. Volgens de staatssecretaris van huisvesting zal de regionale dienst tussen 2012 en 2020 4.183 adressen hebben onderzocht. Een woning kan wel het voorwerp zijn van verscheidene controles.

Ondanks deze inspanningen blijven er drie valkuilen bestaan in de strijd tegen leegstand.

## – Inventarisatie van leegstaande woningen: de omvang van het probleem beter in kaart brengen om het beter te kunnen bestrijden:

Het Gewest had hiervoor gerekend op de gemeenten, die jaarlijks een inventaris moesten opmaken, maar slechts weinigen van hen voldeden aan deze eis, en er waren geen sancties. In 2019 heeft Brussel Huisvesting slechts vijf inventarissen ontvangen, namelijk die van Brussel-Stad, Molenbeek, Sint-Gillis, Vorst en Anderlecht. En toch heeft het Gewest tussen 2016 en 2020<sup>1</sup> minstens twaalf gemeentelijke observatoria voor huisvesting<sup>2</sup>, gefinancierd, voor een bedrag van 25.000 euro per jaar, met als doel het aantal leegstaande woningen te tellen in de gemeenten.

## – Inning, invordering van boetes en recidive:

Naarmate het aantal onderzoeken toeneemt, is ook het aantal opgelegde boetes de laatste tijd gestegen, met een opvallende ontwikkeling tussen 2019 en 2021, waar de door de administratie opgelegde boetes zijn verdubbeld (van 143 naar 309). De boete is geen doel op zich, maar moet een voldoende sterke en tastbare bedreiging zijn om de eigenaars ertoe te brengen hun eigendom opnieuw in gebruik te nemen.

1. 2020 was het laatste jaar van projectoproep voor gemeentelijke observatoria.

2. 11 projecten in 2017, 12 projecten in 2018, 9 projecten in 2019 en 8 projecten in 2020.

Het aantal boetes ligt veel lager dan dat van de onderzoeken, enerzijds omdat deze laatste niet altijd tot de conclusie leiden dat de woning onbewoond is – wat eens te meer de vraag doet rijzen naar de meest nauwkeurigste identificatie van de woningen – en anderzijds omdat eigenaars de leegstand kunnen rechtvaardigen om legitieme redenen – bijvoorbeeld werken met een bouwvergunning, hetgeen na verloop van tijd een follow-up vereist om ervoor te zorgen dat dit geen manier is om aan de sanctie te ontsnappen.

Wat de boetes betreft, zijn er drie elementen die in het oog springen. De helft van de boetes wordt door de eigenaars aangevochten. Deels om goede redenen, maar deels, ongetwijfeld, om tijd te rekken. In 2021 werd 53 % van de betwiste boetes bevestigd door de leidinggevende ambtenaar.<sup>3</sup> Een ander zwart punt zijn onbetaalde boetes. Tussen 2017 en 2021 werd meer dan 40 % niet betaald en werd een terugvorderingsprocedure bij Brussel Fiscaliteit ingeleid.<sup>4</sup> Nog verontrustender is dat bijna de helft van de boetes woningen betreft waarvoor al een boete was gegeven, met andere woorden er is deel eigenaars die, ondanks een eerste boete, hun woning leeg laten staan en het jaar daarop, of zelfs verscheidene jaren achtereen, opnieuw worden beboet (het bedrag van de boete neemt toe met het aantal jaren leegstand).

#### **– Openbaar beheerrecht en staking tot vordering worden bijna nooit gebruikt:**

De Brusselse wetgever heeft mechanismen ontwikkeld om de herbewoning van een onroerend goed af te dwingen bij eigenaars die daar duidelijk niet toe bereid zijn. Het openbaar beheerrecht geeft een openbare vastgoedoperator, gemeente, OCMW of gewestregie, de mogelijkheid om met of zonder toestemming van de eigenaar een woning over te nemen en deze onder sociale voorwaarden te verhuren, zo nodig met renovatie. De vordering tot staking geeft de administratieve autoriteiten en de verenigingen voor integratie door de huisvesting (VIHT – AIPL) de mogelijkheid een gerechtelijke procedure in te leiden om de leegstand te beëindigen. De beslissing van de rechter kan vergezeld gaan van een dwangsom.

3. De boete wordt opgelegd aan de eigenaar na een ingebrekestelling van 3 maand. Door niet te reageren op de ingebrekestelling wordt de boete opgelegd, dit zegt nog niets over het feit of de woning al of niet effectief leegstaat.

4. De inning van de boetes door Brussel-Fiscaliteit verliep moeilijk de laatste jaren. In 2018-2019 waren slechts 6 ambtenaren beschikbaar voor de inningdossiers doorgegeven door derden (of 25 gewestelijke externe diensten). De minder prioritaire dossiers hebben achterstand opgelopen. Voor de inning van de leegstandsboetes lijkt de situatie echter wel te verbeteren.

Ook hier rekende het Gewest erop dat de plaatselijke autoriteiten deze mechanismen zouden gebruiken, maar de laatste jaren is daar weinig of niets van terechtgekomen. De lange duur van de procedures, de complexiteit ervan, de ontoereikendheid van de menselijke en financiële middelen en misschien ook een gebrek aan wil zijn de oorzaak geweest van het geringe aantal ondernomen acties.

Het Noodplan voor de Huisvesting (PUL) heeft deze kwestie vanuit verschillende invalshoeken willen aanpakken: de ontwikkeling van een inventaris die aan de gewestelijke cel wordt toevertrouwd in plaats van aan de gemeenten, de uitbreiding van de opdrachten van de CL, engagementen van de gemeenten om te strijden tegen leegstaande woningen en tenslotte de versterking van het openbaar beheer. Acties 12 en 13 van het PUL.

**Bronnen:**

- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 3/02/2022](#), p.1
- [Schriftelijke vraag n° 790 betreffende de boetes voor leegstaande woningen](#), zitting 21/22
- [Schriftelijke vraag n°248 betreffende de leegstaande of ongezonde woningen](#), zitting 19/20
- [Schriftelijke vraag n°160 betreffende de brief die werd verstuurd naar eigenaars van leegstaande gebouwen](#), zitting 19/20
- *Ontmoeting met de Cel Leegstand in mei 2022.*

**MAATREGEL 10:**

# Een gewestelijk kadaster van leegstaande woningen ontwikkelen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

De missie werd toevertrouwd aan een team van onderzoekers van de ULB en de VUB. De eerste resultaten zijn eind 2021 bekend geworden. Het doel van het onderzoek was tweeledig: het opstellen van een gegevensbestand van vermoedelijk onbewoonde woningen en het ontwikkelen van een procedure voor jaarlijkse bijwerkingen om te komen tot een permanent instrument dat rechtstreeks door de regionale eenheid kan worden gebruikt en bijgewerkt.

De onderzoekers hebben verschillende databanken gebruikt, die relevant werden geacht voor de aanpak van de leegstand, voornamelijk het Rijksregister (afwezigheid van domicilie op een adres), de Vivaqua-cijfers betreffende de watermeters met zeer laag verbruik en het kadaster om zowel de aard van het onroerend goed na te gaan – de inventarisatie betreft uitsluitend onroerende goederen met een woonbestemming – als het aantal wooneenheden per gebouw.<sup>5</sup>

---

5. Bovendien werden twee andere bronnen geraadpleegd, de Kruispuntbank van Ondernemingen (beroepsactiviteit aan huis) en de gemeentelijke belastingregisters op tweede woningen om bepaalde kennelijk onderbezette eigendommen uit te sluiten.

Het kruisen van de gegevens en een analyse over vijf jaar hebben het mogelijk gemaakt een risico-indicator vast te stellen. In Brussel zouden tussen 7.800 en 10.400 woongebouwen vermoedelijk geheel of gedeeltelijk leeg staan, ofwel volgens de prognoses van de staatssecretaris voor huisvesting tussen de 17.200 en 26.400 woningen. Het gaat om vermoedelijke leegstand die door veldonderzoeken moeten worden bevestigd.

Gezien de omvang van het probleem besloot de staatssecretaris de controles te concentreren op de adressen waar het vermoeden van leegstand het sterkst was, d.w.z. de adressen waar vier jaar achtereen geen domicilie en een zeer laag waterverbruik was. Ongeveer 3.500 gebouwen, 13.500 woningen. Om het ritme van de enquêtes op te voeren, is het de bedoeling om in 2022 5 extra VTE's aan te werven binnen de CL.

## EVALUATIE

De beschikbaarheid van een krachtig identificatie-instrument op regionaal niveau is welkom, hoewel de betrouwbaarheid van het model nog moet worden getest door controles op het terrein. Hierdoor wordt voorkomen dat sommige gemeenten geen actie ondernemen, en wordt een geografisch beter gespreide en gestandaardiseerde risico-indicator verkregen. De missie van de academici is nog niet volbracht, zij zal drie jaar duren. Het computermodel kan dus nog worden aangepast en verbeterd in functie van de feedback uit het veld. Ook andere gegevens kunnen in de inventaris worden opgenomen. Het is een dynamisch instrument, in evolutie, en dat is zijn kracht. De laatste "telling" vond plaats in 1998.

De gewestelijke dienst werkte echter al enkele jaren met gegevens van het nationale register, het kadaster en energieleveranciers zoals Vivaqua en Sibelga om hun enquêtes op te zetten. Interne kruisverwijzingen van gegevens lijken de laatste jaren relevanter te zijn geworden, gezien de explosieve toename van enquêtes op eigen initiatief sinds 2019. De ULB/VUB-onderzoekers hadden geen toegang tot gegevens over het elektriciteitsverbruik.

De gemeenten worden ontheven van de verplichting om op lokaal niveau een telling uit te voeren en worden verzocht zich te concentreren op het weer op de markt brengen van leegstaande woningen, zoals we hieronder zullen zien. Maar wat gebeurt er met de gegevens die op lokaal niveau zijn verzameld in het kader van de gemeentelijke observatoria voor huisvesting? Dit is waardevolle informatie die in de nieuwe regionale regeling lijkt te ontbreken. Dit is betreuenswaardig, temeer daar verscheidene gesubsidieerde gemeenten de voorkeur hadden gegeven aan visuele straat-per-sstraatidentificatie (wijkagent) als identificatiemethode. Een strategie die ongetwijfeld een van de beste manieren blijft om leegstand op te sporen.

**Bronnen:**

- [\*Analyse de la faisabilité et de l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en RBC, audition des chercheurs de l'ULB/VUB en commission logement du Parlement bruxellois, 10 février 2022.\*](#)
- Nawal Ben Hamou, [\*PB: Een eerste gewestelijk kadaster van vermoedelijk leegstaande woningen, 15/12/2021\*](#)
- [\*Schriftelijke vraag n°332 betreffende de inventaris van leegstaande gebouwen op het grondgebied van de Brusselse gemeenten, zitting 20/21\*](#)
- [\*Brussels parlement, commissie huisvesting van 02/07/2020, p.5\*](#)



**MAATREGEL 11:**

# De taken van de gewestelijke cel leegstand uitbreiden / Subsidiëring van 1 VTE in elke gemeente

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~

---

**BESCHRIJVING**

De strijd tegen de leegstand van woningen speelt zich af op lokaal en regionaal niveau. Om de huidige beperkingen te overwinnen, heeft de regering de taken van de verschillende actoren herverdeeld en versterkt.

Er wordt dus niet langer een beroep gedaan op de gemeenten als eerste lijn om leegstand te inventariseren. De gemeentelijke observatoria voor huisvesting hebben niet de verwachte effecten opgeleverd. De plaatselijke autoriteiten wordt verzocht hun inspanningen te concentreren op het opheffen van de leegstand op hun grondgebied.

Daartoe subsidieert het gewest 1 VTE in elke gemeente voor een totaal budget van 1,14 miljoen euro per jaar. Deze post is bedoeld om te zorgen voor de contacten met de verhuurders, hun mobilisatie en de tenuitvoerlegging van de instrumenten van de huisvestingscode, met name de toepassing van het openbaar beheerrecht of de inleiding van een kortgeding. De personeelsmiddelen worden ter beschikking gesteld bij de ondertekening van het huisvestingscontract tussen de gemeente en het Gewest. Tot dusver zijn slechts 7 overeenkomsten gesloten.

Ook aan de regionale kant is er beweging. De taken van de cel leegstand zijn uitgebreid. Naast de identificatie en (versterkte) controles is er een cel rehabilitatie opgericht om de gemeentelijke huisvestingsreferent te steunen in zijn missie om woningen weer op de markt te brengen. Juridische, technische, administratieve en financiële ondersteuning. De aanwerving van het nieuwe team, bestaande uit 8 voltijdse equivalenten (389.000 euro/jaar), is volgens een mededeling van de staatssecretaris van februari 2022 bijna voltooid. De dienst zou ook het initiatief kunnen nemen als er op lokaal niveau niets gebeurt. In de beleidsnota huisvesting 2021-2022 worden de volgende doelstellingen van de nieuwe cel genoemd: zorgen voor ten minste één ondersteunende actie per gemeente die vragende partij is. Indien dat niet het geval is dan met de cel drie acties ondernemen op eigen initiatief.<sup>6</sup>

## EVALUATIE

Er worden op het eerste zicht aanzienlijke personeelsmiddelen ingezet voor de strijd tegen leegstand. Let wel, waar de gewestelijke cel bijna voltallig is, gebeurt er op het niveau van de gemeenten tot nu toe te weinig: enkel de gemeente Elsene is overgegaan tot de aanwerving van een huisvestingsreferentiepersoon.

De uitbreiding van de opdrachten van de regionale dienst is zeer goed nieuws. Het opleggen van boetes is niet voldoende en is geen doel op zich. Sommige verhuurders geven hier niet om. De huisvestingscode bevat relevante mechanismen om verhuurders aan te moedigen of te dwingen uit de leegstand te stappen. Bijna 10 jaar na de hervorming van de huisvestingscode worden deze instrumenten nog steeds niet gebruikt.

Wat ons echter verbaast, is dat het zwaartepunt nog steeds bij de gemeenten ligt. Wij begrijpen dat de nieuwe regionale eenheid vooral een ondersteunende cel is, en geen initiërend cel, behalve bij gebrek aan beter. Maar de plaatselijke autoriteiten zijn tot dusver niet tegen hun taak opgewassen. Zij zijn voor het grootste deel afwezig geweest bij de inventarisatie en bij de toepassing van de bepalingen van de huisvestingscode.

---

6. [Beleidsnota huisvesting 2021-2022](#), p. 237

MAATREGEL 11: DE TAKEN VAN DE GEWESTELIJKE CEL LEEGSTAND UITBREIDEN /  
SUBSIDIËRING VAN 1 VTE IN ELKE GEMEENTE**VOORSTEL**

De gewestelijke cel leegstand moet in het middelpunt van de interventies staan, uiteraard in samenwerking met de plaatselijke actoren. Zij moet een sterk initiatiefrecht ontwikkelen en wel snel, zonder te wachten op enig teken van gemeentelijk optreden, temeer daar de 19 te bezetten posten afhankelijk zijn van de ondertekening van huisvestingscontracten. Bovendien is er geen enkele garantie dat deze contracten en de daaraan verbonden subsidies na 2024 zullen worden verlengd.

**Bronnen:**

- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 03/02/2022](#), pp.11-12.
- Brussels parlement, [discussie over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse huisvestingscode inzake het openbaar beheerrecht en leegstaande woningen, 24/02/2022](#).
- Brussels parlement, [budget uitgaven en ontvangsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het begrotingjaar 2022, bijlage bij de algemene toelichting, deel 9, 29/10/2021, p.237](#).
- Brussels parlement, [commissie huisvesting van 15/07/2021](#), p.23

**MAATREGEL 12:**

# Versterking van het openbaar beheerrecht

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✓

---

**BESCHRIJVING**

Het openbaar beheerrecht werd in 2003 ingevoerd in de huisvestingscode. In 20 jaar is het slechts 4 keer gebruikt: door de Stad Brussel, het OCMW van Vorst en de gemeente Sint-Gillis. Het fonds voor openbaar beheer, dat wordt gevoed met de opbrengst van boetes op leegstaande woningen en dat renovatiewerkzaamheden moet voorfinancieren wanneer deze nodig zijn, is nooit gebruikt. Het totale bedrag van de door de openbare operator gemaakte kosten wordt later verhaald op de huurgelden, en dus uiteindelijk aan de eigenaar in rekening gebracht.

De regering zegt dat zij het effectieve gebruik van openbare beheerrecht opnieuw wil aanmoedigen. Daarvoor denkt ze aan de volgende zaken:

- Oprichting van een nieuwe regionale cel en subsidie aan de gemeenten voor de aanwerving van een VTE (zie vorige maatregel);
- Herziening van de voorwaarden voor toegang tot het fonds voor openbaar beheer: de gewestelijke lening die per wooneenheid wordt toegekend, wordt verhoogd;

Wijziging van de verdeelsleutel van de opbrengst van de boetes tussen het Gewest en de gemeenten. Het bedrag dat in het regionale fonds wordt gestort, stijgt van 5 % tot 70 %, terwijl tot nu toe de gemeenten het meest profiteerden van de geïnde boetes (85 %);

– Wijziging van de voorwaarden voor vervroegde terugname van de woning door de eigenaar. Afgezien van de verplichting om alle door de openbare operator gemaakte kosten te hebben vergoed, zal de eigenaar moeten wachten op de ondertekening van een huurovereenkomst en dus op een eerste ingebruikneming alvorens hij uiteindelijk zijn eigendom kan recupereren. Hij is daardoor ook verplicht een SVK-huurprijs te hanteren voor ten minste 9 jaar.

De ordonnantie tot wijziging van het openbaar beheerrecht is op 31 maart 2022 aangenomen. De uitvoeringsbesluiten worden in het najaar verwacht, zodat de hervorming vanaf 2023 kan worden toegepast.

