

De 59 lid-verenigingen van de vzw Brusselse Bond voor het Recht op Wonen scharen zich aan de zijde van alle Brusselaars die hun recht op degelijke huisvesting niet ten volle kunnen uitoefenen.

De huisvestingscrisis is acuut in Brussel. De huurders, 60% van de Brusselse bevolking, worden hard getroffen. De huurprijzen stijgen voortdurend, het woningbestand veroudert, het onderhoud en de renovatie blijven achter, discriminatie is wijdverspreid en de sociale huisvesting schiet schromelijk tekort om aan de behoeften te voldoen.

Dit heeft ernstige gevolgen voor het dagelijkse leven van tienduizenden huurders (risico op schulden, sociale uitsluiting, gezondheidsproblemen, enz.) De Brusselaars besteden gemiddeld 35% van hun budget aan huisvestingskosten (huur en lasten), maar achter dit gemiddelde gaan grote verschillen tussen de gezinnen schuil. De armste gezinnen besteden 70% van hun budget, waardoor er bijna niets overblijft nadat de huur betaald is.

De feiten zijn gekend. Er is dringend actie nodig! De opties die de beleidsmakers - vooral op gewestelijk niveau, maar ook op federaal en lokaal niveau - de afgelopen jaren hebben genomen, hebben deze trend niet omgekeerd, verre van. Het is duidelijk dat de marktlogica waaraan de huisvesting is overgeleverd het nooit mogelijk zal maken om aan de basisbehoeften van iedereen te voldoen.

Het memorandum van de BBRoW roept de overheid op om haar verantwoordelijkheid te nemen om toegang tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting te garanderen, zonder discriminatie.

Wij verwachten krachtige maatregelen en interventionistisch overheidsbeleid om huisvesting uit de greep van de markt te halen. Dit betekent massale productie van sociale woningen, lagere huren en harder optreden tegen verhuurders die ondermaatse woningen verhuren of leegstand laten voortbestaan. Het betekent ook maatregelen nemen om uithuiszettingen te voorkomen, huurders zekerheid te bieden en toegang tot energie en water te garanderen voor de minder bedeelden. We roepen ook op tot gerichte actie om de verkoopprijzen van huizen in toom te houden en tot beleid om de aankoop van huizen te ondersteunen, gericht op huishoudens met een laag inkomen.

In dit memorandum worden 46 concrete maatregelen opgesomd om deze doelstellingen te bereiken. Ze worden voorafgegaan door onze grondbeginselen, die verder gaan dan strikt huisvesting gerelateerde kwesties. Zonder deze fundamenteen zullen de maatregelen die we aanbevelen geen beslissende impact hebben.

INHOUD

- I. ONZE GRONDBEGINSELEN**
- II. SOCIALE HUISVESTING**
- III. EEN DALING VAN DE HUURPRIJZEN**
- IV. ONGEZONDE WONINGEN**
- V. LEEGSTAANDE WONINGEN**
- VI. UITHUISZETTINGEN**
- VII. STEUN VOOR AANKOOP VAN DE GEZINSWONING**
- VIII. ENERGIE EN WATER**
- IX. DE HUUROVEREENKOMST**

ONZE GRONDBEGINSELEN

HET RECHT OP EEN BEHOORLIJK INKOMEN VOOR IEDEREEN

Een derde van de Brusselse bevolking moet zien rond te komen met een inkomen onder de armoederisicogrens (na sociale transferts), een cijfer dat veel hoger ligt dan in de Vlaanderen of Wallonië

De federale Vivaldi-regering van 2020 verklaarde te willen werken aan een verhoging van de laagste uitkeringen in de richting van de armoedegrens. Er zijn effectief verhoging gekomen, maar onvoldoende en niet voor alle lage inkomens. De BBRoW steunt de argumenten voor **een verhoging van de laagste inkomens tot boven de Europese armoederisicogrens**.

Om dezelfde redenen pleiten wij voor de **afschaffing van het statuut van samenwonende**. Dit statuut is onrechtvaardig. De solidariteit tussen gezinnen en burgers wordt er ernstig door benadeeld, omdat de toch al schaarse middelen erdoor worden aangetast. Het belemmert de ontwikkeling van alternatieven voor dure individuele huisvesting en aspiraties voor gemeenschappelijk wonen.

Het terugdringen van de Inkomensarmoede moet gebeuren via een fiscale hervorming, onder andere op het vlak van vastgoedbelasting, om het inkomen eerlijker en efficiënter te herverdelen. In België worden huurinkomsten zeer laag belast, en niet tegen hun werkelijke waarde. Het belastinghervormingsplan van de federale minister van Financiën kondigde een mogelijke doorbraak aan in de belasting van de werkelijke huurinkomsten. Dit idee werd echter opgegeven en uitgesteld tot een volgende legislatuur. Fiscaal beleid moet in dienst staan van de strijd tegen ongelijkheid. Uit een recente studie van het IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) over de structuur van het vastgoedbezit in België blijkt dat het gemiddelde inkomen van huurders 69% van het gemiddelde inkomen van verhuurders uitmaakt, zonder rekening te houden met huurbetalingen. Huurbetalingen vergroten die inkomensongelijkheid nog meer.

LAGERE HUURPRIJZEN

In tien jaar tijd zijn de huurprijzen in Brussel met ongeveer 20% gestegen, bovenop de index. Die stijging wordt niet gerechtvaardigd door de stijgende kosten van het levensonderhoud, maar door het streven naar een zo hoog mogelijk huurrendement. Huurinvesteringen (al dan niet gefinancierd, institutioneel of niet) nemen steeds creatievere wegen om de marges te verhogen: verbouwingen van woningen tot toeristische accommodatie (Airbnb), transformaties van eengezinswoningen tot luxueuze gedeelde accommodatie (coliving), leegstand van vastgoed in de hoop op een mooie meerwaarde bij verkoop, enz. Deze speculatieve strategieën hebben een impact op het woningaanbod en een duidelijk inflatoir effect op de prijzen. Het lijkt geen twijfel dat ze zich de komende jaren zullen blijven ontwikkelen. De overheid lijkt altijd ver achter te lopen alvorens in te grijpen (als ze de dingen al niet gewoon laat gebeuren).

Huisvesting is geen financieel bezit, maar een basisbehoefte die meerdere functies vervult (in de eerste plaats vitaal, sociaal, enz.). De kosten van huisvesting vormen de grootste uitgavenpost van een huishouden. Voor de laagste inkomens is het een onhoudbare uitgave. We pleiten voor **een verlaging van de huurprijzen met minstens 20% ten opzichte van het huidige niveau**, om de té hoge stijging die al minstens 10 jaar aan de gang is te corrigeren, en voor gewestelijke maatregelen om speculatieve praktijken te ontmoedigen.

OPRICHTING VAN EEN KRUISPUNTBANK VOOR WONINGEN

Brussel heeft geen gedetailleerde kennis over de staat van zijn woningpark, het niveau van de huurprijzen of het profiel van verhuurders en huurders. Informatie over woningen wordt niet gepubliceerd of gecentraliseerd. Verhuurders hebben verplichtingen: woningen aanbieden die voldoen aan de gezondheids- en veiligheidsnormen van de Huisvestingscode, het huurcontract registreren, geen onredelijke huurprijzen vragen, de huisvesting laten certificeren om informatie te verstrekken over de energieprestaties, enzovoort. Niet alle verhuurders voldoen straffeloos aan deze eisen.

Om de kennis, de transparantie en de controle van het (huur)woningenbestand in Brussel te verbeteren en vooral om het beleid gericht op de bescherming van huurders doeltreffend te maken, **vragen we de oprichting van een kruispuntbank die alle informatie over woningen samenbrengt:** huurprijs (reëel en indicatief), oppervlakte, bouwjaar en andere basiskenmerken (via een standaardhuurovereenkomst die we verplicht willen stellen), evenals het EPC-certificaat en het geregistreerde huurcontract (huidig en vorig), een inspectierapport (indien aanwezig) van de DGHI, van de gemeente, een verhuurverbod, een conformiteitscontroleattest, ... Informatie die beschikbaar moet zijn voor de (kandidaat-)huurder en koper van de woning.

EEN DUURZAME STAD DIE IEDEREEN TEN GOEDE KOMT

Hoewel het ecologische vraagstuk centraal moet staan bij de ontwikkeling van onze gewest - groenere, leefbaardere wijken, drastische vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, waarvan de woonsector een van de belangrijkste vectoren is, behoud van biodiversiteit - kunnen de sociale kwesties niet worden genegeerd.

