

CONCLUSIE

DE WOONBAROMETER SAMENGEVAT (2019-2024)

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

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

VOORTZETTING VAN DE BOUW VAN SOCIALE WONINGEN

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

MAATREGELEN TEGEN DE STIJGENDE KOSTPRIJS VAN WONEN

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

STRIJD TEGEN LEEGSTAND


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

STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN


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


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

BESTRIJDING VAN DISCRIMINATIE OP HET VLAK VAN HUISVESTING


De gewestelijke instrumenten tegen discriminatie verbeteren 

DAKLOZEN LANGDURIG HERHUISVESTEN

Het aantal woningen voor daklozen verhogen via projectoproepen 


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


UITHUISZETTINGEN VOORKOMEN

De juridische procedure hervormen en een wintermoratorium invoeren 


Strijden tegen onwettige uithuiszettingen 

STIJD TEGEN ENERGIE – EN WATERARMOEDE


Sociale maatregelen invoeren om de toegang tot water te waarborgen 


De consumentenbescherming inzake gas en elektriciteit versterken 


VERSNELLING VAN DE ENERGIERENOVATIE VAN DE BRUSSELSE GEBOUWEN

De energie- en renovatiepremies en de leningen voor werken hervormen 


DE TOEGANG TOT EIGENDOM ONDERSTEUNEN

Het abatement voor registratierechten herzien 


Het commercialisatiemodel van Citydev doen evolueren en het besluit hervormen 

Een voorkeurrecht invoeren voor huurders waarvan de woning wordt verkocht 

DE ONTWIKKELING VAN HET SVK-WONINGAANBOD ONDERSTEUNEN


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

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

De criteria en subsidiëring van de VIHT herzien 

DE BETALING VAN DE HUURWAARBORG ONDERSTEUNEN

Uitbreiding van het doelpubliek en andere maatregelen 

De regelgeving rond huurwaarborg in de Huisvestingscode herzien 

VERBETERING VAN DE WONINGHUUR VOOR HUURDERS

De huurrelatie beter in evenwicht brengen 

TOERISTISCHE VERBLIJVEN OMKADEREN OM HET WONEN TE BESCHERMEN

De woonfunctie beschermen tegen herbestemming tot toeristisch verblijf 

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

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

WAT U MOET ONTHOUDEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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