## EVALUATIE

Het is niet de eerste keer dat de wetgeving inzake openbaar beheer wordt hervormd om het gebruik ervan aan te moedigen, maar zonder succes. Men blijft er blijkbaar toch in geloven. Ook de BBRoW verdedigt dit mechanisme. Het maakt effectieve herverhuringen tegen betaalbare prijzen mogelijk, aangezien de huur is gemodelleerd naar het SVK-model, hoewel de socialisatie tijdelijk is. Door de overheid beheerde huisvesting is in de eerste plaats bedoeld voor slachtoffers van ongezonde woningen en biedt dus vooruitzichten op herhuisvesting, waaraan het thans schromelijk ontbreekt.

Het recht op openbaar beheer is ook een afschrikmiddel voor de onbeweeglijkheid van eigenaars. De dreiging met openbaar beheer zou voldoende kunnen zijn om hen tot actie aan te zetten, op voorwaarde dat het om meer gaat dan een symbolische maatregel die bijna nooit wordt toegepast.

Wat deze keer misschien het verschil zal maken, is het feit dat zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau personeel beschikbaar wordt gesteld voor de uitvoering, met daarbij toch het eerder gemaakte voorbehoud over de rol van de regionale eenheid, die eerder ondersteunend is dan pro-actief.

De middelen die in het Gewestelijk Fonds worden geïnjecteerd, zijn een gelegenheid om de interventies voor leegstaande woningen in slechte staat te vermeerderen. Maar de vraag is of de financiële dimensie de voornaamste reden was voor de onderbenutting van het fonds. Het fonds heeft 5 miljoen euro in slapende toestand die geen enkele openbare operator tot nu toe lijkt te hebben willen mobiliseren.

Wat de vervroegde terugname van de woning door de eigenaar betreft, is het feit dat de ondertekening van een eerste huurovereenkomst als voorafgaande voorwaarde wordt gesteld, een relevant antwoord op een zwak punt in de vorige tekst, waarvoor de Stad Brussel heeft moeten opdraaien. De eigenaar van het enige pand dat de Stad in beheer had overgenomen, had zijn woning aan het einde van de verbouwingen teruggenomen voordat ze kon worden verhuurd, waardoor hij geen sociale huur hoefde te hanteren. De nieuwe wetgeving heeft ook een sanctie toegevoegd voor niet-naleving van de huurvoorschriften: terugbetaling van het te veel betaalde en een administratieve boete gelijk aan twee maanden huur.

## VOORSTELLEN

Het Gewest moet het voorbeeld geven zonder te wachten op gemeentelijke initiatieven die er misschien nooit komen. De Gewestregie zou een openbare beheerder van een zekere omvang kunnen worden. Enkele tientallen woningen die ook zouden kunnen worden gebruikt in de strijd tegen ongezonde woningen om gezinnen te herhuisvesten. Coherentie en transversaliteit tussen twee fundamentele problemen (leegstaande en ongezonde woningen) die met volharding moeten worden betreden.

Hoewel een kleine speler, veel te discreet tot nu toe, is de Gewestregie de laatste tijd wat dynamischer, met de aankoop, dankzij subsidies van het PUL, van verschillende gebouwen voor gezinnen die slachtoffer zijn van ongezonde woningen en voor daklozen. Een Regie is toch verondersteld het middel te zijn om het vastgoedvermogen van zijn eigenaar te vergroten. Hoe komt het dat dit niet het geval is bij het Gewest?

Ook andere hefboomen moeten worden overwogen, zoals gedwongen verkoop of vordering van eigendom van eigenaars die hardnekkig weigeren de gewestelijke wetgeving na te leven.

Het openbaar beheerrecht is trouwens niet enkel bedacht voor leegstaande woningen. De huisvestingscode voorziet ook in het openbaar beheer van ongezonde woningen die door de autoriteiten worden gesloten. Die bepaling wordt echter nooit vermeld. Wij pleiten dan ook voor een doeltreffende toepassing van het openbaar beheerrecht op leegstaande én ongezonde woningen.

### Bron:

- [Ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheerrecht en leegstaande woningen](#)

# 6. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN

## CONTEXT

Artikel 3 van de Brusselse huisvestingscode legt het recht op behoorlijke huisvesting vast. Verhuurders hebben verplichtingen. De woningen die zij verhuren moeten voldoen aan de minimumeisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting die door de Code worden opgelegd. De gewestelijke huisvestingsinspectie, de DGHI, is belast met het toezicht op de naleving van de normen. Zij kan verhuurders verplichten gebreken te repareren of woningen sluiten als zij onveilig zijn.

Sinds de oprichting in 2003 heeft de DGHI 8.300 woningen geïnspecteerd, waarvan 99 % niet aan de normen voldeed, d.w.z. iets meer dan 2 % van het huurwoningenbestand in Brussel. Een woninpark dat verder zeer slecht gekend is. De weinige bestaande gegevens wijzen erop dat er een aanzienlijke kloof bestaat tussen de controlecapaciteiten van de administratie en het aantal problematische woningen. Eén gegeven springt in het oog: 11 % van de huurders vindt de staat van de woning slecht of zelfs zeer slecht, volgens de enquête die voor het Observatiecentrum van de Huurprijzen is uitgevoerd.

Het huidige controlesysteem heeft beperkingen die deze kloof verklaren. Het eerste is het gebrek aan personeel bij de DGHI. Wegens personeelsgebrek voert de administratie weinig inspecties uit op eigen initiatief. 90 % van de bezochte woningen wordt bezocht na klachten van huurders. De strijd tegen ongezonde woningen steunt hard op hun schouders. Het indienen van een klacht houdt echter het risico in dat men zijn woning kwijtraakt (sluiting door de DGHI of represailles van de verhuurder). Veel huurders kunnen het zich niet veroorloven dergelijke risico's te nemen, aangezien herhuisvestingsoplossingen bijna onbestaande zijn. Het is niet verwonderlijk dat sommige woningen aan iedere controle ontsnappen. Hun verhuurders maken zich geen zorgen.

Een ander gevolg van het gebrek aan personeel is dat de administratie geen toezicht kan houden op de woningen die zij controleert. Wanneer een woning wordt gesloten, is het aan de verhuurder om de gebreken te herstellen en het initiatief te nemen om een "conformiteitscontroleattest" aan te vragen om de woning opnieuw te kunnen verhuren, na een bezoek van de DGHI. Maar ze doen dat niet allemaal. Ongeveer 2.200 sluitingen zijn vandaag nog actief!



Gelukkig is de situatie aan het veranderen. Het PUL heeft middelen ter beschikking gesteld om de inspectie te versterken (14 VTE's). Deze nieuwe aanwervingen hebben met name de oprichting mogelijk gemaakt van een eenheid "onderzoek" (oktober 2020 – 3 agenten) die zich richt op de actieve sluitingen, (nieuwe) eigenaarscontacten en/of initiatiefbezoeken.<sup>1</sup> Uit de DGHI 2021-statistieken blijkt een toename van het aantal controlebezoeken op eigen initiatief (97 in 2021, tegenover 34 in 2020, 32 in 2019 en 30 in 2018).<sup>2</sup> Dit is nog te weinig, maar de dynamiek verdient het om benadrukt te worden.

### **Om nog beter te doen, pleit de BBRoW voor de volgende acties:**

- Intensivering van de DGHI-inspecties, gericht op alle eigendommen van in gebreke blijvende verhuurders en op vervallen gebouwen
- Te zorgen voor een follow-up op lange termijn van de gecontroleerde woningen, door de geldigheidsduur van het certificaat van conformiteitscontrole in de tijd te beperken
- Gemeentelijke inspecteurs de bevoegdheid geven toe te zien op de naleving van de huisvestingscode om het aantal inspecties te verhogen

Tot sommige sluitingen wordt onmiddellijk na het eerste DGHI-bezoek besloten, wanneer de risico's voor de bewoners te groot zijn. Maar meestal, 3 van de 4 keer, wordt bij de inspectie de woning niet gesloten, maar krijgt de eigenaar een aanmaning om de gebreken te herstellen. De DGHI inspecteert de woning 1 jaar later opnieuw. 1 op de 3 keer wordt nog steeds niet aan de minimumeisen voldaan, de woning wordt dan gesloten. Dit is de tweede zwarte vlek in de huidige procedure: er is een gebrek aan hefboomwerking om verhuurders tot renovatie te bewegen. Steun (subsidies, SVK) en sancties (boetes) zijn onvoldoende om sommige verhuurders ertoe te brengen te handelen.

---

1. DGHI, [activiteitenverslag 2021](#), p.12

2. Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), [activiteitenverslagen](#)

**In het licht van deze mislukkingen stelt de BBRoW de volgende eisen:**

- Aanmoediging van het gebruik van gewestelijke premies en SVK-beheer voor de renovatie van niet-conforme woningen
- Het openbaar beheerrecht mobiliseren om te renoveren en te verhuren tegen sociale voorwaarden. Het openbaar beheerrecht wordt gewoonlijk geassocieerd met de bestrijding van leegstand, maar woningen die niet aan de normen voldoen en waarvan de eigenaars weigeren de vereiste herstellingen uit te voeren, komen ook in aanmerking. De beheerrecht is verder hervormd en er is extra personeel beschikbaar gesteld voor de uitvoering ervan.
- Versterk de sancties tegen verhuurders die recidiveren en activeer de invordering van boetes, zo nodig door de verkoop van eigendommen af te dwingen.

Een derde aandachtspunt is de herhuisvesting. Het ontbreken van een vooruitzicht op herhuisvesting ondermijnt het hele systeem. Huurders klagen niet als zij nergens anders kunnen wonen, en woningen in slechte staat worden niet echt gesloten om gezinnen niet op straat te zetten. In die context roept zelfs het aanmoedigen van de bezoeken van de DGHI op eigen initiatief vragen op: meer controles betekent het risico meer woningen te sluiten en evenveel gezinnen uit hun huis te zetten...

Het is dit onmogelijke dilemma dat de creatie van bijkomende herhuisvestingsoplossingen noodzakelijk maakt. Het PUL heeft hier nota van genomen (actie 25); de eerste concrete resultaten worden in de volgende maatregel geanalyseerd.

**Bronnen:**

- BBRoW '[Slechte huisvesting](#)' ([rbdh-bbrow.be](#))
- Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), [activiteitenverslagen](#)

**MAATREGEL 13:**

# Creëren van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

In 2021 heeft de gewestelijke grondregie twee gebouwen aangekocht, het ene in Brussel-Stad en het andere in Anderlecht, die respectievelijk 4 en 5 woningen omvatten. Deze eenheden, gerenoveerd en gemeubileerd, zijn bestemd voor huishoudens die gedwongen zijn onveilige, door de DGHI gesloten woningen te verlaten.

Het gaat om tijdelijke oplossingen: transithuisvesting waarin de bewoners maximaal 18 maanden kunnen verblijven, tegen SVK-huur. De DGHI zorgt via haar sociale dienst voor het huurbeheer en de begeleiding van de gezinnen bij het zoeken naar permanente herhuisvesting.

Een door het PUL ter beschikking gesteld budget van 2,5 miljoen heeft de financiering van deze twee aankopen mogelijk gemaakt.

Het eerste gebouw is reeds in gebruik genomen, en het tweede zal binnenkort volgen.

**EVALUATIE**

Het is duidelijk dat de aanpak zeer positief is.

Huurders die gedwongen worden door de DGHI gesloten woningen te verlaten, kunnen financiële steun krijgen voor herhuisvesting, extra voorkeurrechten voor het verkrijgen van een sociale woning en steun van de sociale dienst van de DGHI. Deze steun is echter verre van doorslaggevend, gezien het ernstige tekort aan betaalbare woningen. De herhuisvesting duurt zeer lang (gemiddeld 8 tot 9 maanden voor gezinnen met kinderen). Maanden

waarin deze gezinnen in woningen verblijven waarvan bekend is dat zij gevaarlijk zijn (gas- of elektriciteitsmeters afgesloten om de gevaarlijkste installaties onbruikbaar te maken, permanent hoge vochtigheidsgraad die de gezondheid van de bewoners schaadt...). De nieuwe gewestelijke transitwoningen bieden een gedeeltelijke oplossing aan voor enkele gezinnen om snel de meest verwaarloosde en gevaarlijke woningen te verlaten.

Wat de aandachtspunten betreft, betreuren wij het uitzonderlijke karakter van deze aankoopstrategie, die niet zal worden verlengd, aangezien de in het PUL voorziene middelen zijn uitgeput.

Bovendien zullen mensen zonder papieren niet kunnen genieten van het respijt dat door dit nieuwe transitaanbod wordt geboden. Zij zijn uitgesloten van alle steunregelingen voor herhuisvesting, ook al zijn zij de eerste slachtoffers van ondermaatse huisvesting. Dit is een volstrekt onaanvaardbare inconsistentie, aangezien het recht op huisvesting een grondrecht is dat aan iedereen ten goede moet komen.

## VOORSTELLEN

- De aankoopdynamiek voortzetten om het gewestelijk transitaanbod uit te breiden
- Ook op lokaal niveau aanvullende transitoplossingen ontwikkelen
- Prioriteit geven aan de toegang tot alle openbare huisvesting voor gezinnen die huisvesting moeten verlaten die onbewoonbaar is verklaard
- Openstellen van ondersteuningsmechanismen voor alle slachtoffers van ondermaatse huisvesting, ook voor mensen zonder papieren.

### Bronnen:

- Brussels Parlement, [Commissie huisvesting van 17/06/2021](#), p.24
- Nawal Ben Hamou, [PB Ongezonde woningen: 4 nieuwe transitwoningen](#), 29/14/2021
- Nawal Ben Hamou, [PB Ongezonde woningen: 5 extra transitwoningen](#), 19/07/2021

**7.**

**BESTRIJDING VAN  
DISCRIMINATIE  
OP HET VLAK  
VAN HUISVESTING**

# CONTEXT

Particuliere huurders zijn onderworpen aan de wetten van de markt en de goodwill van de verhuurders. Er is een groot gebrek aan betaalbare huisvesting. Aan de onderkant van de markt is de vraag veel groter dan het aanbod. Elke keer wanneer een goedkope woning wordt verhuurd of bezocht, komen er tientallen potentiële huurders opdagen. Verhuurders hebben dan een grote speelruimte, zowel bij het bepalen van de prijs als bij het selecteren van huurders. De laatste jaren hebben verschillende studies getracht discriminatie op het gebied van huisvesting te objectiveren en te kwantificeren. Zij tonen aan hoeveel moeilijker het is om een bezoek te vragen voor het huren van een woning (omdat in elke fase van het huurproces wordt gediscrimineerd) wanneer iemands naam buitenlands klinkt of wanneer iemands inkomen bestaat uit sociale uitkeringen in plaats van een salaris.

In 2017, 2018 en 2019 voerde een team van onderzoekers een reeks testen uit om de evolutie van discriminatie in de praktijk te meten.<sup>1</sup>

**Resultaten van de praktijktesten** (de onderzoeker doet zich voor als een kandidaat-huurder waarbij aan de verhuurder twee gelijkaardige kandidaturen worden voorgesteld, die alleen verschillen voor het geteste criterium):

- Bij gelijke inkomens worden werklozen gediscrimineerd (ten opzichte van werknemers) in 29 % van de gevallen in 2017 en 23 % in 2019.
- Discriminatie op grond van etnische afkomst (tests op basis van Noord-Afrikaans klinkende namen) bedraagt 23 % in 2017 en 20 % in 2019.

---

1. Verhaeghe, P.P. (dir.), [DISCRIMIBRUX. Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Universiteit Gent, 2017  
Verhaeghe, P.P., Mastari, L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Vrije Universiteit Brussel 2018  
Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [Discrimibrux](#) 2019

**Resultaten van de “mystery calls” tests** (onderzoekers doen zich voor als een eigenaar en doen een discriminerend verzoek aan het makelaarskantoor).

De houding van de vastgoedmakelaars, die nochtans de wet kennen, is bijzonder verontrustend. Het beroep is grotendeels betrokken bij discriminatie: iemand vragen te discrimineren is illegaal, daarop ingaan ook.

– Slechts 14 % van de vastgoedmakelaars in 2017 en 18 % in 2018 weigert categorisch elke vorm van etnische discriminatie.

– Slechts 7 % van de vastgoedmakelaars in 2017 en 12 % in 2018 weigeren te discrimineren op basis van inkomen.

De bevindingen van UNIA zijn al even alarmerend. De statistieken van de instelling laten sinds 2016 een constante stijging zien van het aantal geopende zaken wegens discriminatie op het vlak van wonen. In 2021 is ‘fortuin’ nog steeds het criterium dat tot de meeste discriminatie leidt (41 % van de gevallen), gevolgd door criteria op grond van afkomst (30,5 %) en handicap (10,5 %).

De cijfers zijn verhelderend. De gewoonten van verhuurders en vastgoedmakelaars veranderen niet en de straffeloosheid blijft bestaan ondanks de aanscherping van de wetgeving.

Sinds 2007 verbiedt [een \(federale\) wet](#) elke vorm van discriminatie (d.w.z. ongunstige behandeling van de ene persoon ten opzichte van de andere op basis van beschermde criteria (bv. geslacht, nationaliteit, afkomst, leeftijd, fortuin, geloofsovertuiging, enz.). Als het gaat om huisvesting, maken maar weinig slachtoffers van discriminatie er gebruik van omdat bij hen de prioriteit ligt bij het vinden van een woning en het moeilijk is om de discriminerende praktijken te bewijzen.

Op grond van deze mislukking stemde het Brusselse parlement eind 2018 (in werking getreden op 1 september 2019) [een ordonnantie goed die de strijd tegen discriminatie in huisvesting moet versterken](#). Het stelt de Huisvestingsinspectie (de DGHI) in staat om tests uit te voeren, makelaars en particuliere verhuurders die potentiële huurders discrimineren te identificeren en te bestraffen.