Toegang tot natuur en groene ruimten heeft een sterke sociale impact en is zeer ongelijk verdeeld over de regio. De dichtstbevolkte gemeenten in het centrum zijn het minst groen (weinig tuinen, weinig grootschalige groene ruimten in de buurt) en ook het armst. In de meer welvarende gemeenten in de buitenwijken draagt groen bij aan de onbetaalbaarheid van woningen. **Het recht op een kwaliteitsvolle omgeving is geen privilege, maar een fundamenteel recht dat voor alle Brusselaars gegarandeerd moet worden.**

We pleiten voor energie-efficiënte renovatie van woningen. De uitdaging is niet alleen ecologisch maar ook bij uitstek sociaal. Energieverslindende woningen, die zowel in de zomer als in de winter een last zijn, worden bewoond door huurders die niet over de middelen beschikken om het beter te doen. Kwalitatief slechte woningen en hoge energierekeningen zijn een dubbele klap. **Het is absoluut noodzakelijk om de energie-efficiëntie van woningen te verbeteren, maar we vrezen dat de huurprijzen voor huurders zullen stijgen nadat de werken zijn uitgevoerd en dat er een hoger risico op uitzettingen zal zijn.** De Alliantie Révolution die door de Brusselse regering werd aangenomen, biedt op dit vlak onvoldoende aandacht of garanties.

MEER SOCIALE HUISVESTING

➤ PRODUCTIE

Wij verdedigen met hart en ziel de productie van sociale woningen. Sociale huisvesting is niet alleen een betaalbare oplossing en een publiek goed op lange termijn, gebaseerd op solidariteit, het is ook de beste verdediging tegen de discriminatie die de particuliere markt teistert.

We kunnen ons niet tevredenstellen met een jaarlijkse productie van 200 sociale woningen, terwijl er tienduizenden gezinnen op de wachtlijsten staan en mensen op straat leven of in uiterst preciaire woonomstandigheden. Brussel heeft behoefte aan een massale publieke woningproductie, niet aan een woningproductie die aan individuele belangen wordt overgelaten.

Alle openbare bouwgronden moeten in de eerste plaats voor sociale huisvesting worden gebruikt. De private ontwikkeling moet beter gecontroleerd worden en gedwongen worden om sociale woningen te produceren, die aan het gewestelijk patrimonium worden toegevoegd.

De productie van sociale woningen verloopt niet alleen via de bouw van nieuwe woningen, maar ook via reconversie, inbezitneming en socialisatie van bestaande gebouwen (voorkooprecht, gedwongen verkoop van leegstaande woningen, door de DGHI gesloten woningen, woningen die toebehoren aan huisjesmelkers, ...) Verhuurders die de regels van de Huisvestingscode (leegstand, minimumnormen, enz.) niet naleven, ondanks waarschuwingen en sancties, of die strafbare feiten plegen zoals huisjesmelkerij, moeten hun eigendomsrechten in vraag gesteld zien.

➤ RENOVATIE

Het sociale woningpark veroudert en renovatie is de tweede grote uitdaging die moet worden aangepakt. 7% van de bestaande sociale woningen staat leeg, ofwel omdat ze ingrijpend gerenoveerd worden, ofwel omdat ze deel uitmaken van een toekomstig project (het woord "toekomst" suggereert jaren wachten). En niet alle zeer vervallen panden staan leeg, wat onaanvaardbaar is! De energieprestaties van gebouwen moeten ook worden verbeterd voor het comfort van de huurders en om de huurlasten te verlagen. Volgens de staatssecretaris voor Huisvesting verbruiken 23.000 sociale woningen te veel energie. Dit alles tegen de achtergrond van een schrijnend tekort aan sociale woningen. **Renovatie- en energieverbeteringsprogramma's moeten absoluut versneld worden en de financiering moet uitgebreid worden. Bij renovatieprojecten moet rekening worden gehouden met de realiteit van de bewoners, wat vandaag nog lang niet het geval is.**

Samenleven in sociale woningen verdient ook meer aandacht, met name door meer rekening te houden met huurders en de ontwikkeling van gemeenschappelijke ruimtes.

REGULARISATIE VAN MENSEN ZONDER PAPIEREN

Volgens een recente studie van de VUB leven er in België 112.000 mensen zonder papieren, waarvan de helft in Brussel. Gezinnen die worden gemarginaliseerd en extreem kwetsbaar worden gemaakt door een migratie- en opvangbeleid (durven we het zelfs over opvang te hebben?) dat niets minder dan schandelijk en onmenselijk is.

Regularisatie is de enige manier om tienduizenden mensen in staat te stellen uit de schaduw te treden, hun rechten te genieten en uit te oefenen, en zich te bevrijden van de uitbuiting en het misbruik waarvan zij het slachtoffer zijn. Mensen zonder papieren zijn het belangrijkste doelwit van huisjesmelkers, de eerste slachtoffers van onwettige uithuiszettingen. Verstoken van administratieve erkenning lijden zij onder alle misstanden van de particuliere huurmarkt zonder dat zij deze aan de kaak kunnen stellen. Velen leven ook op straat. De BBRoW sluit zich aan bij de eisen van de mensen zonder papieren en de verenigingen die hen vertegenwoordigen door te vragen om **collectieve regularisatie en de goedkeuring van duidelijke, eerlijke en permanente regularisatiecriteria**.

EEN EINDE AAN DE DAKLOOSHEID

In 2022 werden er 7.134 daklozen en slecht gehuisveste personen geteld in Brussel, of 4x meer dan tijdens de eerste telling in 2008. Het aantal daklozen stijgt zorgwekkend snel. Het gebruik van noodopvang is de laatste jaren sterk toegenomen, ondanks officiële toespraken waarin een integratiebeleid wordt bepleit. Er wordt gesproken over het einde van dakloosheid, hoewel alle indicatoren stijgen...

Het voorkomen van uitzettingen is een absolute prioriteit. Het vinden van duurzame en betaalbare oplossingen voor herhuisvesting is een andere. De onthaalstructuren lopen over met mensen die geen goedkope accommodatie kunnen vinden. Zonder huisvesting kom je niet van de straat af.

Structureel zijn het de productie van sociale woningen en de regulering van de privéhuur die politieke actie vereisen. **Maar als onmiddellijk antwoord en in afwachting van voldoende, betaalbare woningen pleiten we voor de invoering van een quotum voor prioritaire toewijzing in sociale woningen en andere openbare woningen (gemeenten, OCMW, Woningfonds, enz.) voor daklozen van wie het recht op huisvesting ernstig in het gedrang is gekomen.** Als de openbare actoren, en meer nog de beheerders van sociale woningen, geen eerstelijnsactoren zijn op het vlak van herhuisvesting, wie dan wel?

Een deel van de sociale verhuurkantoren zijn al actief betrokken bij de strijd tegen dakloosheid via partnerschappen met verenigingen uit de sector. **We roepen alle SVK's op om overeenkomsten te sluiten om de meest kwetsbare burgers te helpen** en dat de subsidiering hierop inspeelt.

De begeleiding van mensen die een nieuwe woning krijgen, moet een prioriteit zijn om de stabiliteit te bevorderen. De invoering van prioritaire toegang tot huisvesting moet gepaard gaan met een aanzienlijke verhoging van de middelen voor de structuren die instaan voor de opvolging.

Zoals we in het vorige punt al zeiden, zijn mensen zonder papieren sterk vertegenwoordigd op straat, in tijdelijke huisvesting en in ongezonde woningen. Kwaliteitsvolle herhuisvesting is bijna onmogelijk. De openbare huisvesting (lokaal en regionaal) heeft een arsenaal aan ingenieuze voorzieningen ontwikkeld om de deuren systematisch te sluiten voor mensen zonder papieren. Tegelijkertijd hebben de regionale parlementsleden de beschermde criteria in de strijd tegen discriminatie uitgebreid met de verblijfsstatus, maar er wel ook voor gezorgd dat dit niet van toepassing is bij beheerders van openbare woningen. Dit is onhoudbaar. Het is tijd om de toegang tot openbare huisvesting te heroverwegen in het licht van deze humanitaire uitdaging.

VOOR EEN TOEGANKELIJKER EN EERLIJKER RECHTSPRAAK

De vrederechter dient momenteel vooral om de belangen van verhuurders te beschermen, niet die van huurders. De overgrote meerderheid van de huurders schuwt het rechtssysteem. Het is duur, het vereist de inzet van verdedigingsmiddelen die de armsten niet hebben, het brengt hen in de schulden, en het negeert wat onzekerheid is en de beperkingen die het oplegt. Huurders verdedigen zich meestal niet en worden bij verstek veroordeeld. Hoe kunnen we accepteren dat de overgrote meerderheid van de veroordelingen wordt uitgesproken zonder enig wederzijds debat? Over een zo fundamentele kwestie als huisvesting? Verschillende opeenvolgende hervormingen hebben, in plaats van te trachten mensen terug in het rechtssysteem te brengen, de situatie nog verslechterd: strengere inkomensonderzoeken voor toegang tot tweedelijnsrechtsbijstand, strengere regels voor verstekvonnissen (afwezigheid hebben voortaan altijd ongelijk), beperkte beroepsmogelijkheden (tegen verstekvonnissen bijvoorbeeld), enz.