Wij vonden de wettekst toen interessant vanuit minstens twee invalshoeken: hij voorzag in een administratieve financiële sanctie tegen de verhuurders en makelaars die discrimineren en verlegde de bewijslast van het slachtoffer naar de administratie.<sup>2</sup>

Maar de grote zwakte van de tekst waren volgens ons de vele filters: om een procedure te starten, moest de DGHI een klacht of melding ontvangen van een slachtoffer of een getuige, terwijl we weten dat maar heel weinig mensen discriminatie melden, moe van een situatie die al jaren nauwelijks is veranderd. De gediscrimineerden weten ook dat geen enkele gerechtelijke of buitengerechtelijke actie hen de woning zal bieden waarnaar ze op zoek zijn. Daarbovenop moest de administratie ook voldoende ernstig bewijs of aanwijzingen hebben om de procedure verder te zetten.

Er werden geen tests uitgevoerd in 2019 en 2020. In 2021 werden 103 dossiers geopend bij de DGHI, waarvan er 11 niet-ontvankelijk werden verklaard. Van de 92 ontvankelijke dossiers werden bijna 2/3 (60 zaken) zonder verdere actie afgesloten wegens gebrek aan ernstig bewijs/aanwijzingen of gebrek aan aanvullende informatie van de klagers. Er werden 16 tests uitgevoerd en 13 boetes opgelegd.

Het kader is te beperkend, de resultaten zijn er niet. Om deze reden werd het systeem hervormd, wat we evalueren in de volgende paragrafen.

**Bronnen:**

- DGHI, [activiteitenverslag 2021](#)
- UNIA, [Diversiteitsbarometer Huisvesting, 2014](#)
- UNIA, [Jaarverslag, 2021](#)
- Verhaeghe, P.P. (red.), [DISCRIMIBRUX. Discriminatie op de private huurmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Universiteit Gent, 2017
- Verhaeghe, P.P., Mastari, L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), Vrije Universiteit Brussel 2018
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [DiscrimibruX 2019](#)
- RBDH, [Baromètre du logement 2014-2019, p.17](#)

---

2. Waarschijnlijk gemakkelijker toepasbaar dan gerechtelijke schadevergoeding



## MAATREGEL 14:

# Verbetering van het gewestelijk systeem

---

Nuttig ✓

---

Toereikend ✓

---

## BESCHRIJVING

De evaluatie (2021) van het Brusselse systeem ter bestrijding van discriminatie heeft zijn zwakke punten aangetoond. Een werkgroep (DIRL, UNIA, universiteitsteam...) deed aanbevelingen. Zij begeleidden het kabinet-Ben Hamou in de filosofie van de [nieuwe ordonnantie](#), goedgekeurd door het Brussels Parlement op 3 juni 2022.

– De belangrijkste wijziging betreft het wettelijk kader waarbinnen de discriminatietesten moeten plaatsvinden. De ordonnantie van 2018 stelde voorwaarden aan het uitvoeren van de testen: een voorafgaande klacht en door de administratie als ernstig beschouwde aanwijzingen waren vereist. De nieuwe ordonnantie **staat proactief testen toe, op initiatief van de DGHI**. Dit betekent dat de cumulatieve voorwaarden klacht + ernstige aanwijzing zijn geschrapt.

– Andere elementen in de ordonnantie zijn bedoeld om het toepassingsgebied uit te breiden. De DGHI kan voortaan **een beroep doen op actoren en/of verenigingen** om testen uit te voeren.

– De **lijst van beschermde criteria** is uitgebreid: verblijfsstatus of gezinsverantwoordelijkheid om met name eenoudergezinnen te beschermen. De weigering van redelijke aanpassingen voor personen met een handicap wordt ook als discriminerend beschouwd, op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst en gedurende de gehele overeenkomst.

– De ordonnantie geeft ook **details over de informatie die door de verhuurder kan worden opgevraagd** en wanneer: de verhuurder kan bepaalde informatie opvragen vóór het bezoek (naam en communicatiemiddelen), ter ondersteuning van de kandidatuur (inkomen en samenstelling van het gezin) of voor het opstellen van de huurovereenkomst (burgerlijke staat). De Huisvestingscode somde een limitatieve lijst op van informatie die een verhuurder kon verzamelen “ten behoeve van het opstellen van de huurovereenkomst”, zonder verdere aanwijzingen over de voorwaarden voor een eerste bezoek aan de woning.

– Laatste punt om op te wijzen: de tekst bepaalt expliciet dat “het slachtoffer dat een klacht wegens discriminatie heeft ingediend (...) bij de DGHI op de hoogte wordt **gebracht van de follow-up van zijn klacht**”. Die toevoeging is belangrijk, de praktijken van de administratie waren anders.

Om discriminatie te onderzoeken, werd de DGHI versterkt met 3 extra functionarissen.

Er werd ook een sensibiliseringscampagne gevoerd en een speciale website ([www.tehuurmaar.brussels](http://www.tehuurmaar.brussels)) gecreëerd om huurders, kandidaat-huurders en verhuurders te informeren. Het is ook via die website dat discriminatie gemeld kan worden via een online formulier.

## EVALUATIE

Alle wijzigingen in de Huisvestingscode lijken ons bij te dragen aan een versterking van de efficiëntie van de procedure.

Er is de mogelijkheid om tests uit te voeren op initiatief van de DGHI. We vernemen van de Staatssecretaris dat “de DGHI zich als eerste stap zal richten op verhuurders die reeds het voorwerp zijn geweest van een klacht of een melding bij de DGHI, Unia (...) De DGHI zal ook zijn werk voortzetten om discriminerende advertenties te zoeken op gespecialiseerde websites en te sanctioneren.”<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Brussels Parlement, [Verslag van de commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie](#), 19/05/2022, blz.28

Om het gevoel van straffeloosheid te beperken van verhuurders en vastgoedmakelaars die blijven discrimineren, hebben we resultaten nodig. De DGHI is versterkt, drie functionarissen zijn verantwoordelijk voor discriminatiedossiers. Zullen ze in staat zijn om tal van initiatieven uit te voeren?

Als positief evalueren we ook de informatie die de klager ontvangt over de follow-up van zijn klacht. Zonder deze informatie, geen erkenning van de schade die de slachtoffers is aangedaan, geen mogelijkheid om de impact van de melding te kennen, genoeg om gediscrimineerde huurders verder te ontmoedigen om een klacht in te dienen.

De verduidelijking over welke informatie op welk moment kan worden gevraagd, zou het gebruik moeten beperken van gedetailleerde infoformulieren die door makelaars en sommige verhuurders worden opgelegd zelfs voor een eenvoudig bezoek. Op die manier zou discriminatie kunnen beperken in de eerste fase van de verhuur, maar niet in de volgende fase. Bij het sluiten van de huurovereenkomst kan de verhuurder het bedrag van de financiële middelen van de kandidaat-huurder opvragen, de nieuwe ordonnantie definieert niet de voorwaarden en soorten documenten die kunnen worden gevraagd, hoewel we weten dat de herkomst van het inkomen het criterium blijft dat leidt tot de meeste discriminatie in de verhuur.

Ten slotte zou de website gewijd aan discriminatie meer gevoed kunnen worden. Er is een gebrek aan juridische gegevens om verhuurders en huurders goed te informeren over hun rechten en plichten.

Zelfs als we de verdiensten van de herziening van het systeem kunnen erkennen, is het niet dat wat het verschil kan maken. Zolang de private huurmarkt zo onevenwichtig blijft, zolang de druk op goedkope huurwoningen hoog blijft, zolang verhuurders vrij blijven om huurprijzen en voorwaarden op te leggen, zullen discriminerende fenomenen blijven bestaan. De meest geïnfomeerde verhuurders dreigen aan elke vorm van sanctie te ontsnappen.

## VOORSTELLEN

In een poging om de manier waarop de verhuurder gegevens kan verzamelen te omkaderen, geeft de Huisvestingscode aan dat de overheid een document kan aannemen waarin de inhoud en vorm van de informatie die kan worden opgevraagd, wordt gespecificeerd. Het is nu van essentieel belang dat de regering een dergelijk document effectief aanneemt, zodat het echt een einde kan maken aan de huidige trend naar een toenemende opeenstapeling van bewijsmateriaal dat de huurder moet leveren om te hopen op huisvesting. Om dit te doen, zal het document verhuurders duidelijk moeten verbieden om een bewijs van salaris, vaste contracten, een bewijs van betaling van eerdere huren te vragen.

Om discriminatie aan te pakken, voornamelijk op basis van fortuin, zou de oprichting van een openbaar fonds dat tussenkomt bij huurachterstand, zijn nut kunnen bewijzen.

Het beste bolwerk tegen discriminatie blijft de omkadering van de huurmarkt en een terugkeer naar meer acceptabele huurprijzen. De oplossing omvat ook de productie van sociale woningen, de beste optie voor de meest precare huishoudens.

### Bronnen:

- [Te huur maar...](#)
- [Brussels Parlement, \*Ontwerpordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode wat betreft de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en de strijd tegen discriminatie\*, 12/04/2022](#)
- [Brussels Parlement, \*Verslag van de Commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode met betrekking tot de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en de strijd tegen discriminatie\*, 19/05/2022](#)
- [Brussels Parlement, \*plenaire zitting\*, 03/06/2022](#)
- [Brussels Parlement, \*Commissie Huisvesting van 28/04/2022\*, p.1](#)

# 8.

# DUURZAME HERHUISVESTING VAN DAKLOZEN

*Deze analyse is tot stand gekomen dankzij de inzichten van de asbl l'Ilot en de Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri (AMA)*

# CONTEXT

Eind 2020 telde Brussel 5.313 daklozen, blijkt uit gegevens verzameld tijdens de laatste telling (straattelling, bezettingscijfers van de sector en partners). Een stijging van bijna 30 % ten opzichte van de vorige versie (2018). Het aantal daklozen is sinds 2008 verdrievoudigd. De onderzoeksmethode is in de loop van de tijd zeker verfijnd, waardoor ook realiteiten worden geteld waarmee tijdens de eerste edities weinig rekening werd gehouden (bijvoorbeeld kraakwoningen), maar de indicatoren zijn over het algemeen in stijgende lijn.<sup>1</sup>

De trend is vooral opvallend op het niveau van de extreme precariteit. In 2008 werden 262 mensen op straat geteld. In 2020 waren dat er 719, ook al werden midden in de gezondheidscrisis opvangmaatregelen genomen (enkele honderden opvangplaatsen in hotels).<sup>2</sup> Het gebruik van noodopvangoplossingen is de afgelopen jaren toegenomen, reeds voor de opeenvolgende lockdowns en dat ondanks de wens van de beleidsmakers om het zogenaamde integratiebeleid te bevorderen: in 2020 bracht *“bijna een op de drie daklozen (32,3 %) de nacht door in de openbare ruimte of in een kraakpand. Iets meer dan een derde van de mensen (36,3 %) werd opgenomen in noodopvangcentra of in de systemen die zijn opgezet als onderdeel van de gezondheidscrisis [...] Tussen 2008 en 2018 steeg het aantal opnames in noodopvang met 457,7 %.”*<sup>3</sup>

1. De telling is een foto van de thuisloosheid en slechte huisvesting in Brussel. Het bestaat sinds 2008 en vindt om de twee jaar plaats. De herhaling ervan maakt het mogelijk om in de loop van de tijd lessen te trekken. De geïdentificeerde situaties zijn die welke overeenkomen met de [typologie van thuisloosheid](#) (ETHOS) opgericht door FEANTSA (Federatie Europese verenigingen die werken met daklozen).

- Daklozen: op straat, huisvesting in nood- en crisiscentra;
- Zonder huisvesting: opvanghuizen, transitwoningen, post-huisvesting;
- In preciaire huisvesting: huisvesting bij familieleden, risico op uitzetting, huiselijk geweld.
- In ontoereikende huisvesting: niet-vergunde structuren, onderhandelde bezettingen, kraakpanden.

De oefening heeft beperkingen. Er zijn vormen van onzekerheid die moeilijk te becijferen zijn (bijvoorbeeld preciaire huisvesting). Een verborgen armoede die aan het tellen ontsnapt.

2. In november 2020, ten tijde van de telling, bezetten 622 mensen de crisisopvang; Vijf hotels en een voormalig verpleeghuis omgebouwd tot een plaats van opvang voor vrouwen. Deze tijdelijke oplossingen werden in april 2020 ingezet, omwille van de coronacrisis, om mensen op straat te beschermen en de vermindering van opvangplaatsen in bestaande structuren te compenseren. Zie voor meer informatie [bruss'help's evaluatie van de hotelvoorzieningen](#).

3. Bruss'help, [Telling van daklozen en slecht gehuisvesten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 6de editie](#), 9 november 2020, p.71

Deze sombere resultaten getuigen van een groeiende onzekerheid voor een deel van de Brusselse bevolking. De exorbitante kosten van huisvesting hakken erin. Huurschulden zijn de belangrijkste oorzaak van uithuiszettingen, een groot risico op thuisloosheid. Mensen zitten vast in opvang- en transitfaciliteiten door een gebrek aan duurzamere betaalbare woningen. De aanscherping van het asielbeleid speelt ook een grote rol in de evolutie van thuisloosheid in Brussel, waardoor duizenden mensen in extreme armoede terecht komen. Daarbij zijn noodvoorzieningen, waarvan de toegang onvoorwaardelijk en de kraakpanden, een van de weinige alternatieven voor de straat voor mensen zonder papieren.

Bij gebrek aan proactieve beleidsmaatregelen ten gunste van sociale huisvesting en een verlaging van de private huurprijzen, heeft de verenigingsector van de hulp aan thuislozen creatief moeten zijn om goedkope huisvesting te vinden en uit een vorm van fatalisme te komen en dat in eerste instantie zonder erkenning en zonder subsidie voor het verrichte werk.

De cel 'Capteur et créateur de logements (CCL)', in 2015 opgestart door de vzw l'Ilot, is een van die initiatieven. Het vindt huisvesting bij privéverhuurders, maar ook bij SVK's en OVM's. Het bundelt dit betaalbare aanbod ten gunste van zijn partners in de thuislozensector, die daarmee gezinnen die ze ondersteunen kunnen huisvesten. Sinds de oprichting heeft de CCL ongeveer 120 woningen (sommige daarvan transit) vastgelegd en gecreëerd. Tot 2019 werkte de CLL met eigen middelen.<sup>4</sup>

Housing first is ook een project dat door de verenigingen wordt uitgevoerd voordat het door de overheid werd erkend en gesubsidieerd. Het systeem voorziet in directe en onvoorwaardelijke toegang tot huisvesting (en ondersteuning) voor de meest kwetsbare thuislozen van lange duur. In 2021 werden 193 mensen gehuisvest en gevolgd door vier diensten, SMES-B, Diogenes, de straatverplegers en New Samu social. Een vijfde partner, het geestelijke gezondheidscentrum Antonin Artaud, behaalde zijn erkenning in 2022. Tussen 2019 en 2022 steeg het budget voor housing first projecten van € 1,5 miljoen naar € 3,14 miljoen.

---

4. Het intersectorieel platform Bru4home is een gelijkaardig initiatief. Het merendeel van de partners komt uit de geestelijke gezondheidszorg. Het platform bestaat sinds 2016 en wordt gesubsidieerd door COCOM.

De Cocom-budgetten blijven vooral gericht op de sociale nood situatie.<sup>5</sup> De paradigmaverschuiving die de ministers belast met sociale actie en gezondheid – Alain Maron en Elke Van den Brandt – wensten, is niet voor morgen, maar er zijn middelen beschikbaar voor de integratie en preventie van thuisloosheid, zoals voorzien in de [kaderordonnantie van 2018 betreffende de noodhulp aan en inschakeling van daklozen](#).<sup>6</sup> Naast de bovengenoemde projecten hebben de thuisbegeleidingsdiensten<sup>7</sup> extra middelen gekregen en wordt ook beter rekening gehouden met de opdracht van post-huisvesting in een opvangcentrum, althans in de structuren die door COCOM worden gesubsidieerd.<sup>8</sup>

Om de verschuiving van nood naar integratie ooit te laten plaatsvinden, is het noodzakelijk om het beleid rond thuislozen en het woonbeleid samen te brengen. Tijdens de vorige legislatuur stelde Céline Fremault, minister van huisvesting en minister van COCOM en COCOF, een jaarlijks quotum van prioritaire toewijzingen in de sociale huisvesting (3 %) vast voor slachtoffers van huiselijk en intra-familiaal geweld. Dit is een maatregel die nieuwe perspectieven heeft geopend voor een bepaald publiek van onthaalhuizen (ongeveer 150 verhuizingen naar sociale huurwoningen sinds 2016).<sup>9</sup>

Het Relanceplan dat de Brusselse regering in juli 2020 heeft goedgekeurd om de gevolgen van de coronacrisis op te vangen, voorziet in maatregelen op het kruispunt van huisvestingsbeleid en hulp aan thuislozen. Het opheffen van de crisismaatregelen en het geleidelijk sluiten van plaatsen in hotels zijn de argumenten die door de meerderheid worden aangevoerd om de transversaliteit

5. 60 % voor noodvoorzieningen, 16 % voor begeleiding en housing first, 13 % voor opvangcentra, 7 % voor dagcentra, 4 % voor straathoekwerk. Gebaseerd op gegevens verzameld door AMA.

6. Dit nieuwe rechtskader streeft in de eerste plaats de doelstelling na van een betere coördinatie van de diensten in de thuislozensector (noodhulp en integratie), alsook de totstandbrenging van een gecentraliseerde follow-up van de geholpenen. Bruss'help is de nieuwe COCOM-instelling die verantwoordelijk is voor de uitvoering van deze missies. Zie over dit onderwerp, wat we in 2019 zeiden in onze vorige [woonbarometer](#).

7. 11 structuren worden door de COCOM erkend als psychosociale, budgettaire of administratieve [thuisbegeleidingsdiensten](#). Zij bieden momenteel ondersteuning aan 600 mensen.

8. De COCOM-ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende noodhulp en integratie van daklozen legt post-opvang in een opvanghuis vast als een basisopdracht, gesubsidieerd voor een bedrag van 1/2 vte per structuur. Hetzelfde geldt voor opvangcentra die door de Cocof erkend zijn. Toch is de COCOM-subsidie sinds 2018 herzien en evolueert nu mee met de grootte van het onthaalhuis (meer middelen voor grote structuren). De beweging werd niet gevolgd op het niveau van de COCOF wegens gebrek aan middelen. Ter herinnering, 6 onthaalhuizen zijn erkend door COCOM tegenover 16 door de COCOF. Alan Maron is minister van Sociale Actie en Volksgezondheid in beide commissies.

9. Over dit punt is geen eensgezindheid in onze rangen omdat het een hiërarchie van prioriteiten tussen kwetsbare groepen vastlegt.



te versnellen en duurzamere herhuisvestingsoplossingen voor te stellen.<sup>10</sup> Het noodplan voor huisvesting (PUL), dat een paar maanden later werd gestemd, concretiseert deze gemeenschappelijke strategie. Er wordt gesproken over het mobiliseren van zo'n 500 nieuwe woningen met hulp van de SVK's, gemeenten en OCMW's om thuislozen duurzaam te huisvesten. Er zijn twee projectoproepen gelanceerd. Ze worden op de volgende pagina's geëvalueerd.

Het PUL zet ook huisvestingsbudgetten (5 miljoen euro) in voor het creëren van nieuwe opvangfaciliteiten voor slachtoffers van huiselijk geweld en LGBTQIA+ jongeren. In 2021 verwierf de Gewestregie 3 gebouwen. Twee daarvan zijn bedoeld voor slachtoffers van geweld, met een totale capaciteit van 44 plaatsen. De gebouwen worden gerenoveerd. De eerste verhuizingen staan gepland voor het najaar van 2022.

#### OVERZICHT VAN DE OPVANGCAPACITEIT

	01.07.2019	01.05.2019	01.11.2021
Noodopvang	673	1.323	1.333
Hotels	0	239	189
Inrichtingen transitmigranten	300	440	440
Opvanginrichtingen in het kader van tijdelijke begeleide bezettingen	0	240	280
Opvangtehuizen	884	917	962
<b>TOTAAL</b>	<b>1.857</b>	<b>3.195</b>	<b>3.205</b>
Aantal personen duurzaam herhuisvest	0	36	238

**Bron** **tableau:** Alain Maron, [PB: Daklozen: Geleidelijk overschakelen naar duurzame herhuisvesting](#), 9 juni 2021

#### Bronnen:

- [Relance- en herontwikkelingsplan van de Brusselse regering in het licht van de covid 19-crisis](#), 7 juli 2020.
- [Bruss'help, Telling van daklozen en slecht gehuisvesten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 6de editie](#), 9 november 2020.
- [Schriftelijke vraag nr. 427 over de toekomst van de housing first-projecten, sessie 20/21](#)
- [Bruss'help's https://www.bruss'help.org/download/Rapport-nl.pdf](https://www.bruss'help.org/download/Rapport-nl.pdf)
- [Alain MARON, CP: € 1.300.000 pour soutenir des initiatives d'occupation temporaire à finalité sociale en mobilisant des bâtiments vides](#), 5/04/2022

<sup>10</sup>. De regering ondersteunt ook, via het Relanceplan, tijdelijke bezettingen met sociale doeleinden in leegstaande gebouwen. De begroting voor 2022 bedraagt 1.300.000 euro (965.000 euro in 2021). De financiële bijdrage van het Brussels Gewest en COCOM dekt de energie- en verzekeringkosten en eventuele inrichtingskosten om de veiligheid van de bewoners te garanderen. Het uiteindelijke doel is om 700 mensen te huisvesten. De projectoproep die in september 2020 werd gelanceerd, heeft 77 woningen opgeleverd. We mogen wel niet vergeten dat dergelijke bezettingen tijdelijk zijn en dat ze nooit duurzame, kwaliteitsvolle woningen zullen vervangen.

**MAATREGEL 15:**

# Het aanbod van woningen voor thuislozen vergroten

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

Actie 27 van het Noodplan wonen (PUL) maakt deel uit van een logica van samenwerking tussen de kabinetten huisvesting en sociale actie bij de COCOM. Aan beide kanten zijn budgetten gemobiliseerd om enkele honderden woningen voor thuislozen te capteren – aanvankelijk die personen die in crisisstructuren (hotels) wonen – en psychosociale ondersteuning te bieden als ze eenmaal in de woning zijn ondergebracht. De maatregel werd aanbevolen in het Relanceplan van de regering (juli 2020) op het moment dat de beëindiging van crisismaatregelen werd overwogen<sup>11</sup>, wat de aandacht verklaart die met name aan deze doelgroep werd besteed, aandacht die vervolgens evolueerde naar alle thuislozenpopulaties.

De toename van de woningvoorraad, publiek en privaat, wordt gedacht in samenwerking met lokale overheden en sociale verhuurkantoren.

De gewestelijke huisvestingsadministratie lanceerde in april 2021 een projectoproep voor gemeenten en OCMW's. De financiële middelen die op gewestniveau beschikbaar worden gesteld, dekken de kosten van renovatie en/of inrichting van woningen. Deze laatste worden beschikbaar gesteld voor een periode van minimaal 10 jaar. Er zijn geen aanwijzingen dat dit nieuwe woningen zijn die aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. Voor zover wij weten was er geen streefcijfer.

---

11. Gezien de gezondheidscontext is de opvang in hotels in 2021 en deels in 2022 verlengd.

Vervolgens werd een oproep gedaan tot het indienen van blijken van interesse onder sociale verhuurkantoren. De ambitie was om onder de nieuwe woningen die in beheer worden genomen (ongeveer 700 per jaar) 400 woningen (200 in 2021 en 200 in 2022) te identificeren voor mensen die een thuisloze situatie verlaten. Er is geen nieuwe financiële stimulans omdat het Gewest al verhoogde SVK-subsidies toekent voor woningen die worden bewoond door kwetsbare groepen. Die verhoging is bedoeld om een huurrisico in te dekken dat als acuter wordt beschouwd. In november 2021 werd een tweede oproep tot interesse gelanceerd. Deze keer voorzag het, naast de bestaande verhoging, in een forfaitaire tegemoetkoming van € 1.000/woning voor het eerste subsidiejaar.

De psychosociale ondersteuning van huurders wordt gefinancierd door COCOM. Bruss'help, de nieuwe vzw van COCOM (2019) is verantwoordelijk voor de coördinatie van de ondersteuning en het centraliseren van de toewijzing van de woningen.

Resultaten:

- 25 woningen ter beschikking gesteld in 6 projecten (3 gemeenten en 3 OCMW's);
- 19 woningen door 3 SVK's (op 24 SVK's).<sup>12</sup>

## EVALUATIE

De cijfers spreken voor zich. Deze projectoproepen en oproepen tot interesse zijn een mislukking. Het aantal gemobiliseerde woningen is laag. De toewijzingen zullen niet voor 2023 plaatsvinden, omdat er nog werken moeten gebeuren in de woningen van de gemeenten en het OCMW. De SVK's die zich hebben geëngageerd, moeten nog verschillende woningen in beheer nemen bij particuliere eigenaren.

De lage deelname van de SVK's is opvallend. De Staatssecretaris van huisvesting wijst op verschillende elementen. Het eerste argument is de beslissende rol die Bruss'help, een nieuwkomer in het Brusselse institutionele landschap, toebedeeld krijgt bij de selectie van kandidaat-huurders. De SVK's vreesden dat ze volledig zouden worden uitgesloten van de toewijzingen. De OCMW's (projectoproep) maakten dezelfde opmerking en vonden het

---

<sup>12</sup>. Gebaseerd op gegevens van FEDAIS en de reporting van de PUL-coördinatie-eenheid (juli 2022).

inconsequent om kandidaten “op te leggen” zonder rekening te houden met de specifieke kenmerken van de sociale opvolging.

Sommige sociale verhuurkantoren hebben al samenwerkingsverbanden met partners in de thuislozensector en samenwerkingen die hun vruchten afwerpen. De interventie van Bruss’help in het proces, dat ook als zeer onhandig werd beschouwd en zich zeer weinig bewust was van de realiteit op het terrein, werd gezien als een uitdaging voor de bestaande dynamiek, zowel voor het SVK als voor de begeleidende partners. Het risico om gedwongen te worden tot nieuwe samenwerkingen is een belemmering geweest voor de betrokkenheid van de SVK’s. De twee federaties van de thuislozensector (AMA en BICO) en FEDAIS hebben samen een brief ondertekend ter attentie van de kabinetten om hun angst te uiten voor opgelegde procedures die losstaan van hun dagelijks praktijk die vrij goed werkt.

Een ander argument dat wordt gebruikt, is dat de financiële prikkel onvoldoende wordt geacht om te leiden tot een bredere deelname van de SVK’s aan de herhuisvesting van thuislozen. Momenteel is tussen 2 en 5 % van de voorraad<sup>13</sup> (meer dan 7.000 woningen) het onderwerp van overeenkomsten met verenigingen die thuislozen helpen, met sterke verschillen tussen SVK’s omdat sommigen van hen geen partnerschap hebben, waar anderen historische partnerschappen hebben. Volgens een parlementaire interpellatie van juni 2022 hebben 14 van de 23 SVK’s (exclusief studenten-SVK) overeenkomsten met een of meer organisaties in de thuislozensector.

Het zijn die verschillen die eerder vragen oproepen dan de hoogte van de subsidie. SVK’s worden gesubsidieerd door het Gewest om huisvesting voor arme huurders te socialiseren, moeten ze niet allemaal deelnemen aan de inspanningen om thuislozen te huisvesten?

**Bronnen:**

- Brussels Parlement, [Commissie huisvesting, 3/02/2022](#), pp. 27-30
- Brussels Parlement, [Commissie gezondheid en bijstand aan personen, 23/06/2022](#), pp.29-30
- Rapportering coördinatiefiel Noodplan voor de huisvesting, juli 2022.

<sup>13</sup>. Voor de subsidies verstrekt het SVK aan het Gewest cijfers over het aantal woningen voor thuislozen. In 2021 werden er 125 woningen aangegeven. SVK’s worden echter ook gesubsidieerd voor transitwoningen die soms worden bewoond door “ex-daklozen”.

**9.**

**UITHUIS-  
ZETTINGEN  
VOORKOMEN**

# CONTEXT

In Brussel werden in 2018, volgens gegevens verzameld door Bru-home, een onderzoeksproject dat gezamenlijk door de ULB en de VUB werd uitgevoerd, bij de vrederechters van de hoofdstad 3.908 vonnissen tot uithuiszetting uitgesproken. Niet al deze rechterlijke beslissingen worden ten uitvoer gebracht. Soms dienen ze als drukkingsmiddel om de betaling van de huur af te dwingen. Meestal verlaten huurders het pand, zonder te wachten op de effectieve uithuiszetting.

Toch monden zo'n 600 vonnissen jaarlijks uit in een fysieke ontruiming van de woning, in aanwezigheid van de politie en de deurwaarder, blijkt uit de (onvolledige) statistieken van de Kamer van gerechtsdeurwaarders. Een traumatische beproeving die hele gezinnen in extreme onzekerheid stort en de risico's van dakloosheid doet toenemen.

In meer dan 80 % van de vonnissen staat de huurachterstal centraal in het geschil.<sup>1</sup> Huurders weten niet meer hoe ze hun huur moeten betalen. Andere redenen die kunnen leiden tot een ontruimingsvonnis zijn overlast, schade aan woning. Gemiddeld ligt de huurschuld rond de 3.800 € of 5 maanden huur. De uitspraak zal de schuld verder doen toenemen. De ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder machtigt de verhuurder om schadevergoeding te eisen. Het is vrij gebruikelijk om bovenop de schuld nog een verbrekingsvergoeding op te leggen (meestal drie maanden huur), om nog maar te zwijgen van de gerechts- en eventuele advocaatkosten.<sup>2</sup>

De exponentiële en willekeurige stijging van de huurprijzen zonder equivalent in termen van inkomen is een bepalende factor bij het begrijpen van de aard van huurgeschillen. Waar gezinnen het moeilijk hebben om een budget te beheren en prioriteit te geven aan uitgaven, kunnen onverwachte uitgaven een toch al precair evenwicht verstoren wanneer het budget te krap is. Het verlies van inkomsten, geheel of gedeeltelijk, is bevorderlijk voor de huurschuld.

1. Het ULB/VUB-onderzoek geeft aanwijzingen over het profiel van de verhuurders die procederen. In 71 % van de gevallen gaat om een particuliere verhuurder, 12 % een privébedrijf, 9,5 % een OVM, 3,7 % een gemeente, een OCMW of een andere openbare operatoren en in nog eens 3,4 % van de gevallen een SVK. Het percentage uithuiszettingen in het openbare en gesocialiseerde park roept vragen op.

2. BBRoW, [Vrederecht. Verhuurders welkom! Huurders welkom?](#) 2020, blz.12.

De huurprijzen op de privémarkt zijn niet redelijk, billijk of objectief. Ze zijn het resultaat van een economisch model dat individuele winst bevoorrecht ten koste van het algemeen belang. De vrederechter, die de huurder veroordeelt tot ontruiming wegens achterstallige betalingen, stelt nooit de vraag naar het potentieel misbruik van de huur, behoudens zeer zeldzame uitzonderingen. Het draagt bij aan de reproductie van een machtsevenwicht dat duidelijk ongunstig is voor huurders.

Tijdens de twee lockdowns van 2020 en 2021 heeft de Brusselse Regering twee moratoria's op uithuiszettingen afgekondigd (april tot eind augustus 2020 en november tot april 2021) om woningverliezen te vermijden, terwijl het parool was om thuis te blijven en respijt te geven aan degenen van wie de financiële inkomsten plots waren gedaald. In de context van de crisis is de realiteit van uitzettingen des te acuter geweest. Maar ook buiten de gezondheidscrisis om blijft voor ons het vermijden van uithuiszettingen een prioriteit.

Het voorkomen van uithuiszettingen betekent ook het beperken van de kosten voor de samenleving. Een ontruiming heeft een prijs voor de gemeenschap. Het mobiliseert veel sociale actoren en nood-, crisis- en transitopvangcentra, vaak voor lange perioden, bij gebrek aan echte mogelijkheden voor herhuisvesting. In Frankrijk hebben studies aangetoond dat één euro uitgegeven om het verlies van woningen te voorkomen de gemeenschap tot 8 euro bespaart.<sup>3</sup> Zo vroeg mogelijk handelen en schulden beteugelen lijkt ons ook een winstgevende optie voor verhuurders. In geval van insolventie van de huurder zal de invordering van schulden ook bij een veroordeling moeilijk blijven.

Het OCMW is (of zou het moeten zijn) een belangrijke speler in het voorkomen van uithuiszettingen. Al in 1998 plaatste de federale wetgever de instelling in het centrum van een systeem dat uitzettingen moest voorkomen, begeleiden en "vermenselijken".<sup>4</sup> Het Gerechtelijk Wetboek werd gewijzigd om de OCMW's systematisch te waarschuwen bij elk verzoek tot gerechtelijke uitzetting, ten laste van de griffie van de betrokken vrederechter of de gerechtsdeurwaarder in geval van dagvaarding. Afwijking van het Wetboek:

---

3. Zie hiervoor het werk van [Nicolas Démoulin over de preventie van huuruitzettingen](#), december 2020.

4. Wet van 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, B.S. 1 januari 1999.

de communicatieplicht geldt niet voor de ontruimingsvonnissen<sup>5</sup> die de rechter aan het einde van de procedure uitspreekt, ook al is dit een kritiek moment voor de huurder die net veroordeeld is. De wet op de humanisering van uitzettingen stelt ook een minimumperiode van één maand vast tussen de betekening van het vonnis en de daadwerkelijke uitzetting.

Hoewel de OCMW's wel informatie krijgen over het opstarten van de uitzettingsprocedure, vinden ze het erg moeilijk om alle dossiers (zo'n 5.000 aanvragen per jaar) op te volgen en in contact te komen met de betrokkenen. Sommigen worden geholpen en zijn gekend door het OCMW, maar niet allemaal. Structuren hebben niet altijd de middelen om een proactieve aanpak te ontwikkelen die verder gaat dan het sturen van een eenvoudige brief met voorstel tot hulp. Het OCMW klaagt ook over een gebrek aan tijd om op te treden tussen de indiening van de aanvraag en de eerste zitting (één tot twee weken). De deadline wordt veel te kort geacht om mensen te ontmoeten, een sociaal onderzoek uit te voeren en passende hulp te bieden (inclusief de betaling van alle of een deel van de achterstallige huur).

Bovendien is het OCMW bij het organiseren van een fysieke uitzetting zelden ter plaatse, als er geen opvolging opgestart werd. Het is niet op de hoogte van de plaatsen en data van de uithuiszettingen. De wet kent aan geen enkele actor de verantwoordelijkheid toe om hem hiervan op de hoogte te stellen.<sup>6</sup>

De Brusselse meerderheid wil de procedures voor uitzetting (sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek), met name de termijnen, wijzigen om de tussenkomst van de OCMW's efficiënter te maken en gerechtelijke veroordelingen te vermijden. Actie 28 van het PUL rekent ook op de invoering van een algemeen wintermoratorium, met een compensatiemechanisme voor de eigenaars. Het regeerakkoord van 2019 verklaarde de strijd tegen illegale uitzettingen (die buiten elk wettelijk kader plaatsvinden) te willen versterken, maar het Noodplan huisvesting verwijst er niet naar.