Bovendien drukt de bewijslast zwaar op de schouders van de huurders wanneer zij ter zitting komen (bewijzen dat zij huurder zijn zonder schriftelijk contract, zonder betalingsbewijs, bewijzen dat hun woning ongeschikt is voor bewoning, enz.) Wat kan men doen wanneer er vanaf het begin van de huurrelatie sprake is van misbruik van zwakte? Om nog maar te zwijgen van het moraliserend optreden van de rechter: niet-betaling van de huur wordt altijd hard bestraft, en de huurders worden herhaaldelijk gewezen op hun eigen individuele verantwoordelijkheid (u ging akkoord, u tekende, u bleef...).

Het huidige proces van "digitalisering" van het rechtssysteem, dat geleidelijk zal leiden tot de creatie/raadpleging/communicatie van gerechtelijke dossiers, beslissingen en vonnissen langs elektronische weg, doet het ergste vrezen wat betreft de toegang tot de rechter voor kwetsbare groepen, als dematerialisatie de exclusieve optie zou worden.

We hebben een justitie nodig die beter is gevormd over en zich meer bewust is van sociale kwesties, die eerlijk en proportioneel oordeelt, met eenvoudiger en goedkopere toegang tot de rechter en rechtsregels die sociale ongelijkheden helpen verminderen in plaats van ze te versterken.

Al verschillende jaren vraagt de verenigingsector om huurders te kunnen bijstaan in huurgeschillen, om hun verdediging te ondersteunen bij afwezigheid van een advocaat of wanneer hun kennis van de taal of het juridische apparaat beperkt is. Sommige mensen worden veroordeeld zonder zelfs maar te begrijpen wat hen overkomt. **Verenigingen toestaan om huurders bij te staan in de rechtbank zou kunnen helpen om het aantal verstekvonnissen te verminderen.** Vandaag wijst de meerderheid van de rechters deze optie echter af. De Brusselse regering was hier voorstander van en bereid om het verzoek op federaal niveau te steunen. Een belofte uit het regeerakkoord die tot nu toe dode letter is gebleven. Het Gerechtelijk Wetboek moet worden gewijzigd om deze ontwikkeling, die elders al bestaat, bijvoorbeeld in de verdediging van de belangen van werknemers voor de rechtbank, erin op te nemen.

Met betrekking tot huurovereenkomsten, moeten we de manier waarop gerechtelijke uitspraken worden gedaan (1 vrederechter) heroverwegen, waarbij we ons laten inspireren door het gezamenlijke model dat wordt gebruikt in arbeidsrechtbanken.

BESTRIJDING VAN NIET-GEBRUIK VAN SOCIALE RECHTEN

Het niet-gebruiken van sociale bescherming is moeilijk in te schatten. In België bijvoorbeeld werd in 2005 volgens SILC-gegevens het percentage niet-gebruik van het leefloon geschat op 57% tot 73%. Het niveau van onderbescherming hangt af van het soort uitkering. Als mensen hun rechten niet uitoefenen of geen toegang hebben tot de uitkeringen waarop ze aanspraak zouden kunnen maken, komt dat omdat de toegang tot (eenvoudige en kwalitatief goede) informatie een uitdaging is voor mensen met weinig opleiding en die de taal niet machtig zijn. Het heeft ook te maken met de lange en ingewikkelde procedures die betekenen dat je meerdere stappen moet zetten om er te komen, de houding van instellingen en de toegankelijkheid van de betreffende diensten.

In een tijd waarin overheidsdiensten steeds meer digitaal worden, en Brussel is daarop geen uitzondering (ontwerp van de Brusselse digitale ordonnantie), is de kwestie van inclusie een brandende kwestie. Als digitaal gaan betekent dat een deel van de bevolking in de kou blijft staan, dan niet!

Wij zijn het eens met de aanbevelingen van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn en van vele werkers op het terrein die pleiten voor **administratieve vereenvoudiging, de automatisering van rechten en de versterking van loketten en gemeenschapsdiensten** in plaats van hun afschaffing.

STOP DE VERARMING VAN DE VERENIGINGEN

De verenigingensector heeft een gebrek aan middelen. De laatste jaren is de situatie alleen maar verslechterd: structurele subsidies zijn niet altijd meer voldoende om de lonen van de werknemers te dekken. De logica van subsidies op korte termijn verzwakt structuren, terwijl financiering op basis van projectoproepen verenigingen dwingt om zich aan te passen aan (verschuivende) prioriteiten opgelegd door het beleid.

De sociale ongelijkheid neemt toe en het wordt steeds zorgwekkender dat de meest kwetsbaren hun fundamentele rechten niet kunnen uitoefenen. De verenigingen, zoals de leden van de BBRoW, zijn er om te proberen de kwestie van sociale rechtvaardigheid en de effectiviteit van rechten weer centraal te stellen in het debat, om gezinnen in moeilijkheden te ondersteunen in een wereld die steeds meer uitsluit (wat nog versterkt wordt door de toenemende digitalisering van de maatschappij en dienstverlening). Om dit te bereiken hebben we bijkomende financiële middelen nodig, geen bezuinigingen.

II. SOCIALE HUISVESTING

De acteurs: BGHM (sociale huur), CLT (sociale koop)

Sociale huur: 40.347 woningen

51.615 gezinnen op de wachtlijst

853 nieuwe toewijzingen/jaar:

Gemiddelde jaarlijkse productie: 200 woningen (particuliere productie: 2.600 woningen/jaar)

Doelstellingen Huisvestingsplan (2005) en Alliantie Wonen (2013): 2245/3500 (64% gerealiseerd), 381/3000 (12,7%)

CLT: 103 woningen gerealiseerd

Doelstelling Alliantie Wonen: 94/120 (78% gerealiseerd)

Om sociale huisvesting te bevorderen, zijn onze voorstellen als volgt:

1. Op publieke terreinen, 100% publieke woningen

Publieke grond is kostbaar en mag niet verkocht worden. Dat geldt voor alle publieke eigenaars. In de grote strategische gebieden die aan het Gewest toebehoren, is er absoluut geen plaats voor de ontwikkeling van privé-eigendom. In plaats van deze gebieden massaal te verdichten met privéwoningen, bouwen we openbare woningen en gemeenschapsvoorzieningen en laten we natuurgebieden in de stad zich ontwikkelen. De richtplannen van aanleg (RPA's) die door de Brusselse regering zijn of worden aangenomen, moeten gericht zijn op het behoud van publieke gronden in plaats van projectontwikkelaars in de kaart te spelen. De toekomstige wijken die in de RPA-gebieden worden aangelegd, moeten in de eerste plaats de tekorten op het vlak van openbare, sociale huisvesting in het Gewest helpen wegwerken. Het tegendeel van wat vandaag gepland is.

2. Alle grote publieke huisvestingsprojecten moeten omvatten:

- **minstens 60% sociale huurwoningen**
- **20% sociale koopwoningen van het CLT-type**

Met sociale huurwoningen bedoelen we woningen die uitsluitend door OVM's worden beheerd. De categorieën "van sociale aard" of, "gelijkgesteld aan sociale huisvesting" zijn termen van politiek taalgebruik om niet-sociale en niet altijd betaalbare huisvesting op te nemen in de balans van de publieke productie.

De helft van de Brusselse bevolking komt in aanmerking voor sociale huisvesting. 50.000 gezinnen staan op wachtlijsten. De behoefte aan betaalbare woningen is duidelijk. De productiedoelstellingen moeten in overeenstemming zijn met de sociale vraag en sociale huurwoningen blijven de meest toegankelijke oplossing voor lage inkomens. De doelstelling van 60% sociale huurwoningen is een minimum dat

overschreden moet worden in gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen laag is. De productie-inspanning is niet alleen een zaak van arme gemeenten.

RPA's, stadsvernieuwingscontracten en wijkcontracten moeten mogelijkheden zijn om prioriteit te geven aan sociale huisvesting (60% doelstelling). Dit is niet het geval bij de RPA's, noch bij stadsvernieuwingscontracten, die geen verplichting opleggen inzake de productie van sociale woningen. Er zijn enkele stadsvernieuwingscontracten waarbij de BGHM betrokken is, maar de samenwerking is niet systematisch.