---

5. Alleen voor huurovereenkomsten van algemeen recht, niet hoofdverblijfhuurcontracten.

6. Sommige deurwaarders nemen deze verantwoordelijkheid echter op zich. In Sint-Gillis is het OCMW systematisch aanwezig, dankzij een partnerschap met de politie die hen op de hoogte brengt van de datum van de ontruiming.



In april 2022 heeft de regering een ontwerp van ordonnantie aangenomen dat de bovengenoemde voornemens concreetiseert. De tekst werd voorgelegd aan adviesorganen zoals de Adviesraad Huisvesting en Brupartners (voorheen de Brusselse Sociaal-Economische Raad). De Staatssecretaris van huisvesting wacht het advies af van de federale minister van Justitie<sup>7</sup>, de vrederechters en de Raad van State alvorens het ontwerp aan het parlement voor te leggen (waarschijnlijk eind 2022).

Normaal gesproken beoordeelt de woonbarometer van de BBRoW afgeronde wetgevende initiatieven, wat hier niet het geval is. De hervorming heeft echter een bijzonder vernieuwend karakter. De aanpassingen werden lang verwacht door onze leden, wat onze keuze verklaart om een eerste licht te werpen op het project, zelfs wanneer sommige krachtlijnen nog kunnen evolueren.

**Bronnen:**

- Bru-Home, [uithuiszettingen in kaart brengen](#)
- BBRoW, [pleidooi voor een gewestelijk systeem om uithuiszettingen te voorkomen](#), 2021
- BBRoW, [Vredegerecht. Verhuurders welkom! Huurders welkom?](#), 2020
- Observatorium gezondheid en welzijn, [Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest](#) thematisch rapport 2018
- Brussels Parlement, [Commissie Huisvesting van 12/05/2022](#), blz. 8

---

7. Het reglement van procesvoering voor de hoven en rechtbanken valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de federale overheid, hoewel de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof de Entiteiten gefedereerde, marginale veranderingen indien deze noodzakelijk blijken voor de uitoefening van hun bevoegdheden (huisvestingsbeleid).

**MAATREGEL 16:**

# Hervorming van de gerechtelijke procedure en toepassing van een wintermoratorium op uithuiszettingen

---

**Nuttig** 

---

**Toereikend** **BESCHRIJVING**

Het voorontwerp van ordonnantie dat in de Huisvestingscode procedureregels opneemt die van toepassing zijn op gerechtelijke uithuiszettingen is op 28 april 2022 in eerste lezing door de Brusselse regering goedgekeurd. Naar verwachting wordt het project aan het eind van het jaar besproken in de Commissie Huisvesting.

De tekst concretiseert enkele van de aanbevelingen van de onderzoekers van de Universit  Saint-Louis, die van het kabinet van Nawal Ben Hamou de opdracht kregen om de efficiëntie van de Brusselse wetgeving te evalueren met betrekking tot de effectiviteit van het recht op wonen (inclusief de woningverhuur en de gerechtelijke uitzettingen).

## De hervorming bestaat uit drie componenten:

**1. Herziening van de gerechtelijke procedure.** Op dit punt zijn er veel wijzigingen. Wij hebben de meest opvallende geselecteerd:

- Verplichting om de huurder in gebreke te stellen alvorens juridische stappen te ondernemen (termijn van één maand). De ingebrekestelling moet met name de precieze opgave van de huurschuld bevatten;
- Het opleggen van een onverkortbare termijn van 40 dagen tussen de indiening bij de rechtbank van een verzoek tot uitzetting<sup>8</sup> en de behandeling van het verzoek. Momenteel is deze termijn 8 tot 15 dagen, afhankelijk van het feit of het verzoek wordt ingediend door dagvaarding (deurwaarder) of door middel van een verzoekschrift. De verlenging moet de systematische tussenkomst van de OCMW's mogelijk maken en een sociaal onderzoek dat aan de vrederechter wordt meegedeeld. Het mechanisme moet ten goede komen aan alle woninghuurovereenkomsten en de tijdelijke bewoningsovereenkomsten;
- Verlenging van de termijn tussen de kennisgeving van uithuiszetting door de deurwaarder aan de huurders en de daadwerkelijke ontruiming, van 5 dagen nu naar 15 dagen;
- Systematische communicatie naar het OCMW van verzoeken tot uithuiszetting (met telefoon- en e-mailgegevens van huurders), de vonnissen<sup>9</sup> en hun betekening voor alle woninghuurovereenkomsten en tijdelijke bewoningsovereenkomsten.

---

8. Uitzetting kan deel uitmaken van het oorspronkelijke verzoek, maar kan ook later in de procedure plaatsvinden, bijvoorbeeld wanneer de conclusies van de partijen worden opgesteld. Een incidenteel verzoek tot uitzetting zou de behandeling dus ook kunnen uitstellen tot 40 dagen, aldus het voorontwerp.

9. En arbitrale uitspraken, als het voor een scheidsgericht komt.

## De nieuwigheden van het ontwerp in beeld:



Bron: Nawal Ben Hamou, [BP: een hervorming van de uithuiszettingsprocedure en de invoering van een algemeen wintermoratorium in Brussel](#), 29 april 2022.

**2. Invoering van een wintermoratorium** voor de openbare en private huurwoningen tussen 1 november en 15 maart.<sup>10</sup> Een moratorium schort de effectieve uitvoering van uithuiszettingen op, maar belet op geen enkele manier een verhuurder om juridische stappen te ondernemen, noch een rechter om het huurgeschil te beslechten en een mogelijke straf uit te spreken (waarvan de uitvoering dan moet worden uitgesteld).

Tegelijkertijd komt er een herschikking van het Gewestelijk Solidariteitsfonds (gefinancierd door de boetes van de DGHI in de strijd tegen ongezonde woningen en discriminatie) om verhuurders te compenseren tijdens het moratorium, als de huurders de huur niet langer betalen. Het Fonds zou kunnen tussenkomen in de vorm van terugbetaalbare of niet-terugvorderbare voorschotten.

Bewoners van tijdelijke bezettingsprojecten (inclusief transitwoningen) zouden volgens de huidige versie van de tekst niet van dit moratorium kunnen genieten.

**3. Ontwikkeling van regionale statistieken over uithuiszettingen** via monitoring door het Observatorium van Brussel Huisvesting. Besluiten tot uitzetting moeten daarom ook aan de administratie worden toegezonden.

## EVALUATIE

De BBRoW is voorstander van een verlenging van de termijnen op voorwaarde dat de bijkomende tijd wordt gebruikt om de problemen van het huishouden op te lossen: het opstarten van een sociale opvolging, budgettaire begeleiding, het opstellen van een redelijk afbetalingsplan, het zoeken naar een andere woning indien nodig... Geef de tijd aan de begeleiding en laat de huurders weer op de been komen.

De helft van de huurgeschillen wordt door de vrederechter beoordeeld in afwezigheid van de huurders, en zelfs 60 % wanneer het gaat om een verzoek tot uithuiszetting. De meerderheid van de huurders laat zich veroordelen zonder zich zelfs maar te proberen te verdedigen. Dit is een bijzonder alar-

<sup>10</sup>. Tenzij er dwingende redenen zijn. Het voorontwerp noemt als voorbeeld de ongezonde staat van een woning die de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar zou kunnen brengen of het gedrag van de huurders dat ontruiming onvermijdelijk zou maken. Vergeet niet dat het winterbestand al sinds 2000 geldt in de sociale woningbouw. Het is echter geregeld in een ministeriële omzendbrief en is niet opgenomen in de Huisvestingcode, wat het voorstel beoogt te bereiken.

## MAATREGEL 16: HERVORMING VAN DE GERECHTELIJKE PROCEDURE EN TOEPASSING VAN EEN WINTERMORATORIUM OP UITHUISZETTINGEN

merend feit dat vroegtijdige opvolging aanmoedigt, bij voorkeur voor het opstarten van gerechtelijke procedures. De in de ontwerp tekst voorziene interventie komt met andere woorden te laat aangezien het geschil al voor de rechter is gebracht en de huurschuld verschillende maanden telt waardoor het complexer is om de huurder in de woning te laten blijven wonen.

Het verlengen van de procedure zonder de middelen van de OCMW's (menselijk en financieel)<sup>11</sup> en de eerstelijnsdiensten (sociale diensten, schuldbemiddeling) te versterken, heeft weinig zin. Zoals eerder vermeld, zijn de OCMW's niet in staat om alle mensen te volgen die het risico lopen te worden uitgezet. Bovendien is het zonder aanvullende middelen om de schuld geheel of gedeeltelijk te vereffenen, moeilijk voor te stellen dat de positie van een verhuurder die vastbesloten is om de huurovereenkomst te beëindigen, verandert. De tekst vermeldt niets dat in die richting zou kunnen gaan. Het gebrek aan vooruitzichten voor herhuisvesting (tegen een betaalbare prijs) kan ook de potentieel positieve impact van deze hervorming temperen en gelijk geven aan de vertegenwoordigers van verhuurders en SVK's die vrezen dat tijdswinst de schulden verder zal verergeren.

Wat het moratorium betreft, juichen wij het beginsel positief toe, maar met dezelfde bedenkingen als die welke in de vorige paragrafen zijn genoemd.<sup>12</sup> De respijt moet een doel dienen, met het risico dat alleen het trauma van de uitzetting wordt uitgesteld. In Frankrijk, waar het wintermoratorium van kracht is, is er een toename van discriminerende praktijken bij de toegang tot woningen en een toename van illegale uitzettingen. De compensatie van Brusselse verhuurders tijdens het moratorium moet het mogelijk maken om deze perverse effecten te beperken. Toch lijken de inkomsten van het solidariteitsfonds, iets minder dan 500.000 euro in 2021, a priori vrij laag om het risico op wanbetaling tijdens het moratorium te dekken.<sup>13</sup> De potentiële begunstigen van het moratorium zijn mensen die voor het grootste deel al een huurschuld hebben. Het is meer dan waarschijnlijk dat ze de huur niet aankunnen tijdens de 5 maanden van de winter. Overheidsingrijpen zou kunnen oplopen tot miljoenen euro's, in plaats van duizenden (3.900 uithuiszettingsvonnissen).

---

11. In 2020 heeft het Gewest afgesproken om 30 miljoen euro extra vrij te maken voor OCMW's om hen in staat te stellen de sociale gevolgen van de gezondheids crisis op te vangen. Tot de in aanmerking komende posten behoren woonbegeleiding inclusief de betaling van huurschulden. De crisis heeft het mogelijk gemaakt om middelen vrij te maken, maar het is structureel dat we moeten handelen.

12. We zetten ook vraagtekens bij het winterse karakter van het moratorium. Uithuiszettingen zijn aanvallen op de menselijke waardigheid, zomer en winter.

13. Toch heeft het fonds in 2022 een cumulatief saldo van € 2.554.000.

sen per jaar). Het ontbreken van objectivering van de middelen die nodig zijn om te compenseren is een argument dat door de vertegenwoordigers van de eigenaars wordt gebruikt om zich tegen het moratorium te verzetten

## VOORSTELLEN

De BBRoW verdedigt, net als haar partners in de CCL, de oprichting van een gewestelijk fonds voor huurschulden dat zo vroeg mogelijk, voorafgaand aan een eventuele gerechtelijke procedure, zou ingrijpen om de schuldenlast te voorkomen. De mobilisatie van het fonds door de verhuurder zou een verplichte voorwaarde moeten zijn voor de doorverwijzing naar de vrederechter en zou ook een startpunt kunnen zijn voor de tussenkomst van de OCMW's en andere ondersteunende diensten. Het voordeel van het fonds moet afhankelijk worden gesteld van de naleving van een referentiehuur en de normen van de Huisvestingscode. De BBRoW-studie uit 2020 over de manie waarop vrederechters omgaan met ongezonde woningen toonde aan hoe hoog de straffeloosheid van verhuurders was. Wie willens en wetens woningen in slechte staat verhuurt, aarzelt niet om het initiatief te nemen tot een juridische actie om hun zaak over betaling van de huur te winnen.

We willen ook afschrikkende financiële civielrechtelijke sancties voor verhuurders die illegaal uitzetten. Wij vragen de invoering van een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 18 maanden huur<sup>14</sup> ten gunste van de huurder die dit extreme geweld ondergaat.

Wij verzetten ons tegen het vrijwel stelselmatig toekennen van verbrekingsvergoedingen (3 maanden huur) ten gunste van de verhuurder wanneer de rechter het huurcontract verbreekt ten nadele van de huurder. Deze vergoedingen verhogen de schuldenlast van de armsten. Wij vragen om de vergoeding te beperken tot één maand huur, waarbij het aan de verhuurder toekomt om aan te tonen dat die vergoeding te klein zou zijn.

### Bronnen:

- Nawal Ben Hamou, *BP: Een hervorming van de uithuiszettingsprocedure en de invoering van een algemeen wintermoratorium in Brussel*, 29 april 2022
- BBRoW, *pleidooi voor een gewestelijk systeem om uithuiszettingen te voorkomen*, 2021
- Het voorontwerp van ordonnantie wordt niet openbaar gemaakt. We hebben de tekst geraadpleegd als lid van de gewestelijke Adviesraad Huisvesting.

<sup>14</sup>. De Huisvestingscode voorziet in een soortgelijke sanctie wanneer de verhuurder, die de huurovereenkomst beëindigt voor eigen bewoning of het verrichten van werkzaamheden, dit toch niet doet en opnieuw verhuurt (artikel 237§ 2 en 3).

# 10. BESTRIJDING VAN ENERGIE- EN WATERARMOEDE

*Deze analyse is geschreven met dank aan informatie verleend door het Steunpunt SocialEnergie van de Federatie van Maatschappelijke Diensten (FdSS).*



# CONTEXT

De kosten van huisvesting voor de gezinnen zijn niet alleen de huur, maar ook energie- en waterkosten. Water, gas en elektriciteit zijn basisbehoeften. In Brussel heeft echter 27,6 % van de huishoudens te maken met energiearmoede. De regio heeft ook het hoogste percentage waterarmoede, met 23,5 % van de getroffen huishoudens.<sup>1</sup> Achter deze cijfers gaan gezinnen schuil die gedwongen zijn hun verbruik abnormaal te beperken, zich in de schulden te steken of die zelfs van de toegang tot deze levensnoodzakelijke energie worden afgesneden.

Te lage inkomens en te hoge prijzen liggen aan de basis van deze vormen van bestaansonzekerheid. Maar dat niet alleen. Huisvesting, of liever slechte huisvesting, verhoogt het risico. Arme gezinnen, waarvan de lage inkomens het moeilijk maken alle rekeningen te betalen, zijn dikwijls gehuisvest in de slechtste woningen, die slecht geïsoleerd zijn en meer verouderde en energieverslindende apparatuur hebben.

Het gebruik van beschermende maatregelen weerspiegelt de moeilijkheden die mensen met een laag inkomen ondervinden. In 2019 betaalde 12 % van de Brusselaars het sociale tarief voor gas en/of elektriciteit.<sup>2</sup> 27.000 stroombegrenzers beperkten het verbruik en bijgevolg het dagelijkse leven van evenveel gezinnen. Bovendien keurden de Brusselse vrederechters in 2019 900 elektriciteits- en 780 gasafsluitingen goed, waardoor een einde kwam aan de bevoorrading van huishoudens met schulden.

Ook de indicatoren voor het watergebruik zijn verontrustend: in Brussel lopen meer dan 28.000 schuldafbetalingsplannen, wat neerkomt op ongeveer 8 % van de klanten van de gewestelijke operator, VIVAQUA, en bij bijna 900 gezinnen werd de watervoorziening afgesloten. Zonder toegang tot water is het onmogelijk om een waardig leven te leiden.

De factuurkost verandert voortdurend. De waterprijs is tussen 2009 en 2012 sterk gestegen, is vervolgens bevroren (2014 – 2019), maar zal in 2022 opnieuw met 15 % stijgen. Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de kosten in verband met de waterzuivering. En hoe zit het met energie? Met

---

1. Koning Boudewijn Stichting, Barometer van de energiearmoede 2021 (SILC 2019)

2. Het sociaal tarief wordt vastgelegd door de CREG, de federale reguleerder, op basis van de laagste commerciële tarieven. Hij wordt sinds februari 2021 tijdelijk toegekend aan leefloners, GRAPA, personen met een handicap en personen met het BIM-statuut.

de liberalisering (2007) streefde Europa naar lagere prijzen door concurrentie. Vijftien jaar later is dat jammerlijk mislukt. Tussen 2007 en 2019 is de prijs van elektriciteit met 66 % gestegen en die van gas met 19 %.<sup>3</sup> Leveranciers verlaten de Brusselse markt, die als te restrictief en te beschermend wordt beschouwd. Sinds 2021 zijn de prijsstijgingen die we meemaken ongekend – tussen april 2021 en april 2022 zijn de elektriciteitsprijzen met 89 % gestegen, gas met 230 %!<sup>4</sup> – prijzen waarvan de energieproducenten profiteren.

In een poging de gevolgen te beperken, nemen de regionale en federale autoriteiten noodmaatregelen.

Tijdens de corona lockdown, zonder enige inflatie van de energieprijzen, werden de gezinnen geconfronteerd met overconsumptie (telewerken, permanente aanwezigheid thuis, enz.) en/of inkomensverlies. In reactie daarop werden de energieafsluitingen van maart 2020 tot juni 2021 opgeschort en werd de toegang tot het statuut van beschermde klant uitgebreid tot huishoudens en zelfstandigen die hun inkomen zagen dalen. De waterafsluitingen werden ook opgeschort.

Om het hoofd te bieden aan de prijsexplosie die volgde op de lockdown, heeft de federale regering besloten tot de volgende maatregelen:

- Uitbreiding van de toegang tot het sociale tarief tot huishoudens met een BIM-statuuut. Een tijdelijke maatregel tot 31 maart 2023, die nog zou kunnen worden verlengd.
- Toekenning van een forfaitaire premie van 80 euro aan burgers die op 30 september 2021 recht hadden op het sociale tarief voor elektriciteit.
- Toekenning van een forfaitaire premie van 100 euro aan alle huishoudens via de elektriciteitsfactuur.
- Verlaging van de btw tot 6 % voor elektriciteit en gas.
- Aanvullende financiering van het sociaal gas- en elektriciteitsfonds om meer middelen te verstrekken aan de OCMW's

---

3. Volgens de CREG, in [L'échec de la libéralisation](#), Alter Echos 502, 04/2022, p.24

4. [Ibidem](#)

- Een premie van 225 euro voor huishoudens die zich verwarmen met mazout.

Bovendien stelde het Brussels Gewest het statuut van beschermde klant (bescherming onder meer tegen het afsluiten van de meter, zie maatregel 18) open voor gezinnen met een gemiddeld inkomen en kende het een uitzonderlijke dotatie van 20 miljoen euro toe aan de OCMW's om de energiehulp te versterken.<sup>5</sup>

Deze maatregelen zijn tijdelijk en bescheiden in het licht van de crisis en de gevolgen voor het gezinsbudget van de burgers. Bovendien zullen zij een verlies aan inkomsten voor de overheid meebrengen. Uiteindelijk vergt dit geen inspanning van de energieproducenten. Sommige Europese landen hebben ervoor gekozen belasting te heffen op de leveranciers en de extra winsten die zij genieten.

Naast de crisismaatregelen is de Brusselse regering van plan de energiearmoede structureel te bestrijden, enerzijds door op te treden tegen de energievervlindende gebouwen (zie maatregel 19), maar ook door de bescherming van de consument te versterken. In 2021 en 2022 worden twee hervormingen van kracht: de ene betreft de toegang tot water en de andere de elektriciteits- en gasmarkt. De belangrijkste elementen ten gunste van kwetsbare consumenten worden op de volgende bladzijden beoordeeld.

**Bronnen:**

- Koning Boudewijn Stichting, [Barometer energie- en waterarmoede \(2021\)](#)
- [Brugel](#)
- Communiqué de presse – [Énergie: le Gouvernement fédéral ne prend pas la mesure de la crise!](#) – FdSS – Fédération des Services Sociaux, 14/10/2021
- [L'échec de la libéralisation](#), Alter Echos 502, 04/2022

---

5. Aanvankelijk had de regering 10 miljoen extra uitgetrokken, maar gezien de omvang van de crisis heeft zij het bedrag verdubbeld. "Een minimum van 50 % wordt toegekend in het kader van de uitzonderlijke sociale behoeften die uit deze verhoging voortvloeien, en een maximum van 50 % kan worden gebruikt voor de versterking van de energie- en schuldbemiddelingsdiensten van de OCMW's." Brussels parlement, [Commissie leefmilieu en energie, 29/06/2022](#)

**MAATREGEL 17:**

# Sociale maatregelen invoeren om de toegang tot water te waarborgen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✓

---

**BESCHRIJVING**

In april 2019 heeft het Brussels Parlement een resolutie aangenomen waarin het zich onder meer uitspreekt tegen waterafsluitingen, die als een ondraaglijke aantasting van de menselijke waardigheid worden beschouwd. Dit parlementaire initiatief is een voorbode van de recente hervormingen van de waterwaterordonnanties van 1994 en 2006<sup>6</sup>, waarvan de grote lijnen hieronder worden geschetst.

Hoewel sommige maatregelen al sinds 2020 van kracht zijn, zijn de meeste op 1 januari 2022 in werking getreden. Zij komen op een moment dat de waterprijs met 15 % wordt verhoogd, na verschillende jaren van prijsbevoering, om investeringen in het netwerk mogelijk te maken. Deze stijging komt bovenop de nog sterkere stijging van de energieprijzen.

**De hoofdpunten van het hervormde systeem:**

- Verbod op waterafsluitingen voor gezinnen;
- De collectieve bijdrage aan het sociaal waterfondsfonds (SWF), dat wordt beheerd door de Brusselse OCMW's, verhoogt van 0,03 euro/m<sup>3</sup> tot 0,05 euro/m<sup>3</sup> vanaf 2023. De beschikbare middelen worden verhoogd van 1,8 miljoen euro tot 3 miljoen euro<sup>7</sup>, waarvan 2/3 zal worden gebruikt voor de vereffening van waterschulden van huishoudens in moeilijkheden. Het resterende

---

6. Ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid en ordonnantie van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

7. Het bedrag wordt verdeeld tussen de OCMW's in functie van het aantal leefloners.

derde zal worden toegewezen aan een “sociaal actieprotocol ter bestrijding van wateronzekerheid”, een samenwerking tussen OCMW’s en plaatselijke partners om mensen in moeilijkheden te bereiken die moeilijk opkomen voor hun rechten.

– Toekenning van een jaarlijkse sociale tegemoetkoming in de waterprijs ten gunste van huishoudens waarvan ten minste één lid het BIM-statuut heeft.<sup>8</sup> Het bedrag is € 36/jaar plus € 30 per extra persoon;

– Een terugkeer naar de lineaire prijsberekening. Het progressieve tariefsysteem dat sinds 2005 wordt toegepast (hoe meer je verbruikt, hoe meer de prijs per m<sup>3</sup> stapsgewijs stijgt), heeft niet het verwachte effect gehad, noch op sociaal, noch op milieugebied;

– Formalisering van de afbetalingsplannen: elk huishouden dat in betalingsmoeilijkheden verkeert, heeft op zijn verzoek recht op een schuldaflossingsplan dat is aangepast aan zijn behoeften en financiële situatie. In de tekst wordt een onderscheid gemaakt tussen de standaardbetalingsregeling (aflossing over 12 maanden) en de redelijke betalingsregeling (18 maanden);

– Een herziening van het factureringsritme (2020): de voorschotfacturen worden voortaan om de drie maanden verzonden om de jaarlijkse uitgaven te verzachten. Op verzoek kan Vivaqua maandelijks facturen uitreiken via het digitale platform doccle (van toepassing sinds 2018);

– Betere informatie van de gebruikers over hun rechten: de factuur zal voortaan een mededeling bevatten over de sociale maatregelen. In geval van een afbetalingsplan kan de gebruiker te allen tijde een gedetailleerd overzicht van de schuld(en) opvragen;

– Invoering van een lekkentarieff dat een kader biedt voor een tarief dat intern door Vivaqua reeds wordt toegepast.

---

<sup>8</sup>. De verhoogde tussenkomst bestaat in een hogere terugbetaling van gezondheids- en medicijnrekeningen door het ziekenfonds. Het wordt toegekend aan mensen met een laag inkomen, hetzij automatisch (bv. aan leefloners) hetzij op basis van een middelentoets.

## EVALUATIE

De meest verwachte en meest voor de hand liggende vooruitgang ten gunste van de mensenrechten is het verbod op het afsluiten van water voor huishoudelijk gebruik. Er zijn nog enkele uitzonderingen<sup>9</sup>, maar nooit meer zal de toegang tot drinkwater voor een huishouden in Brussel worden afgesneden wegens schuld. Dit was een strafmaatregel, uiterst gewelddadig, die ervan uitging dat huishoudens met schulden in de eerste plaats slechte betalende waren. In de praktijk heeft Vivaqua geen water meer afgesloten sinds april 2020, toen noodmaatregelen werden genomen vanwege de gezondheidscrisis. Zij zijn sindsdien niet opnieuw ingevoerd wegens de op handen zijnde wetwijzigingen. In Frankrijk, waar dit verbod al sinds 2013 geldt, is er geen sprake van een exponentiële toename van de schuld.<sup>10</sup>

De verhoging van de financiële middelen van het Sociaal Waterfonds (SWF) moet het mogelijk maken meer huishoudens met betalingsproblemen te helpen. Het fonds wordt door de OCMW's beheerd. Om voor deze interventie in aanmerking te komen, moeten de mensen zich dus wenden tot het OCMW van hun gemeente. Voor sommigen van hen blijft dit een moeilijk proces. Het sociale-actieprotocol beoogt dit risico van niet-gebruik van rechten weg te nemen. De verenigingen van de sector zijn er voorstander van dat het SWF wordt opengesteld voor andere instellingen zoals schuldbemiddelingsdiensten of algemene sociale diensten.

De Brusselse wetgever heeft uiteindelijk afgezien van de invoering van een sociaal watertarief, dat onpraktisch werd geacht wanneer de installaties collectief zijn. 60 % van de huishoudens in de hoofdstad beschikt niet over individuele watermeters. In plaats daarvan gaf zij de voorkeur aan een jaarlijkse sociale tegemoetkoming<sup>11</sup> die overeenkomt met een verlaging van de rekening voor 2022 met 25 % bij een gemiddeld "normaal" verbruik van 35 m<sup>3</sup>/jaar/persoon.

---

9. Onder andere bij leegstaande woning, overmacht, fraude... Het regeringsbesluit dat het uitzonderingsregime moet omkaderen is nog niet gestemd.

10. SMETS Henri, [Le recouvrement des factures d'eau](#), Éditions Johanet, 2016, pg.62 e.v.

11. De sociale tegemoetkoming wordt gedekt door een gewestsubsidie van 13.7 miljoen euro in 2022.

Het voordeel tussen 2021 en 2022 is echter veel kleiner (verlaging met slechts 10 %), gezien de prijsstijgingen in 2022. In dit verband kan men zich afvragen of het wel legitiem is de saneringskosten te financieren via de waterrekening, in plaats van via een ander mechanisme, zoals belastingen, dat de inspanning billijker verdeelt over de inkomensgroepen.

Iets meer dan een kwart van de Brusselse bevolking is theoretisch betrokken bij de sociale interventie, dat wil zeggen het percentage huishoudens dat in Brussel het BIM-statuuut geniet. Voor huishoudens met individuele meters wordt de steun automatisch in mindering gebracht op de jaarlijkse eindfactuur. Voor de andere, de meest talrijke, zal een administratieve procedure (formulier) moeten worden gevolgd, hetgeen, zo vrezen vele waarnemers, zal leiden tot een hoog percentage niet-gebruik. In Vlaanderen, waar een soortgelijke maatregel is ingevoerd, heeft 70 % van de betrokkenen zijn rechten doen gelden.

De overschakeling naar lineaire prijzen is ook goed nieuws. In tegenstelling tot wat men veronderstelt bij een progressieve prijsstelling, zijn de huishoudens die de grootste hoeveelheden water verbruiken niet noodzakelijkerwijs de meest welvarende. Wanneer de installaties bijvoorbeeld oud of defect zijn, wat vaak het geval is in woningen van slechte kwaliteit, stijgen de rekeningen sterk. Omgekeerd kunnen degenen die het zich kunnen veroorloven waterbesparende apparatuur installeren (efficiënte kranen, huishoudelijke apparaten, enz).

Een ander discriminerend element van het progressieve tariefstelsel was het feit dat alleen het nationale register in aanmerking werd genomen om het aantal bewoners van een woning te bepalen. Deze keuze benadeelde mensen zonder papieren zwaar.

Ten slotte was het van essentieel belang om de modaliteiten van de betalings- en inningsfaciliteiten vast te leggen, die tot dan toe aan het oordeel van de intercommunales waren overgelaten en vaak niet aangepast waren aan de financiële situatie van de gezinnen: te korte betalingstermijnen, weigering van betalingsfaciliteiten na een ingebrekestelling (twee aanmaningen), wat leidt tot veelvuldige verzoekschriften bij de vrederechter en een verdere verzwaring van de schuld, de verplichting om in bepaalde gevallen een beroep te doen op een OCMW of een schuldbemiddelingsdienst om over een afbetalingsplan te onderhandelen, enz.

## VOORSTEL

Het recht op sociale bijstand moet worden uitgebreid tot mensen zonder papieren. Het comité van watergebruikers<sup>12</sup> pleit ervoor dit recht toe te kennen aan iedereen die recht heeft op dringende medische hulp, via een eenvoudig attest van het OCMW. Huishoudens zonder papieren zouden ook toegang moeten kunnen krijgen tot het SWF, dat zij financieren via de waterrekening, maar waarvoor zij geen aanvraag kunnen indienen als zij schulden hebben.

Het comité stelt ook voor dat het forfaitaire bedrag van de sociale steun, naast de indexering, automatisch wordt verhoogd wanneer de waterprijs stijgt, zodat er altijd een reëel voordeel is.

### Bronnen:

- [Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van sommige bepalingen van de ordonnantie van 1994 en 2006, 1 december 2021, n° A/430/2](#)
- [Ordonnance consolidée](#)
- [Alain Maron, PB: Vanaf 1 januari 2022: krachtige maatregelen ter versterking van het grondrecht op drinkwater, 01/12/2021](#)
- [Brugel, avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement portant exécution de certaines mesures sociales en eau, n°339, 14/01/2022](#)
- [Comité van watergebruikers, advies over het voorontwerp van ordonnantie, 06/05/2021 en over het ontwerp van besluit houdende uitvoering van bepaalde sociale maatregelen inzake water, 17/01/2022](#)
- [FDSS, socialenergie, Droit à l'eau: des avancées majeures entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 27/01/2022](#)
- [Xavier May, Waarom geen einde maken aan de progressieve tarifiering voor water in Brussel? Brussels studies, 2021](#)

---

12. Gewestelijk adviesorgaan over deze materie.



**MAATREGEL 18:**

# Betere bescherming van elektriciteits- en gasgebruikers

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✓

---

**BESCHRIJVING**

Op 17 maart 2022 heeft het Brussels Parlement een wijzigingsordonnantie goedgekeurd over de organisatie van de elektriciteits- en gasmarkt in Brussel, die op 30 april in werking is getreden. Het bevat verschillende belangrijke elementen op het gebied van consumentenbescherming.<sup>13</sup>

– **De afschaffing van vermogensbegrenzers.** In plaats daarvan is het de taak van de netwerkexploitant om de klant te informeren over de gevolgen van een contractbeëindiging en over de bestaande steun (beschermd klant en OCMW).

– **De versterking van het statuut van beschermd klant:** klanten die schulden hebben bij een leverancier hebben de mogelijkheid zich te beschermen tegen de beëindiging van hun contract en een eventuele afsluiting. Daarbij kunnen zij profiteren van het sociale tarief (dat lager is dan het commerciële tarief en door SIBELGA wordt verstrekt), gedurende de tijd die nodig is om de schuld af te lossen, via een door de commerciële leverancier goedgekeurd afbetalingsplan. De leverancier kan tijdens de beschermingsperiode geen verzoek tot afsluiting indienen bij de vrederechter.

---

<sup>13</sup>. De ordonnantie behandelt ook andere thema's zoals de intelligente meters, de dynamische tarifiering...

De ordonnantie voert verschillende wijzigingen in die het gebruik van de regeling moeten vergroten:

1. Een verhoging van de inkomensplafonds die toegang geven tot het statuut van beschermde klant: 37.600 euro voor een alleenstaande en 52.600 euro voor een gezin, met verhogingen voor personen ten laste. Brugel, de Brusselse regulator, is belast met de jaarlijkse evaluatie van de behoeften en doelgroepen, en de regering kan de plafonds aanpassen op basis van de feedback van de regulator.

2. Gedeeltelijke automatisering van het statuut. Deze automatisering betreft slechts de klanten die recht hebben op het sociale tarief en die in gebreke zijn gesteld voor een onbetaald bedrag van meer dan 150 euro.<sup>14</sup> De transfert naar Sibelga (sociale leverancier) vindt automatisch plaats 60 dagen na de ingebrekestelling.

3. Het statuut wordt toegekend voor 5 jaar, waarbij de wetgever hoopt de leveranciers aan te moedigen om in diezelfde periode afbetalingsplannen af te sluiten. Zodra de schuld volledig is afgelost, eindigt het beschermde statuut en wordt de consument wordt doorverwezen naar zijn commerciële leverancier.

– **Gegarandeerde levering:** Het doel is de toegang tot energie te garanderen voor huishoudens die daarvan verstoken zijn of waarvan de toegang wordt bedreigd. Huishoudens die schulden hebben bij de twee leveranciers die actief zijn in het Brussels Gewest en die vervolgens weigeren een nieuw contract af te sluiten, kunnen voortaan bij Sibelga terecht tegen het sociale tarief. Deze gegarandeerde levering is afhankelijk van een besluit van het OCMW.<sup>15</sup> Het wordt geactiveerd op bevel van het OCMW. De gegarandeerde levering geldt voor 12 maanden en kan eenmaal worden verlengd. Het model is gebaseerd op de bepalingen ter voorkoming van het niet bevoorraden van huishoudens tijdens het winterbestand.

– Het **winterbestand**, waarbij niet kan worden afgesloten, kan worden verlengd in geval van overmacht, en dus niet langer uitsluitend omwille van de koude winterperiode. Dit is een erfenis van de gezondheidscrisis.

---

14. 150 euro voor een gas of elektriciteitsfactuur en 250 euro voor een factuur voor beide energievormen.

15. Sibelga kan weigeren te leveren aan gezinnen die een schuld hoger dan 300 euro hebben bij Sibelga zonder afbetalingsplan.