Als het gewest de toegang tot woningbezit wil bevorderen via de productie van gesubsidieerde woningen, zal het bovendien andere wegen moeten bewandelen dan die van het Citydev-model. Deze operator ontwikkelt gesubsidieerde middenklassenwoningen voor de verkoop (subsidie bedraagt 30%), zonder anti-speculatiebeding bij wederverkoop. De woningen worden geconventioneerd voor een periode van 20 jaar, waarbij ze aan bepaalde voorwaarden onderworpen zijn, maar na deze periode kunnen de woningen worden verkocht of verhuurd tegen marktprijs, zodat hun eigenaars een meerwaarde of comfortabele huurinkomsten kunnen opstrijken.

Wij van onze kant verdedigen de principes van de CLT (Community Land Trust): systematisch voorkooprecht bij doorverkoop en beperking van de meerwaarde voor het verkopende huishouden. Bovendien beperkt het scheiden van de eigendom van de grond en de eigendom van de gebouwen de aankoopkosten en biedt het mensen met minder middelen mogelijkheden om een huis te bezitten.

Het CLTB moet ook meer betrokken worden bij de grote stadsontwikkelingsprojecten in het gewest, bij gebieden die ontwikkeld worden en bij stadsvernieuwingsprogramma's. Publieke actoren zoals Citydev en het Woningfonds (voor hun bouw/renovatie/verkoop activiteiten) moeten de manier waarop ze woningen produceren grondig herzien en de betaalbaarheid ervan garanderen wanneer ze doorverkocht worden.

3. De weinige gronden die eigendom zijn van openbare sociale huisvestingsmaatschappijen (BGHM, OVM) moeten 100% sociale woningen voorzien.

De gronden die in het bezit zijn van de BGHM en de OVM's zijn bijna uitgeput (vooral omdat ze gemobiliseerd werden in de gewestelijke huisvestingsplannen). Gelukkig wordt de BGHM sinds 2016 door de regering aangemoedigd om gronden en leegstaande gebouwen aan te kopen voor ontwikkeling of verbouwing. Het spreekt voor zich dat al dit grond- en vastgoedpotentieel moet worden ingezet voor sociale huisvesting.

Een van de 'historische' sociale sites die nog niet ontwikkeld is in het kader van de gewestplannen, is de site Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe, waarvoor de gemeente en het Gewest in 2021 een akkoord hebben bereikt. Het terrein van 10 ha zal plaats bieden aan 120 sociale huurwoningen en 80 middelgrote Citydev-woningen. We herhalen dat elk stuk grond dat eigendom is van de BGHM of de OVM's uitsluitend voor sociale huisvesting mag worden gebruikt. Middelgrote woningen horen daar niet thuis.

Bovendien moet op Witte Vrouwen de sociale productie in een eerlijke en evenwichtige verhouding staan tot de grootte van het perceel. De overeengekomen dichtheid is veel te laag (hoewel wij zijn ook geen voorstander van beton en oververdichting) en voldoet aan de eisen van een welgestelde gemeente die niet wil bijdragen aan het vergroten van de voorraad sociale woningen in het gewest. Ze blijft onderaan de lijst staan van gemeenten met de minste sociale woningen.

4. Private ontwikkelaars verplichten om sociale woningen te bouwen

De private productie blijft zeer actief in Brussel, in tegenstelling tot de publieke productie die achterblijft. Stedenbouwkundigen lasten zijn een van de instrumenten die de privésector moeten aanmoedigen om sociale woningen te produceren.

Sinds 2013 zijn de stedenbouwkundige lasten verplicht voor bepaalde projecten (onder andere grote woningbouwprojecten van meer dan 1000 m²). Stedenbouwkundigen lasten kunnen worden gevraagd in natura (voorzieningen of gesubsidieerde woningen) of in geld. In de praktijk kiezen ontwikkelaars meestal voor financiële lasten, die goedkoper zijn dan het bouwen van woningen. Volgens voormalig staatssecretaris Pascal Smet werden er sinds 2013 slechts ongeveer 300 woningen gerealiseerd via de stedenbouwkundige lasten, vooral middelgrote koopwoningen, geen sociale woningen.

Het meerderheidsakkoord van de Brusselse regering voorzag in een hervorming van de stedenbouwkundige lasten. De voorziene wijziging was bedoeld om de bouw van sociale huisvesting of huisvesting van sociale aard te verplichten. Het ontwerp heeft zijn beperkingen: het heeft alleen betrekking op woningbouwprojecten (geen kantoren, winkels of hotels) in gemeenten waar sociale woningen minder dan 15% van het woningpark uitmaken en waar de sociaaleconomische indexen hoger zijn dan het regionale gemiddelde. Te restrictief naar onze mening. Daarom stelt de BBRoW het volgende voor:

- **Hervorm de stedenbouwkundige lasten zodat ze daadwerkelijk de productie van sociale woningen dienen.**

Concreet betekent dit dat de heffing in natura moet worden opgelegd en uitsluitend gericht moet zijn op de productie van sociale woningen (geen termen meer zoals "van sociale aard", "geconventioneerd"). Ze moet van toepassing zijn op alle vastgoedprojecten van meer dan 1.000 m², ongeacht hun locatie. Projecten om kantoorruimte om te zetten in woningen mogen niet langer worden vrijgesteld. En het bedrag van de lasten moet worden geïndexeerd (geen verandering sinds 2013)!

- **Leg een sociaal huisvestingsquotum op voor alle privéprojecten.**

Privéontwikkelaars zouden verplicht moeten worden om tussen 15% en 25% sociale woningen (huur of koopwoningen type CLT) in al hun projecten op te nemen, naar het voorbeeld van wat werd opgenomen in het RPA Heyvaert. Het aandeel sociale woningen dat moet worden voorzien, moet rekening houden met de omvang van de projecten, hun locatie en het verwachte rendement van het hele programma (als het project niet uitsluitend uit woningen bestaat).

Alle projecten zijn betrokken, of ze nu ontwikkeld zijn binnen de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA) of niet, en de verplichting moet worden opgenomen in het volgende gewestelijke bestemmingsplan.

5. Sleutel op de deur: voorkomen dat de prijzen de pan uit rijzen!

Sinds enkele jaren wordt het grootste deel van de sociale woningvoorraad ontwikkeld via de aankoop van nieuwe woningen bij privéprojectontwikkelaars. Dit soort aankopen helpt om de belangrijkste obstakels voor de ontwikkeling van sociale huisvesting te overwinnen: het mobiliseren van openbare

grond en procedurele vertragingen. En ook privéprojectontwikkelaars vinden deze formule aantrekkelijk: het biedt hen nieuwe ontwikkelingsperspectieven en een grote zekerheid.

Sleutel op de deur projecten voldoen echter niet aan alle uitdagingen van sociale huisvesting. De woningen zijn onvermijdelijk duurder dan de woningen die door de BGHM op openbare grond worden geproduceerd. Bovendien richten alle gewestelijke vastgoedoperatoren zich tot private ontwikkeling om uit te breiden, een vorm van concurrentie die de projectontwikkelaars in de kaart speelt en waarvan de inflatoire effecten moeten worden tegengegaan. Het Brussels Gewest moet een einde maken aan deze concurrentie.

De projecten die verworven worden door de BGHM, het Woningfonds en zelfs de projecten die beheerd worden door de SVK's hebben gemeenschappelijke kenmerken: het zijn de meest betaalbare projecten, voornamelijk gelegen in gemeenten waar de grondprijzen nog relatief laag zijn. Deze projecten lijken dus niet in staat om de verdeling van sociale woningen op regionaal niveau opnieuw in evenwicht te brengen.

De BGHM mag niet afhankelijk zijn van de particuliere markt en de goodwill van ontwikkelaars om de sociale woningvoorraad te ontwikkelen, en sleutel op de deur projecten mogen niet de norm worden.

6. Het voorkeurecht gebruiken ten voordele van sociale huisvesting

Het voorkeurecht stelt een publieke operator in staat om een eigendom bij voorrang te verwerven op het moment van de verkoop, onder de voorwaarden en tegen de prijs die door de verkoper of door de partijen zijn vastgelegd (er kan al een overeenkomst zijn met een potentiële koper). Het is een instrument dat wordt gebruikt om het publieke grondbezit te versterken door zich te richten op grond of gebouwen. Er zijn momenteel 23 gebieden die onder het voorkeurecht vallen, met name in gebieden die onder een wijkcontract vallen. De activering van het voorkeurecht leidt elk jaar tot enkele aankopen (van gebouwen).

Het voorkeurecht wordt momenteel gewijzigd in Brussel. De regering heeft het principe van een veralgemeende perimeter van voorkeurecht aangenomen voor bebouwde oppervlakten van meer dan 500 m². De tekst moet nog besproken worden in het parlement. We zien hier echt iets in, op voorwaarde dat het mechanisme wordt gebruikt om de voorraad sociale woningen te vergroten. Dat is zeker de officiële bedoeling, maar dan moet de BGHM (de tweede toekomstige voorkeursbevoegdheid na het Gewest in volgorde van prioriteit) het mechanisme activeren en mag het Gewest niet het tapijt onder het mechanisme vandaan trekken in gebieden die het als strategisch beschouwt voor de installatie van andere soorten woningen. Het quotum van 60% sociale woningen zou ook hier moeten gelden, voor alle overheden die gebruik maken van het voorkeurecht.

Het voorkeurecht zoals het nu bestaat en zoals het in zijn nieuwe vorm wordt beoogd, staat de overheid niet toe in te grijpen in de bepaling van de verkoopprijs. De operator doet dat tegen de door de verkoper vastgestelde prijs, de marktprijs. In sommige landen, zoals Frankrijk, is de houder van het voorkeurecht niet gebonden aan de verkoopprijs en kan hij een lager tegenbod doen, met name in ontwikkelingsgebieden waar de prijzen exponentieel stijgen. Als de partijen het niet eens kunnen worden, vindt arbitrage plaats voor de rechtbank. Brussel zou hier inspiratie uit kunnen putten.

7. De huurwoningen van gemeenten en OCMW's socialiseren

De gemeenten en OCMW's verhuren samen ongeveer 10.000 woningen in het Gewest. Een deel van die woningen werd gebouwd of gerenoveerd met gewestelijke subsidies en is dus voorbehouden voor gezinnen met een laag inkomen, terwijl een ander deel bestaat uit woningen die met eigen middelen werden ontwikkeld en door de lokale overheden worden verhuurd aan de middenklasse, tegen prijzen die dicht bij de vrije markt liggen. De huren voor gesubsidieerde woningen zijn lager, maar ze worden niet berekend op basis van het inkomen van de huurders. Deze huurders staan vaak ook op wachtlijsten voor meer betaalbare sociale woningen.

In 2021 heeft de Brusselse regering zich ertoe verbonden om deze openbare woningvoorraad te socialiseren: huurders van 'bescheiden woningen' die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting kunnen nu een huurvermindering krijgen, zodat hun huurprijs overeenkomt met wat ze zouden hebben betaald voor een sociale woning. De kandidaat-huurder hoeft niet langer te wachten op een sociale woning (hij wordt geschrapt van de wachtlijst). Het Gewest compenseert de openbare verhuurder voor het verschil tussen de initiële lage huur en de sociale huur.

In 2023 (maart) werd bij slechts 120 gezinnen de huur gesocialiseerd (op 5.000 volgens de eerste schattingen). Het project loopt duidelijk vast.

- Sommige huurders vrezen van de wachtlijst voor sociale woningen geschrapt te worden als hun huur gesocialiseerd wordt (angst om niet dezelfde rechten te hebben als sociale huurders, bijvoorbeeld bij overdracht). Schrapping zou niet langer een gevolg mogen zijn van socialisatie.

- In aanmerking komende woningen zijn woningen gesubsidieerd door het Gewest. Deze zijn momenteel moeilijk te identificeren, wat des te jammer is om ze juist moeten voldoen aan specifieke huurvoorwaarden en inkomensvoorwaarden van de huurders. De gewestelijke overheden moeten toezicht en controle uitoefenen op de woningen die ze subsidiëren.

- Gemeenten kunnen kiezen of ze hun huurwoningen socialiseren of niet. De BBRoW vraagt dat alle gemeenten verplicht worden om hun woningen te socialiseren, of ze nu wel of niet een huisvestingscontract hebben gesloten met het Gewest.

Meer fundamenteel moeten volgens de BBRoW alle gemeentelijke en OCMW-woningen ter beschikking worden gesteld van gezinnen met een laag inkomen. Om deze socialisering te financieren, verwachten we van de openbare verhuurders een inspanning. Gemeenten en OCMW's moeten hun huren verlagen. Openbare huisbazen zijn niet zoals andere huisbazen. De huisvestingscrisis vereist dat iedereen betaalbare oplossingen biedt aan huishoudens met een laag inkomen.

III. EEN DALING VAN DE HUURPRIJZEN

Gemiddelde huur: €1104 (2022, gegevens FEDERIA)

+20% tussen 2010 en 2020 (bovenop indexering)

Deel van het gezinsbudget besteed aan huur: gemiddeld 35% - 70% voor sommige sociale bijstandsontvangers

De BBRoW pleit voor een structurele verlaging van de huurprijzen tot 20% onder de huidige marktwaarde. In 10 jaar tijd zijn de huren met 20% gestegen, bovenop indexatie. De stijging wordt dus niet gerechtvaardigd door inflatie, maar door de gretigheid van verhuurders die altijd op zoek zijn naar maximale huurwinst. De gemiddelde huuropbrengst wordt geschat op ongeveer 50% van de huur (volgens het werk van Hugo Périlleux). Er zijn mogelijkheden om de onroerendgoedbelasting te versterken en de huren te herverdelen. De té sterke stijging van de huurprijzen moet worden gecorrigeerd door een interventionistisch overheidsbeleid dat eerlijke huurprijzen vastlegt en degenen die daarvan afwijken bestraft.

Wat moet er gedaan worden om dit te bereiken? Deze voorstellen zijn slechts enkele van de opties - er zijn er nog meer - die het BBRoW nastreeft.

1. Versterking van de vastgoedfiscaliteit om verhuurders aan te moedigen de huren te matigen

De fiscale hefboom is essentieel voor het reguleren van de vastgoedmarkt. Huurinkomsten worden momenteel zeer licht belast. De vastgoedbelasting moet worden hervormd. Hoe moeten de huren worden belast? Op welke basis? Moeten we op federaal of regionaal niveau optreden? Welk type belasting zou een effectieve impact hebben op huurprijzen en verkoopprijzen?

Dit zijn vragen waar het BBRoW momenteel over debatteert en onze definitieve aanbevelingen zullen iets later komen.

2. Bindende referentiehuren die lager liggen dan het huidige Brusselse rooster

Sinds de ordonnantie van oktober 2021 hebben verhuurders niet langer de volledige vrijheid om de huurprijzen in Brussel vast te stellen. Ze mogen geen buitensporige huur vragen. Een huurprijs die 20% boven de marktwaarde ligt, wordt als buitensporig beschouwd. De marktwaarden zijn gebaseerd op een rooster dat rekening houdt met de belangrijkste kenmerken van de woning: aantal slaapkamers, oppervlakte, ligging, bouwjaar, enz. Bij woningen met aanzienlijke kwaliteitsgebreken kan de huurprijs als buitensporig worden beschouwd, zelfs als hij onder 120% van het rooster blijft.

Vanuit het oogpunt van het BBRoW is het huidige huurrooster niet de juiste maatstaf omdat deze het algemene huurniveau niet ter discussie stelt. Het is slechts een weerspiegeling van de toch al onrechtvaardige marktprijzen. Het staat verhuurders zelfs toe om deze nog eens met 20% te overschrijden! Dit is niet de manier om de prijzen te beïnvloeden.

Wij vragen om referentiehuren die 20% onder de huidige marktwaarden liggen. Elke huur die die nieuwe referentie overschrijdt, is buitensporig en de verhuurder moet gedwongen worden om de prijzen te verlagen. De overheid moet toezicht houden op de naleving van de huurplafonds en misbruik bestraffen.

3. Een huurkadaster ontwikkelen

De kruispuntbank voor woningen, waar we om vragen, moet informatie bevatten over de huurprijzen in Brussel. De standaardhuurovereenkomst, die we verplicht willen maken, zal het mogelijk maken om de referentiehuren (dankzij de verplichte velden die moeten overeenstemmen met de kenmerken van het rooster) te vergelijken met de werkelijk aangerekende huren.

We zien minstens twee toepassingen voor deze databank van woningen en huurprijzen:

- De logica van individuele huurgeschillen (via de toekomstige paritaire huurcommissie of de vrederechter) doorbreken en de administratie de rol van controleur laten spelen, met boetes indien nodig;
- deze database gebruiken om de vastgoedbelasting te herzien.

Dit zijn niet de enige mogelijke strategieën en de BBRoW blijft deze kwesties onderzoeken.

4. Voor huurovereenkomsten voor onbepaalde duur

Volgens de BBRoW zijn levenslange huurcontracten wenselijk om de voortdurende stijging van de huren tegen te gaan. Een dergelijke norm, die huurders beter beschermt, zou ook de meest frequente huurverhogingen aan banden leggen, namelijk die welke door verhuurders worden opgelegd bij het tekenen van een nieuw huurcontract.

In dezelfde geest en om dezelfde redenen vragen we dat de mogelijkheid voor verhuurders om hun huurovereenkomsten zonder reden en tegen vergoeding op te zeggen uit de Brusselse Huisvestingscode wordt geschrapt. De huurovereenkomst kan vervroegd worden opgezegd als de verhuurder de woning zelf wil betrekken of werken wil uitvoeren. Welke andere reden kan een verhuurder hebben om een huurder te vervangen door een andere dan om de huur te verhogen?