## EVALUATIE

Het lijkt geen twijfel dat de hervorming de consumentenbescherming versterkt. Bij bepaalde maatregelen had de wetgever nog iets verder kunnen gaan. Maar het debat lijkt onder een spanning die moeilijk te verenigen lijkt: aan de ene kant moet de consument, de kwetsbare partij in de overeenkomst, worden beschermd, en aan de andere kant staan de belangen van de leveranciers. Die laatste hebben gewogen op het debat door te argumenteren dan een te sterk gereguleerde markt het risico zou inhouden dat zij worden weggejaagd (er zijn nog slechts twee commerciële leveranciers in Brussel) en zo de vermeende effecten zou beperken van de concurrentie, die de toegang tot betaalbare energie zou moeten waarborgen. Iets wat nog niet is aangetoond.

In dit verband zijn de procedures in verband met de afsluitingen een voorbeeld. In Brussel kan de leverancier niet eenzijdig het gas of de elektriciteit afsluiten. De procedure omvat verschillende waarschuwingsstappen alvorens voor de vrederechter te verschijnen, die als enige bevoegd is om toestemming te verlenen voor de afsluitingen. De leveranciers verdedigden, via hun vertegenwoordigers in het Parlement, het idee van een administratieve procedure, die als eenvoudiger en minder kostbaar wordt beschouwd. In de ordonnantie wordt het beroep op de vrederechter verankerd, een geruststellende keuze voor de consument.

De afschaffing van de vermogensbegrenzers is een echte vooruitgang. Het systeem was nutteloos: het was duur, ondoeltreffend (het leidde er niet toe dat huishoudens met schulden hun consumptie verminderden, maar vertraagde deze in de loop van de tijd), ergerlijk en louter repressief.

Het statuut van beschermde klant evolueert. Het systeem heeft onmiskenbare voordelen, maar blijft grotendeels onderbenut (2.300 beschermde klanten voor elektriciteit, 1.800 voor gas in maart 2021, hoewel er op dat moment meer dan 20.000 vermogensbegrenzers waren geïnstalleerd).<sup>16</sup> Onder de vorige wetgever zijn maatregelen genomen om het systeem te stimuleren (afschaffing van de vermogensbegrenzingsverplichting en van het maximumtarief bij niet-naleving van de afbetalingsplannen). De cijfers zijn sindsdien nauwelijks veranderd. De huidige regering spant zich in om het statuut uit te breiden. Gedeeltelijke automatisering zou hiertoe moeten bijdragen.

---

16. BRUGEL, [de aardgas- en elektriciteitsmarkten in cijfers](#), 2021

De verhoging van de inkomensplafonds is bedoeld om de kleine middenklasse te beschermen tegen de gevolgen van de ongekennde stijgingen van de energieprijzen. 80 % van de Brusselaars komt nu in aanmerking. De maatregel is bijzonder geschikt voor de huidige prijzen crisis. De nieuwe maxima zijn echter vastgelegd in de ordonnantie, wat vraagtekens plaatst bij het dringende en tijdelijke karakter van de maatregel en de kostprijs voor de overheid.

Een andere vooruitgang is de gegarandeerde levering, waardoor huishoudens die aan het eind van hun contract een openstaande schuld hebben bij de laatste twee Brusselse leveranciers, zullen worden ontlast. De tussenkomst van het OCMW zorgt voor sociale controle van de betrokken gezinnen, maar deze verplichte stap houdt het risico in dat sommige consumenten zich van deze steun distantieëren. Het zou nuttig zijn geweest andere sociale diensten (b.v. schuldbemiddeling) de mogelijkheid te bieden het systeem te activeren.

## VOORSTELLEN

Om het statuut van **beschermde klant** aantrekkelijker te maken en kwetsbare gezinnen in staat te stellen hun energieschulden af te lossen, zou met de federale overheid kunnen worden onderhandeld over een verlaagd btw-tarief van 6 %.

**Mensen zonder papieren** moeten in aanmerking komen voor beschermingsmaatregelen en gegarandeerde levering. Voor dit laatste hebben de OCMW's de beslissingsmacht. De ordonnantie had expliciet moeten vermelden dat cliënten zonder verblijfsvergunning in aanmerking komen voor de waarborgbepaling, om een restrictieve interpretatie door (sommige) OCMW's te vermijden.

Wij zijn het eens met de FDSS wanneer deze pleit voor de oprichting van **een openbare energieleverancier**, die tot taak zou hebben het recht op energie voor iedereen te waarborgen. Een leverancier die 100 % hernieuwbare elektriciteit aanbiedt en een laag en transparant tarief aanbiedt. Een leverancier die zou kiezen voor participatief en democratisch bestuur.

### Bronnen:

- [\*Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, \(...\) n° A-516/1, verslag namens de commissie leefmilieu en energie, 9/03/2022\*](#)
- [\*Ordonnantie gepubliceerd in het Staatsblad, 20/04/2022\*](#)
- [\*Social Énergie, Communiqué de presse – Accès à l'énergie : ce n'est pas le moment de diminuer la protection !, 10/02/2022\*](#)
- [\*Social Énergie, Réforme des ordonnances gaz et électricité en Région bruxelloise : adoption de nouvelles mesures de protection sociale entrées en vigueur le 30 avril 2022, 31/05/2022\*](#)

**11.**

**VERSNELLING  
VAN DE ENERGIE-  
RENOVATIE VAN  
DE BRUSSELSE  
GEBOUWEN**

# CONTEXT

In 2019 komt de regering met haar “Rénolution”-strategie, een omvangrijk energierenovatieprogramma voor de residentiële en tertiaire sectoren van het Brusselse gebouwenpark voor de komende 30 jaar.

Dit plan is een van de stukjes van een grotere puzzel, gelegd op regionaal en federaal niveau, met als doelstellingen de broeikasgassen te verminderen, de energie-efficiëntie te verhogen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen te doen toenemen, zoals vereist door Europa in zijn actiekader lucht en klimaat voor 2030. Dit kader is bindend. De Europese Commissie wil tegen 2050 klimaatneutraal zijn.

In Brussel is de verwarming van gebouwen alleen al verantwoordelijk voor 59 % van de uitstoot van broeikasgassen (voornamelijk CO<sub>2</sub>), voor de residentiële sector is dat 38 %. Het wegvervoer neemt 29 % voor zijn rekening. Bovendien heeft een op de vier appartementen een energieklasser van G, de slechtste. De energierenovatie van gebouwen is dus een belangrijke uitdaging voor het klimaat, maar niet de enige. Het moet de woonomstandigheden verbeteren en het energieverbruik en de energiefactuur verlagen.

Met de ‘Rénolution’ wordt beoogd de energieprestaties van de woonsector tegen 2050 op een gemiddelde van 100kw/jaar/m<sup>2</sup> te brengen, of energieklasser C, en zo het huidige verbruik door drie te delen. Om dit te bereiken pleit de regering voor het opleggen van energiebesparende werken, vergezeld van financiële stimulansen, maar ook van sancties. Het regelgevingskader bestaat nog niet, en zal naar verwachting tegen 2025 worden opgesteld.

Het energieprestatiecertificaat (EPC), dat het niveau van de energieprestaties meet, zal in 2025 ook verplicht worden voor alle woningen. Sinds 2011 is het certificaat verplicht bij verhuur of verkoop van de woning, maar die verplichting wordt niet nog nageleefd. Slechts 29 % van de huurwoningen was gecertificeerd in 2020.<sup>1</sup> Het huurwoningenbestand is niet goed gekend uit het oogpunt van zijn energieprestaties, maar het is duidelijk dat er veel energieverblindende woningen zijn (die meestal ook in slechte staat zijn). Vandaag moeten woningen nog niet aan een bepaald energieniveau voldoen, het EPC heeft enkel een informatieve waarde. In de toekomst zal het een andere toon

---

1. Volgens Leefmilieu Brussel werden tussen 2011 en 2020, 105.052 certificaten uitgereikt voor huurwoningen. Brussel telt ongeveer 363.000 huurwoningen.

aanslaan en verslag uitbrengen over de naleving van de door het Gewest opgelegde verplichtingen.

Ook al is de intentie meer dan lovenswaardig en noodzakelijk, de uitvoering ervan tegen 2050 lijkt ons hypothetisch. Het jaarlijkse renovatiepercentage bedraagt momenteel 1 % (voor werkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is) en zou de komende jaren moeten verdrievoudigen. De vraag naar renovatiefirma's zal ongekend zijn. De bouwsector is niet in staat, althans niet vandaag, om deze last te dragen. De regering is zich hiervan bewust en stelt voor prioriteit te geven aan grondige renovaties in zeer energieverslindende woningen in plaats van alle eigenaars te verplichten vanaf 2030 regelmatig (om de 5 jaar) werkzaamheden uit te voeren, wat de eerste gekozen optie was.

Deze heroriëntatie lijkt relevant, maar roept ook veel vragen op. Hoe zullen we deze energieverslindende woningen identificeren? In het meest bescheiden segment van het huurbestand, waar ondermaatse woningen oververtegenwoordigd zijn, bestaat geen EPC. Er is ook geen nauwkeurig register van lopende huurcontracten dat een koppeling met energiecificering mogelijk zou maken.

In de strijd tegen ongezonde woonomstandigheden wordt de niet-naleving van de gewestelijke woonbaarheidsnormen het vaakst gemeld door de huurders, hoewel deze procedure problematisch is, omdat ze de huurders blootstelt aan represailles van de verhuurder die kunnen leiden tot het verlies van de woning. In de 'Rénolution' strategie is niet duidelijk of en door wie de controles zullen worden gerealiseerd.

De energiedoelstellingen lijken niet te zijn afgestemd op de realiteit van de meest behoeftigen (waaronder eigenaar-bewoners). De regering wil op gewestniveau een voorbeeldig energieverbruik te willen realiseren, maar toont nu al dat ze niet in staat is om voor alle inwoners een behoorlijke huisvesting, d.w.z. minimumnormen inzake woonbaarheid, te garanderen. Op dit moment is er geen enkele bereidheid om dit energie-renovatiebeleid te koppelen aan het huisvestingsbeleid (sociaal woonbeleid).

De slechtst bedeelde eigenaars-bewoners, die geen spaargeld hebben om te renoveren, zijn degenen die de grootste inspanningen zullen moeten leveren om uit de slechtste energieklassen te geraken. Als er subsidies bestaan (en deze zullen worden versterkt) en er andere financieringen worden overwogen,

zullen deze dan volstaan om het gebrek aan eigen middelen te compenseren? Deze gezinnen mogen niet gedwongen worden te verkopen omdat zij niet aan de eisen kunnen voldoen (gestraft met zware boetes). Een minderheid van verhuurders zou zich ook in deze situatie kunnen bevinden.

De huurders zullen waarschijnlijk een hoge prijs betalen voor dit grote ecologische project, ook al heeft energie-efficiëntie zijn voordelen (potentiële vermindering van het verbruik, woningen die aan kwaliteit winnen...). Maar de kosten van de renovaties zullen zeker worden doorberekend in de huurprijs, die in Brussel al hoog zijn. Er bestaat ook een risico dat er meer opzeggingen komen voor uitvoering van werken.

De regering streeft parallel ook een ander doel na, namelijk de conventioneer met verhuurders. In ruil voor een overeengekomen huurprijs zou de verhuurder toegang kunnen krijgen tot bepaalde premies waar hij nu nog geen toegang tot heeft.<sup>2</sup> De wettekst rond conventionering is aangekondigd voor 2023. Fundamenteel daarbij zal bepaling van de 'geconventioneerde' huurprijs zijn, de duur van het overeenkomst en de controle daarop.

De 'Rénovation' is niet zonder uitdagingen. De eerste stap in deze langeafstandsrace is de samenvoeging van de gewestelijke premies (energie, renovatie en gevelverfraaiing). Ook de nieuwe opzet van de leningen van het Woningfonds maakt hier ook deel van uit. Maatregelen die op de volgende bladzijden worden besproken.

**Bronnen:**

- [Gewestelijk lucht klimaat energieplan, juni 2016](#)
- [Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen, 2019.](#)
- [Bruxelles Environnement, la certification PEB des habitations individuelles, année 2020](#)

---

2. Behalve wanneer hij zijn woning in beheer geeft aan een SVK na de werken.



**MAATREGEL 19:**

# Hervorming van renovatie- en energieprijzen en leningen voor werken

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✗

---

**BESCHRIJVING**

Met ingang van 1 januari 2022 zijn de vroegere renovatiepremie, energieprijzen en gevelrenovatiepremie vervangen door de Renovation-premie. Dit is een van de eerste tastbare maatregelen van het project inzake de renovatiestrategie.

De gecombineerde begroting voor de premies voor 2022 is verhoogd tot 53,6 miljoen euro (Relanceplan en Europese financiering), tegenover 38 miljoen in 2021.

De belangrijkste verandering betreft de standaardisering van de procedures. Vanaf nu worden alle aanvragen op één enkele manier ingediend, via IRISbox. De aanvragen worden wel nog steeds beheerd door de twee bevoegde besturen: Urban en Leefmilieu Brussel.

De inkomensvoorwaarden (plafonds en bewijsstukken) zijn gelijkgeschakeld, terwijl de voorwaarden met betrekking tot het statuut (verhuurder, eigenaar-bewoner, huurder) ongewijzigd zijn gebleven. De premies variëren nog steeds naar gelang van het inkomen van de aanvragers<sup>3</sup> en zijn beschikbaar voor alle woningen van meer dan 10 jaar oud, zonder geografische criteria.

---

3. categorie I voor inkomens van meer dan 75.100 euro, tussen 37.600 en 75.100 euro voor categorie II, terwijl categorie III bedoeld is voor inkomens van minder dan 37.600 euro en voor leefloners, BIM, beschermde klanten en verhuurders die verhuren via een SVK.

Er moet één gegroepeerde aanvraag worden ingediend binnen de 12 maanden na de werkzaamheden, ongeacht of het om renovatie- of energiebesparingswerkzaamheden gaat. In de vorige systemen werden alleen energiesubsidies aangevraagd na voltooiing van de werkzaamheden, terwijl de renovatie- en gevelpremie vóór het begin van de werkzaamheden moest worden aangevraagd.

De voorschotten op de werkzaamheden en ook de groene leningen die door het Woningfonds en Crédal werden toegekend worden opgegeven ten gunste van een nieuw systeem van ECORENO-leningen van het Woningfonds. Het zal vanaf 1 augustus 2022 leningen aanbieden tegen voordelige rentevoeten, 0 of 1 % afhankelijk van het inkomen.<sup>4</sup> De lening zal alle soorten werkzaamheden kunnen financieren (veiligheid, gezondheid, energiebesparing).

## EVALUATIE

De hervorming van de premies doet een aantal vragen rijzen.

Kunnen we echt spreken van vereenvoudiging en standaardisering van procedures, wanneer we blijven werken met dezelfde onderscheiden doelgroepen: de renovatiepremiës blijven voorbehouden aan verhuurders die een beroep doen op het AIS om hun vastgoed te verhuren, de energiepremiës staan open voor alle verhuurders) en we (voorlopig althans) twee administraties behouden om de aanvragen te behandelen?

Het eengemaakte toegangspunt voor alle aanvragen zou bepaalde procedures moeten vereenvoudigen. Belangrijk is echter dat de digitale kloof geen belemmering vormt voor de toegang tot de premies van een deel van de bevolking.

---

4. 61.000 € (1 inkomen) of 77.699 € (andere situaties), verhoogd in functie van aantal personen ten laste.

Het feit dat de aanvragen nu moeten worden ingediend nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, is van groot belang voor de diensten die huiseigenaren bijstaan bij hun renovatieprojecten. Dit betekent dat de begunstigden van de premies zelf moeten toezien op de technische (met name de door de Renolution opgelegde energieverplichtingen) en stedenbouwkundige conformiteit van de uitgevoerde werkzaamheden. Doen zij dat niet, dan ontvangen zij de premie niet. Het zal dus belangrijk zijn om goed geadviseerd en begeleid te worden bij renovatieprojecten. De subsidies voor de informatie- en ondersteuningsdiensten bij Homegrade en bij het Netwerk Wonen zijn versterkt, maar de vraag is of dit voldoende zal zijn.<sup>5</sup>

Wat de Ecoreno leningen en kredieten betreft, hebben we op dit moment onvoldoende recul om de doeltreffendheid van dit nieuwe model te beoordelen.

Wij stellen ons wel vragen over de hoogte van de premies. Volgens minister Maron zijn ze van essentieel belang om renovaties aan te moedigen, “met name voor de bewoners met lage inkomens, die de kosten van hun werkzaamheden gemiddeld tot 50 % vergoed zouden moeten zien”. Voor sommige Brusselse huiseigenaren zal het moeilijk zijn om de helft van de opgelegde werkzaamheden zelf te financieren. Het is moeilijk te begrijpen hoe de minder kapitaalkrachtige verhuurders en bewoners in staat zullen zijn aan de verplichtingen te voldoen indien er onvoldoende eigen vermogen en overheidssteun is. Voor de financiering van de werkzaamheden zullen andere perspectieven moeten worden overwogen. La Révolution en minister Maron wijzen op verschillende mogelijkheden – bijvoorbeeld het derde betaler systeem, leningen die bij verkoop van de woning moeten worden terugbetaald, mobilisering van de spaargelden van de burgers, enz. – maar er is nog niets in praktijk gebracht. Het totale budget voor premies is wel verhoogd, maar dan wel met de bedoeling om meer renovatieprojecten te steunen, niet om de hoogte van de premies op te trekken. En ondertussen werkt de hoge inflatie door in de prijs van de materialen.

---

5. Brussels parlement, [Commissie leefmilieu en energie, 11/05/2022](#)

Zelf renoveren of een beroep doen op de informele economie geeft geen toegang tot de premies, de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend vakman. Dit is zeker een belemmering voor de minder welgestelde huiseigenaren om de werkzaamheden met premie-aanvraag uit te voeren.