5. Huurindexering beperken

➤ De indexatie plafonneren

Toen de indexwaarden begin 2022 hun ongekende stijging inzetten en de situatie al snel onhoudbaar werd voor veel Brusselse huurgezinnen, riep de BBRoW op tot een huurbevrozing en dus een verbod op indexering. Na deze episode zijn we ervan overtuigd dat we de logica zelf van de huurindexering moeten herbekijken en dat we de indexering moeten beperken tot maximaal 2% om te vermijden dat arme gezinnen nog kwetsbaarder worden in geval van nieuwe acute crisissen.

➤ Maak het verbod op indexering van energieverblindende woningen permanent

Sinds oktober 2022 is huurindexatie verboden in woningen met een EPC-certificaat klasse F of G (30% van de woningen met een certificaat), oftewel de slechtst geïsoleerde woningen. Ook wordt de indexering geblokkeerd in woningen zonder EPB-certificaat en woningen waarvan het huurcontract niet is geregistreerd. Deze maatregel werd door de Brusselse regering genomen in een tijd van crisis, toen de inflatie recordhoogten bereikte, meer dan 10% in één jaar. Wij vragen dat het recht op indexering van de huren afhankelijk blijft van zowel de registratie van het huurcontract als de energiescore van de woning.

6. Gebouwen renoveren zonder massale huurverhogingen of uitzettingen van huurders te veroorzaken

De 'Renolution'-strategie, het uitgebreide programma van de Gewestregering om de gebouwen in Brussel de komende 30 jaar te renoveren, zal onvermijdelijk gevolgen hebben voor verhuurders en huurders. De belangrijkste doelstelling van Renolution is het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen. Om dit te bereiken, moet de energieprestatie van de residentiële sector aanzienlijk verbeteren, zodat het huidige energieverbruik door 3 kan worden gedeeld! De Renolution vereist een enorme hoeveelheid energiebesparende werkzaamheden. Financiële stimulansen en boetes voor wie dat niet doet, werden door het Gewest ontwikkeld.

Het voornemen is meer dan lovenswaardig en noodzakelijk. Maar het moet gepaard gaan met garanties om ervoor te zorgen dat de huurders geen hoge prijs betalen voor dit grote ecologische project. Om die valkuil te vermijden, moet er op zijn minst een mechanisme van conventionering komen voor verhuurders die overheidsgeld krijgen om te renoveren. Naleving van de voorwaarden van de conventie moet na verloop van tijd gecontroleerd worden om ervoor te zorgen dat de gerenoveerde huurvoorraad toegankelijk blijft voor de minder draagkrachtigen.

De BBRoW blijft zoeken naar manieren om de stijgende huren en de risico's op uitzetting van huurders in te dammen en tegelijkertijd de energetische kwaliteit van alle woningen te verbeteren.

IV. ONGEZONDE WONINGEN

Minimumnormen voor bewoonbaarheid vastgelegd in de Huisvestingscode in 2003

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) als controle instantie

CIJFERS :

17 inspecteurs

90% klachten - 10% bezoeken op eigen initiatief

8300 woningen bezocht sinds 2004 - of 2% van het huurwoningenbestand in Brussel

5902 formele aanmaningen tot het uitvoeren van werken

1784 onmiddellijke verhuurverboden

25% van de verboden niet opgeheven (eind 2020)

14 veroordelingen van huisjesmelkers sinds 2019 in België

De strijd tegen ongezonde woningen: onze voorstellen voor meer inspecties, meer sancties en reële vooruitzichten op herhuisvesting.

GEWEST/GEMEENTEN

1. Meer ongezonde woningen opsporen en controleren door gerichte bezoeken op eigen initiatief bij:

➤ **Alle eigendommen van eigenaren die door de DGHI reeds in gebreke zijn gesteld**

Omdat andere woningen mogelijk dezelfde onderhoudsgebreken vertonen als de eerste bezochte woning. Deze optie maakte deel uit van de voorstellen van de DGHI bij de hervorming van de huisvestingscode in 2013.

➤ **Alle woningen in vervallen gebouwen in slechte staat die bekend zijn bij de DGHI**

Momenteel is dit het meest voorkomende uitgangspunt voor een bezoek op eigen initiatief van de inspectie en ontegensprekelijk een sterke indicator van slechte staat van de woningen. Deze bezoeken moeten worden uitgebreid.

➤ **Alle woningen waarbij het huurcontract werd ontbonden door de vrederechter wegens ongezonde omstandigheden**

Op dit ogenblik zijn de twee procedures, de administratieve en de gerechtelijke, onvoldoende op elkaar afgestemd. De gerechtelijke ontbinding van het huurcontract belet niet dat de woning in dezelfde staat opnieuw wordt verhuurd. Het vonnis van de vrederechter is een goed moment om de woning te bezoeken en werkzaamheden op te leggen om deze in overeenstemming te brengen met de minimumeisen voordat er nieuwe huurders komen. Een systematische communicatie tussen de griffie van de vrederechter en de DGHI is nodig, en een

uitbreiding van de bevoegdheden van de DGHI, die momenteel beperkt zijn door controles die alleen van toepassing zijn op verhuurde woningen.

Om meer controles uit te voeren, is er ook meer personeel nodig. Het aantal personeelsleden van de DGHI is tijdens deze legislatuur verhoogd, wat positief is, maar nog niet voldoende. De regionale inspectiedienst moet de komende jaren blijven groeien. Het Gewest moet de middelen voor zijn ontwikkeling garanderen. Er zijn ook sterke lokale krachten die naast de DGHI kunnen worden ingezet.

2. Recidiverende verhuurders identificeren en sanctioneren

- **Door de domiciliëringswaarschuwing te veralgemenen naar de schaal van alle Brusselse gemeenten.**

Sommige gemeenten vermelden de verhuurverboden in de SAPHIR-software, waarmee het bevolkingsregister wordt beheerd, zodat bij een nieuwe inschrijving op het problematische adres de DGHI kan worden gewaarschuwd voor de wederverhuur waarop ze een controle kan uitvoeren of zelfs zonder bezoek een boete kan opleggen.

Dit is geen ingewikkeld proces voor gemeenten en we zouden dan ook graag zien dat alle 19 Brusselse gemeenten dit uitvoeren.

- **Door woningen met een verhuurverbod na een jaar opnieuw te inspecteren, wanneer in de tussentijd geen verzoek tot opheffing van het verbod is ingediend.**

De domiciliëringsaanvraag is een manier om wederverhuur van woningen zonder uitvoering van werken op te sporen, maar dekt niet alle, en misschien juist niet de ernstigste gevallen. Een strenge en periodieke controle van alle woningen waarvoor een verhuurverbod geldt, blijft noodzakelijk.

Sinds oktober 2020 beschikt de DGHI over een inspectie-eenheid, waarvan een van de belangrijkste werkterreinen het toezicht is op de verhuurverboden waarvoor de eigenaar geen aanvraag tot opheffing heeft ingediend. Tussen 2003 en 2020 gaat het om zo'n 2.200 woningen (op een totaal van 8.300 bezochte woningen). Dit is enorm. Die achterstand moet zo snel mogelijk worden ingehaald.

3. De geldigheidsduur van het conformiteitscontroleattest beperken

Wanneer een woning opnieuw aan de normen voldoet, ontvangt de eigenaar een conformiteitscontroleattest van de DGHI, die groen licht geeft om de woning opnieuw te verhuren. We stellen voor deze toelating in de tijd te beperken en eventueel te verlengen na een nieuw bezoek van de administratie. We moeten een oogje in het zeil houden om ervoor te zorgen dat vervallen panden die al problemen hebben opgeleverd, worden onderhouden en op lange termijn aan de normen blijven voldoen.

4. Overgaan tot de gedwongen verkoop van woningen om de onbetaalde boetes te innen bij verhuurders die weigeren zich te schikken

De invordering van onbetaalde boetes is een bevoegdheid van Brussel Fiscaliteit. Sinds 2019 werden 122 invorderingsdossiers aan deze administratie toevertrouwd. 97 dossiers hebben nog een openstaande schuld voor een totaalbedrag van bijna 70.000 euro. De opbrengst van de boetes wordt gebruikt om huurtoelagen toe te kennen aan slachtoffers van ongezonde woningen.

Op het gebied van leegstand voorziet de huisvestingscode in een procedure van gedwongen verkoop om onbetaalde rekeningen aan te pakken. Wij pleiten voor een soortgelijk mechanisme om ongezonde woningen te bestrijden. De openbare operatoren moeten deze woningen (na aftrek van de boete) kunnen kopen via het voorkeepsrecht.