Tot slot moet worden opgemerkt dat verhuurders (die in aanmerking komen voor de vroegere energieprijzen en de renovatiepremiën voor degenen die huren via een SVK) tot nu toe zeer weinig gebruik hebben gemaakt van de premies. 96 % van de premies betrof eigenaars-bewoners (2017). In de komende jaren wil de Brusselse regering de premies openstellen voor alle verhuurders (conventionering), zonder de overgang naar een SVK op te leggen, maar door afspraken te maken over de huurprijzen. Op het moment van schrijven beschikken wij nog niet over informatie over het beoogde systeem van conventionering.

**Bronnen:**

- [Ministerieel besluit houdende de uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 maart 2022 betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu](#)
- [Een nieuwe website voor de Renovation](#)
- [Alain Maron, BP, Brussel keurt de Renovation premie goed](#), 26/11/2021
- [Alain Maron, PB, Renovation : samen renoveren naar een duurzame stad](#), 23/02/2022
- [Advies GOC over besluit Renovation premie](#), 06/01/2022
- [Advies CCL over het besluit Renovation premie](#), 22/01/2022

# CONCLUSIE

## DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN OP HET VLAK VAN WONEN

Genomen maatregelen	Handelt de brusselse regering op een gepaste manier?
<b>DE PRODUCTIE VAN SOCIALE WONINGEN VERDERZETTEN</b>	
Geblokkeerde sociale projecten nieuw leven inblazen	✗
Sociale woningen produceren in de RPA's	✗
Aankoop van grond, projecten en woningen van de particuliere sector	~
Invoering van een 'fastlane' voor de toekenning van stedenbouw kundige vergunningen	~
Afsluiten van huisvestingcontracten tussen gewest en gemeenten	✗
Socialiseren van huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's	~
<b>INGRIJPEN OP DE KOSTPRIJS VAN WONEN</b>	
Strijden tegen buitensporige huurprijzen	✗
Oprichting van een paritaire huurcommissie	✗
Hervorming van huurtoelage en herhuisvestingstoelage	~
<b>STRIJDEN TEGEN LEEGSTAND</b>	
Een gewestelijk kadaster van leegstand ontwikkelen	~
De taken van gewest en gemeenten uitbreiden	~
Versterking van het openbaar beheerrecht	✓
<b>STRIJDEN TEGEN ONGEZONDE WONINGEN</b>	
Creëren van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen	~
<b>STRIJDEN TEGEN DISCRIMINATIE</b>	
Verbetering van het gewestelijk instrumentarium	✓
<b>DAKLOZEN DUURZAAM HUISVESTING</b>	
Het aanbod van woningen voor daklozen verhogen: projectoproep	✗

## DE BELANGRIJKSTE UITDAGINGEN OP HET VLAK VAN WONEN

Genomen maatregelen	Handelt de brusselse regering op een gepaste manier?
<b>UITDRIJINGEN VOORKOMEN</b>	
Hervorming van de gerechtelijke procedure en invoering van een wintermoratorium	~
<b>STRIJDEN TEGEN ENERGIE- EN WATERARMOEDE</b>	
Invoering van sociale maatregelen voor de toegang tot water	✓
Betere consumentenbescherming voor elektriciteit en gas	✓
<b>DE ENERGIERENOVATIE VERSNELLEN</b>	
Hervorming van energie- en renovatiepremies en leningen voor werken	✗

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

**Opmerking:** Het was niet de bedoeling om de concrete draagwijdte van de genomen maatregelen te evalueren, omdat in de meeste gevallen nog niet met de uitvoering is begonnen of omdat we onvoldoende recul hebben. Wij beperken ons tot het beoordelen of de maatregelen van de regering toereikend en doeltreffend zijn om het recht op wonen voor iedereen te versterken. Aan het einde van de legislatuur zullen we met de BBRoW een bilan uitbrengen over het daadwerkelijke effect van de genomen maatregelen.

De kosten van huisvesting worden een steeds zorgwekkender factor in het budget van Brusselse gezinnen met een bescheiden inkomen. De huren stijgen voortdurend, ruim boven de inflatie en zonder belemmeringen. In het tot dusver gevoerde huisvestingsbeleid is elke vorm van tussenkomst in de prijsvorming zorgvuldig vermeden. In 15 jaar tijd zijn de huurprijzen met 20 % gestegen bovenop de stijging van de kosten van levensonderhoud.

Tezelfdertijd is er een tekort aan openbare huisvesting, vooral sociale huisvesting. De wachtlijsten lopen in de tienduizenden, terwijl de jaarlijkse productie rond de 200 eenheden ligt, wat al een vooruitgang is ten opzichte van vorige legislaturen. Het merendeel van de arme gezinnen is in de private sector gehuisvest en onderworpen aan de willekeur van de markt.

De huidige energiecrisis is een ramp. Tussen april 2021 en april 2022 is de elektriciteitsprijs met 89 % gestegen en de gasprijs met 230 %. Op het moment van schrijven, blijven de prijzen stijgen, en opnieuw ongecontroleerd, omdat de regeringen geen enkele beperking kunnen opleggen aan de energieproducenten, die zich onfatsoenlijk blijven verrijken.

De energie-inflatie leidt tot een algemene recordinflatie. Met name voor huurders vertaalt dit zich in een huurindexering die in juli 2022 bijna 10% bedroeg. De indexering van de lonen en sociale uitkeringen compenseert het verlies aan koopkracht slechts gedeeltelijk. Deze explosieve situatie doet de rangen der armen aanzwellen. De prijsstijging lijkt geen grenzen te kennen. De Brusselse regering heeft de door Nawal Ben Hamou voorgestelde bovengrens van 2 % voor de huurindexering verworpen, als gevolg van het verzet van DEFJ en Open VLD. Zelfs in tijden van acute crisis mag blijkbaar niet aan de huurinkomsten geraakt worden.

Het gevolg is dat huurders niet langer in staat zijn hun huur te betalen. Betalingsachterstanden zijn de belangrijkste oorzaak van uitzettingen in Brussel. Elke dag veroordeelt de vrederechter een tiental gezinnen tot uitzetting en voor sommigen staat deze sanctie gelijk met de straat. De gerechtshouders hebben een duidelijk stijgende tendens vastgesteld in het aantal uitzettingen van de laatste jaren.

Een ander drama is het aantal daklozen in de hoofdstad. In november 2020 waren het er meer dan 5.300, 30 % meer dan in 2018. En het is aan de kant van extreme armoede (leven op straat, crisis- of noodopvang) dat de stijgingen het meest merkbaar zijn.

Dit is een zeer donker en alarmerend beeld. Het stemt overeen met het dagelijks leven van een groeiend aantal gezinnen dat wegzinkt in onzekerheid bij gebrek aan structurele beleidsmaatregelen die gericht zijn op sociale rechtvaardigheid en het algemeen welzijn.

Laat ons besluiten met een vaststelling die nauwelijks aangenamer is. De strijd tegen woningen in slechte staat en leegstand lijkt ondanks de controles en boetes geen echte vooruitgang te boeken. Wat de Huisvestingsinspectie betreft, neemt het aantal klachten over situaties van kritieke ongezonde omstandigheden toe. Uit de door de IGEAT in 2021-2022 uitgevoerde inventaris van vermoedelijk leegstaande woningen blijkt dat er nog steeds enkele tienduizenden potentieel leegstaande woningen zijn. Dit was reeds het geval in het begin van de jaren 2000.

In 2020 heeft de huidige regering een uitgebreid Noodplan voor de huisvesting (PUL) goedgekeurd en uitgevouwd. Het zijn de maatregelen van het PUL die we in deze barometer grotendeels bestuderen. Het PUL geeft een gedetailleerde en eerlijke evaluatie van de huisvestingsproblemen in Brussel, nog verergerd door de gezondheids crisis en de energiecrisis die daarop volgde, maar maakt het de juiste keuzes voor de doeltreffendheid van het recht op huisvesting? Niets is minder zeker... Een nieuw plan zal niet veel veranderen als er geen echte wil is om de relatie tussen huurder en verhuurder opnieuw in evenwicht te brengen en prioriteit te geven aan sociale huisvesting.

## ONZE EVALUATIE

Het PUL wil met haar eerste project het aanbod van openbare huisvesting vergroten zonder zich daartoe de middelen te geven. Een voorbeeld daarvan zijn de RPA (richtplannen van aanleg), een nieuw planningsinstrument dat de ontwikkeling moet vergemakkelijken van nieuwe wijken die de Brusselse regering wil verstedelijken. Het is een instrument dat helemaal niet voorziet in de behoefte aan betaalbare huisvesting. Het moedigt hun productie niet aan.

Voor sommige van deze toekomstige wijken valt de grond onder de bevoegdheid van het Gewest (b.v. Josaphat en Mediapark). Het Gewest heeft echter een deel van de grond afgestaan aan private promotoren en eigenaren. Dit is onaantvaardbaar voor de BBRoW, aangezien alle openbare grond openbaar moet blijven en moet worden gebruikt voor openbare huisvesting, voornamelijk sociale huisvesting. Voor deze openbare gronden stellen wij huisvestingsquota voor die beantwoorden aan de bekommernissen van een meerderheid van de bevolking: 60 % sociale huurwoningen, 20 % gematigde of middelgrote woningen en 20 % sociale koopwoningen. In de RPA's wordt echter niet bepaald welk soort woningen moet worden geproduceerd. Naar onze mening is dit een andere tekortkoming van het systeem.



De gemeenten doen het niet beter. Sommigen staan bijzonder weigerachtig tegenover sociale huisvesting. Gemeenten die geen sociale huisvesting bouwen en/of de ontwikkeling van sociale projecten op hun grondgebied blokkeren. Een voorbeeld is de geprivilegieerde gemeente Sint-Pieters-Woluwe, waarvan de bewoners en de autoriteiten zich al tientallen jaren verzetten tegen de bouw van sociale woningen op het terrein van de Witte Vrouwen (10 ha eigendom van de BGHM). De staatssecretaris voor huisvesting en de BGHM hebben de uitdaging aangenomen om dit project, en andere projecten, die al jaren vastzitten, weer vlot te trekken. Maar hoe? Door sociale huisvesting op te offeren. Om de plaatselijke autoriteiten en de bewoners ertoe te brengen het project te aanvaarden, is het aantal sociale woningen drastisch verminderd. Het resultaat is dat de 10 hectare sociale grond, eigendom van de BGHM, slechts plaats zal bieden aan 120 sociale woningen...

Het Gewest treedt niet op tegen gemeenten die sociale huisvesting weigeren. De huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het Gewest illustreren deze belemmering nog eens. Het PUL rekende erop dat er protocollen zouden worden gesloten tussen de 19 gemeenten en het Gewest om overal sociale huisvesting te bevorderen. Bij nader inzien is dit verre van het geval: de contracten zijn bijzonder hol en weinig ambitieus, er is niet voorzien in sancties om gemeenten die weigeren mee te werken, te dwingen mee te werken en op het moment dat deze barometer wordt geschreven, hebben slechts 6 gemeenten ze ondertekend. Onder dergelijke omstandigheden is het moeilijk voor te stellen dat het effect van deze partnerschappen doorslaggevend zou kunnen zijn.

Geconfronteerd met het trage productietempo en de moeilijkheid om grond te mobiliseren voor sociale huisvesting, ontwikkelt de BGHM een nieuwe strategie: grond en/of woningen kopen van de private sector. Deze oriëntatie lijkt vruchten af te werpen in termen van productievolume, aangezien dankzij 'sleutel op de deur'-aankopen de jaarlijkse productie van sociale woningen is gestegen (van 110 een paar jaar geleden tot 200 sinds 2019). Maar het roept ook vragen op: de kosten van huisvesting en de concurrentie tussen publieke actoren (het Woningfonds en de SVK's kopen of beheren ook woningen uit de private productie) kunnen een belemmering vormen voor dit nieuwe beleid.

De situatie op de private huurmarkt is niet veel beter. In het licht van de voortdurend stijgende huurprijzen zijn de maatregelen die zijn genomen om preciaire huurders te beschermen, te zwak. Om gezinnen te helpen hun huur te betalen, heeft de Brusselse regering ervoor gekozen de huurtoelage te hervormen en een nooit eerder geziene reikwijdte te geven. De hervorming was noodzakelijk en ingegeven door de noodsituatie. Maar het is geenszins een structurele oplossing. Het lost het fundamentele probleem niet op, namelijk dat van de hoge huren.

In oktober 2021 heeft het Brussels Parlement gestemd over een ordonnantie die betrekking heeft op twee elementen: de invoering van het begrip buitensporige huurprijs (gedefinieerd in functie van het indicatieve rooster van righthuurprijzen) en de bepaling van het wetgevend kader voor de toekomstige oprichting van een paritaire huurcommissie die geschillen over huurprijzen moet beslechten. Dit zijn lovenswaardige bedoelingen, maar de politieke keuzes en compromissen hebben de twee instrumenten volledig uitgekleed.

Het begrip buitensporige huur wordt gedefinieerd in relatie tot het huurrooster, een foto van de markt. Een zeer slechte maatstaf, omdat het algemene niveau van de huurprijzen al buitensporig is. Volgens de BBRoW moet de huurprijsschaal de marktprijzen niet onderschrijven, maar bijdragen tot een verlaging ervan.

De paritaire huurcommissie zal tot taak hebben advies uit te brengen over de redelijkheid van de huurprijzen. Het adviserende karakter van de commissie lijkt ons niet relevant. Bovendien hangt het gebruik van de commissie door de huurders nog altijd af van hun moeilijk te nemen individueel initiatief. De kans is groot dat een groot deel van de huurders deze stap nooit zal zetten. Er zijn dus andere mechanismen nodig om de huren te doen dalen.

De kosten van huisvesting zijn niet alleen de huur. De explosie van de energie- en waterprijzen doet de kosten nog stijgen. Om hieraan het hoofd te bieden zijn de sociale maatregelen ter bescherming van de consument versterkt (beschermde klant, sociale interventie in de prijs van het water, enz.) Er is ook onmiskenbaar vooruitgang geboekt ten gunste van de mensenrechten: het einde van de wateronderbrekingen en de gegarandeerde gas/elektriciteitsvoorziening, de opheffing van de stroombeperkingen. Deze maatregelen worden gesteund door de verenigingen die strijden tegen de onzekerheid op het gebied van energie en water.

Maar ook hier is het duidelijk dat de wortel van het probleem, namelijk de prijzen en de overwinsten van de producenten, niet wordt aangepakt. De sociale maatregelen blijven nauw verbonden met en beïnvloed door de ontwikkeling van de markt. Als de oorzaken niet worden aangepakt, heeft het Gewest geen andere keuze dan te trachten de gevolgen van de opeenvolgende prijsstijgingen af te remmen. Dezelfde logica geldt als voor de huurprijzen.

De Brusselse huurmarkt is duur en uitsluitend. Om leegstaande en ongezonde woningen op te sporen heeft het PUL budgetten vrijgemaakt voor de versterking van de administratieve diensten die belast zijn met het controle en de hervershuring van woningen. Dit is duidelijk een positieve stap. Hetzelfde geldt voor de herziening van het mechanisme van het openbaar beheerrecht. Wij zullen het effect van deze versterkingen en hervormingen in onze volgende woonbarometer onderzoeken, aangezien we op dit moment nog onvoldoende recul hebben.

Wat in het PUL ook opvalt, is het gebrek aan transversaliteit tussen het huisvestingsbeleid en het beleid om daklozen te helpen. Ter herinnering: de ambitie van het PUL is om 15.000 huisvestingsoplossingen te bieden voor mensen op de wachtlijsten voor sociale huisvesting, niet om een einde te maken aan dakloosheid of om deze zelfs maar te verminderen, wat een prioriteit zou moeten zijn. De aandacht voor het daklozenpubliek is echt niet op de noden afgestemd. Het PUL voorziet slechts in één maatregel om hun duurzame herhuisvesting te bevorderen: een poging om via oproepen tot het indienen van projecten huisvesting te verkrijgen van de gemeenten, het OCMW en de SVK's. Dit voorneemen is in het veld een bittere mislukking gebleken: er werd gerekend op enkele honderden woningen, maar er zijn er slechts enkele tientallen aangeboden.

We moeten eens en voor altijd de grenzen van de ministeriële bevoegdheden overschrijden en terugkeren naar de essentie: de strijd tegen extreme armoede. Dakloosheid is natuurlijk niet alleen een huisvestingsprobleem, maar de kosten ervan zijn een verzwarende factor van uitsluiting. Intussen is de politiek trots op de toename van het aantal tijdelijke bezettingen, die als een overwinning wordt gepresenteerd, bij gebrek aan echt iets anders te willen doen.

Hoewel het PUL niet overtuigend is op het gebied van private huisvesting, is er toch één actie die wij als een potentiële vooruitgang hebben aangemerkt, namelijk die betreffende de preventie van uitzettingen. De wetgevingswerkzaamheden zijn nog aan de gang, dus het is moeilijk te weten of de tekst zal blijven zoals hij is, maar de huidige lijnen van het project lijken ons in de goede richting te gaan. Verlenging van de gerechtelijke procedure, versterking van de taken van de OCMW's en een wintermoratorium om uitzettingen tot elke prijs te vermijden. Wij willen u er echter aan herinneren dat voor de BBRoW preventie vóór een gerechtelijke procedure moet worden begrepen (vanaf de eerste betalingsmoeilijkheden) en dat wij hiervoor nog steeds op een politiek initiatief wachten.

**BBRoW**

Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,  
Anne-Sophie Dupont, Laurence Evrard,  
Chloé Thôme, Werner Van Mieghem

Tel.: 02 502 84 63  
Mail: info@rbdh.be  
www.bbrow.be

**Hebben bijgedragen tot dit nummer:**

Le Centre d'Appui SocialEnergie de la FDSS  
L'asbl l'ilot  
La Fédération des maisons d'accueil et  
des services d'aide aux sans-abri (AMA)  
Gewestelijke cel Leegstand  
Coördinatiecel van het PUL

**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.