5. De verplichting tot herhuisvesting die op de gemeenten rust wanneer een woning wordt gesloten effectief maken

Deze gemeentelijke verantwoordelijkheid tot herhuisvesting is een verplichting van middelen, niet van resultaten. De burgemeester moet bij alle openbare vastgoedoperatoren op zoek gaan naar huisvesting, zonder garantie dat hij die ook vindt. Een van de sterkste beperkingen in de strijd tegen de ongezonde woningen is dan ook het ontbreken van voldoende perspectieven voor herhuisvesting.

Er is een gebrek aan transitwoningen op gemeentelijk en regionaal niveau om noodsituaties op te vangen. Er zijn ongeveer 250 gemeentelijke transitwoningen, zeer ongelijk verdeeld over het Brusselse grondgebied en slechts 9 gewestelijke transitwoningen. Er is vooral een gebrek aan permanente, openbare huisvestingsoplossingen voor de opvang van slachtoffers van ongezonde woningen. Nochtans bezitten de gemeenten en OCMW's ongeveer 10.000 woningen.

Wij pleiten voor meer transitwoningen op zowel lokaal als regionaal niveau om te kunnen reageren op acute situaties, maar bovenal pleiten we ervoor om te voorzien in duurzame huisvesting voor gezinnen die te lijden hebben gehad onder slecht onderhoud en verval.

10.000 woningen en zo weinig effectieve oplossingen voor herhuisvesting... Het is duidelijk dat het beheer van de lokale woningvoorraad een kwestie is van politieke keuzes waarbij de slachtoffers van ondermaatse huisvesting niet bovenaan de lijst staan. Wij zijn voorstander van prioritaire toewijzingen voor huishoudens die met een verhuurverbod worden bedreigd.

6. De financiële kost voor de herhuisvesting opleggen aan de verhuurders waarvan de woning niet meer mag worden verhuurd.

De Brussels Huisvestingscode geeft de gemeenten de verantwoordelijkheid voor de herhuisvesting van de slachtoffers. De verhuurder die een ongezonde woning verhuurt en dus illegaal bezig is, ontsnapt aan die verantwoordelijkheid. Nochtans is hij als enige verantwoordelijk voor de situatie van de huurders en voor de onzekerheid waarin hij het huishouden stort dat elders onderdak moet vinden.

Daarom stellen wij voor dat de persoon aan wie het huurverbod is opgelegd, verantwoordelijk is voor alle kosten in verband met de herhuisvesting: verhuiskosten, installatiekosten, tussenkomst in de huurprijs, enz. Deze financiële verplichting zou het mogelijk maken perspectieven voor herhuisvesting

te openen, ook voor mensen zonder papieren, en de verhuur van ongezonde woningen kunnen ontmoedigen.

Wanneer een gemeente kosten maakt om een gezin te herhuisvesten bij een sluiting van de woning, moet ze die kosten kunnen verhalen op de verhuurders die in gebreke zijn gebleven, zoals het geval is in Vlaanderen.

Niet alle publieke verhuurders zijn voorbeeldig. Ook in deze sector zijn er ondermaatse woningen die door de DGH gesanctioneerd worden. Slachtoffers moeten (deze keer) in een fatsoenlijke woning worden gehuisvest. Dit is niet altijd het geval.

7. Maak hulp bij herhuisvesting beschikbaar voor alle slachtoffers van dezelfde ondermaatse woning.

Het is niet normaal dat woningen worden gesloten maar opnieuw worden verhuurd zonder uitvoering van werken, ondanks een verhuurverbod. Wat ook niet normaal of eerlijk is, is dat gezinnen die een woning huren waarvoor al een huurverbod geldt, bij een klacht geen hulp krijgen bij herhuisvesting: geen huurtoelage, geen voorrangspunten bij sociale huisvesting, ... Steun is er wel voor de eerste klagers, maar niet voor de volgende! De grondgedachte achter deze beperkende maatregel is schrijnend, omdat huurders hierdoor als potentiële profiteurs worden behandeld, die ondermaatse woningen zouden verhuren met als enige doel financiële compensatie te krijgen.

FEDERAAL

8. Prioriteit geven aan de strijd tegen huisjesmelkers

Het misdrijf van huisjesmelkerij maakt sinds 2005 deel uit van het strafwetboek. Het bestraft huisbazen die misbruik maken van menselijke nood om winst te maken door ongezonde woningen duur te verhuren. In de praktijk zijn er maar heel weinig zaken die tot een veroordeling leiden. Als de slachtoffers geen klacht durven indienen, kan het lage aantal straffen ook worden verklaard door de houding van het Brusselse parket, dat deze zaken geen prioriteit geeft en onvoldoende vervolgt.

Het nieuwe Strafwetboek dat momenteel op federaal niveau wordt besproken, zal deze situatie waarschijnlijk nog verergeren. In het nieuwe voorstel worden de praktijken van huisjesmelkers opgenomen als niveau 2 misdrijven (op een totaal van 8), van minder ernstige aard, wat ertoe zou kunnen leiden dat het parket zich nog minder inspant.

We steunen het idee, verdedigd door groepen en verenigingen voor slachtofferhulp en hun advocaten, om in Brussel een referentiemagistraat "huisjesmelkerij" aan te duiden om plaats en tijd te geven aan de strijd tegen deze smerige praktijken.

V. LEEGSTAANDE WONINGEN

DE CIJFERS

2002: **tussen 15.000 en 30.000** vermoedelijk leegstaande woningen

2022: **tussen 17.200 en 26.400** vermoedelijk leegstaande woningen

DE INSTRUMENTEN

Een woning langer dan 12 maanden leeg laten staan is strafbaar met een boete (sinds 2009)

Regionale cel leegstaande woningen (CLI) belast met de controles, bestaande uit 9 controleurs.

4.183 adressen gecontroleerd tussen 2012 en 2020 (één adres kan meerdere woningen betreffen)

Openbare beheerrecht

Gerechtelijke procedure voor vordering tot staking

STRAFBAARSTELLING VAN KRAKEN (2017)

Onze voorstellen om een einde te maken aan het de leegstand en de criminalisering van bezetters:

FEDERAAL

1. Afschaffen van de wet van 2017 die kraken strafbaar stelt

Wij verwerpen de verscherping van de sancties tegen krakers. De wet van 2017, die wordt omschreven als antikraak, introduceert strafrechtelijke bepalingen (procedures, boetes en gevangenisstraffen) tegen bezetters zonder eigendomstitel, terwijl er al civiele procedures bestonden om eigendomsrechten te laten gelden en over te gaan tot uitzettingen in geval van een geschil over de bezetting.

Wij roepen op tot afschaffing van deze wet, die tot doel heeft armoede te criminaliseren. Wij verwachten sociale antwoorden, geen strafrechtelijke sancties. De wet van 2017 brengt onzekere huurders, daklozen en bewoners zonder titel in nog grotere problemen. Kraken is een praktijk die in een fundamentele behoefte voorziet. Het naast elkaar bestaan van leegstaande gebouwen en daklozen is op zich al schandalig... Het bestraffen van mensen die hun recht op huisvesting proberen uit te oefenen door leegstaande panden te bewonen is dat nog meer.

2. Misbruik van eenzijdige verzoekschrift voorkomen

Naast het strafrechtelijke aspect introduceert de antikraakwet van 2017 ook specifieke bepalingen op civielrechtelijk niveau, met als doel de uitzettingsprocedure aanzienlijk te versnellen. Hier willen we de mogelijkheid benadrukken om een eenzijdig verzoek in te dienen wanneer de eigenaar de bewoners van het pand niet heeft kunnen identificeren. In dit geval vindt de rechtszitting plaats binnen twee dagen, staat de eigenaar alleen voor de rechter (de bewoners worden niet op de hoogte gebracht van de zitting) en kan hij binnen 8 dagen een uitzetting verkrijgen. Een snelle procedure die de zwakkere partij de toegang tot de rechter ontnemt en elke mogelijkheid om zich te verdedigen!

Het is aan de verhuurder om te bewijzen dat een eenzijdig verzoekschrift noodzakelijk is. In de praktijk is het niet ongewoon dat eigenaars doen alsof ze niet in staat zijn om de personen te identificeren die

het eigendom bewonen, of zelfs degenen die het huren zonder schriftelijke huurovereenkomst, om te profiteren van een procedure met korte termijnen. De gevolgen van dit misbruik van de wet zijn zeer ernstig voor de bewoners en huurders, die binnen enkele dagen worden uitgezet. Volgens de doctrine moet de eenzijdige procedure uitzonderlijk blijven en zeer restrictief worden geïnterpreteerd. De rechter moet systematisch en met de grootste omzichtigheid nagaan of de eiser inderdaad geen mogelijkheid had om de tegenpartij te identificeren en dat het bijgevolg onmogelijk was om een contradictoir debat te organiseren. In de praktijk is dit onderzoek vaak oppervlakkig of zelfs onbestaande.

Onrechtmatig gebruik van de eenzijdige procedure moet worden bestraft met een afschrikwekkende forfaitaire schadevergoeding. Rechters moeten dit onderzoek systematisch uitvoeren en eigenaars bestraffen voor misbruik van een proceduremiddel. Het is vervolgens aan hen om opnieuw een procedure op tegenspraak in te voeren om een gerechtelijke procedure te starten.

Bovendien moeten de griffies van de rechtbank een brief sturen naar het adres van het eigendom dat het voorwerp uitmaakt van een eenzijdig verzoekschrift, om de bezetters op de hoogte te brengen van de procedure tegen hen en hen de kans te geven om zich te verdedigen, essentieel om een eerlijk vonnis te garanderen. In het geval van bezetters die op de hoorzitting verschijnen, kan er sprake zijn van een vrijwillige verschijning van hun kant en dus van een contradictoir debat.

En als de bezetters kunnen bewijzen dat ze bekend waren bij de verhuurders, moeten deze laatste een schadevergoeding betalen aan de bezetters.

3. Openstelling van de toegang tot het kadaster om het hergebruik van leegstaande panden en het sluiten van bezettingsovereenkomsten te vergemakkelijken

Sinds 2018 is de toegang tot kadastrale gegevens beperkt. De reden hiervoor is de regelgeving inzake gegevensbescherming. Maar het identificeren van de eigenaar is cruciaal voor het vinden van oplossingen voor het probleem van leegstaande panden.

We vragen om een gemakkelijkere toegang tot het kadaster voor iedereen, verenigingen en groepen, om mechanismen te activeren om leegstand tegen te gaan en om onderhandelingen met verhuurders mogelijk te maken voor het betrekken van leegstaande panden.

Toegang tot het kadaster is ook een essentiële voorwaarde voor het ondernemen van gerechtelijke stappen tegen een verhuurder die niet als verhuurder is geïdentificeerd. Er zijn bijvoorbeeld verhuurders die een insolvente stroman als verhuurder kiezen, om te voorkomen dat ze aansprakelijk zijn voor eventuele financiële boetes na een rechtszaak door de huurder.

GEWEST

4. Uitvoering van het openbaar beheerrecht en vordering tot staking

Het openbaar beheerrecht bestaat sinds 2003. Het geeft openbare vastgoedbeheerders de mogelijkheid om tijdelijk het beheer over te nemen van leegstaande of ongezone woningen, met of zonder toestemming van de eigenaar, om ze te verhuren tegen een verlaagde huurprijs, onder voorbehoud van renovatie indien nodig, waarvan de kosten worden afgetrokken van de huurprijs.

20 jaar later is het aantal projecten op de vingers van één hand te tellen. De gemeenten en OCMW's, van wie verwacht werd dat ze een sleutelrol zouden spelen in het openbaar beheerrecht, zijn nooit tegen hun taak opgewassen gebleken. Hetzelfde geldt voor de activering van de vordering tot staking.

De aftredende wetgever wilde de interventiemogelijkheden van de gemeenten versterken. Het Gewest financiert 1 VTE in elke Brusselse gemeente (die een huisvestingscontract met het Gewest heeft ondertekend; op het moment van schrijven hebben 9 gemeenten dat gedaan). Hun taak bestaat erin contact op te nemen met de eigenaars van leegstaande woningen, hen te mobiliseren en rehabilitatiemaatregelen uit te voeren. Op het terrein is de gemeentelijke huisvestingsreferent actief in alle huisvestingsverantwoordelijkheden van de gemeenten, waarbij de activering van leegstaande panden slechts een deel van zijn of haar activiteiten uitmaakt.

In 2022 werd de gewestelijke cel leegstand in twee gesplitst. Naast de CLI (die de taak van opvolging en sanctionering van leegstand behoudt) zal een nieuwe cel, de cel Rehabilitatie (bestaande uit 8 VTE's met verschillende profielen), belast zijn met de juridische, financiële en technische ondersteuning van vastgoedoperatoren die stappen ondernemen om leegstaande panden opnieuw op de markt te brengen.

- **De nieuwe gewestelijke cel Rehabilitatie-moet het initiatief nemen in plaats van lokale overheden te ondersteunen bij het activeren van leegstaande panden.**

Ze moet ambitieuze gekwantificeerde doelstellingen halen door vorderingen tot staking in te leiden en woningen in beheer te nemen, en zo afstappen van symbolische acties.

- **De gewestelijke grondregie neemt woningen in openbaar beheer**

Het Gewest heeft een Grondregie, waarvan de activiteiten eerder discreet zijn. Het is echter de operator die verantwoordelijk is voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van het Gewest. De regie is de laatste tijd wat actiever geworden en heeft verschillende gebouwen aangekocht voor mensen die in slechte omstandigheden leven en voor daklozen. Wij willen dat de gewestelijke grondregie een belangrijke beheerder wordt, die zijn werkzaamheden koppelt aan die van de nieuwe gewestelijke cel Rehabilitatie-

- **De wetgever moet het systeem van vordering tot staking verbeteren door sociale voorwaarden op te leggen voor het opnieuw verhuren van eigendommen.**

De huisvestingscode biedt administratieve overheden en erkende verenigingen de mogelijkheid om een vordering tot staking in te dienen bij de rechtbank van eerste aanleg om een eigenaar te dwingen een einde te maken aan de leegstand van zijn eigendom. De rechter kan de eigenaar verplichten om "alle passende maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond".

De BBRoW pleit voor het socialiseren van woningen die getroffen worden door een dergelijke actie. Wij pleiten ervoor om verhuurders die in gebreke blijven te verplichten om opnieuw te verhuren tegen sociale voorwaarden (huur- en inkomensvoorwaarden of beheer door een SVK) voor bijvoorbeeld een periode van minimaal 3 jaar. De bepaling moet gericht zijn op het ontwikkelen van de voorraad betaalbare woningen en niet alleen op het vergroten van de voorraad beschikbare woningen.

5. Overgaan tot de gedwongen verkoop van woningen om onbetaalde boetes te innen van verhuurders die weigeren te betalen.

De strijd tegen leegstand lijdt aan een gebrek aan effectiviteit. Een van de belangrijkste factoren zijn de onbetaalde boetes. Tussen 2017 en 2021 werd meer dan 40% van de boetes niet betaald en was er sprake van een invorderingsprocedure. De helft van deze boetes heeft betrekking op woningen waarvoor al een boete is opgelegd. Er is dus een aanzienlijk deel van de verhuurders die, ondanks dat ze een boete hebben gekregen, hun woning straffeloos leeg laten staan.

De Huisvestingscode voorziet in maatregelen tegen onbetaalde boetes, die kunnen leiden tot de gedwongen verkoop van de woning. Deze procedure wordt momenteel niet gebruikt.

Wij roepen op tot de systematische gedwongen verkoop van de eigendommen van eigenaars die weigeren hun woning weer in gebruik te nemen en de verschuldigde boetes te betalen. De overheid moet deze woningen kopen (na aftrek van de boete) en gebruik maken van haar voorkooprecht om er sociale woningen van te maken.

6. Een moratorium instellen op de bouw van nieuwe kantoren

In Brussel staat meer dan een miljoen vierkante meter kantooruimte leeg. De grenzen van het gewest zijn niet uitbreidbaar en er zijn veel behoeften. De verbouwing van deze ruimtes is een van de opties die worden overwogen om meer huisvesting in de hoofdstad te realiseren. Technische en financiële omstandigheden beperken het potentieel voor betaalbare woningen. Wij steunen de herbestemming van kantooruimte in betaalbare woningen als de omstandigheden gunstig zijn.

Maar meer fundamenteel moet het Gewest een moratorium instellen op de bouw van nieuwe kantoren totdat de kantoren die leeg blijven staan een nieuwe bestemming hebben gevonden: als kantoren die aan de huidige eisen voldoen of bijvoorbeeld als schoolvoorzieningen (gemakkelijker verenigbaar met dit type bouw).

7. Reserveer leegstaande openbare woningen voor tijdelijke sociale bewoning

Het bewonen van leegstaande woningen beantwoordt aan noodsituaties. Dit zijn mensen in preciaire situaties die geen woning kunnen vinden in een speculatieve en uitsluitende woningmarkt.

Over sommige bewoningen wordt onderhandeld met de eigenaar en ze worden geregeld door een tijdelijke bezettingsovereenkomst. Door burgers geïnitieerde, contractuele bewoning is een idee dat terrein heeft gewonnen in verenigingen en op politiek niveau, bij gebrek aan duurzame oplossingen voor herhuisvesting elders.

Sommige privébedrijven zijn dit avontuur ook aangegaan. Ze werven publieke en particuliere verhuurders om hun leegstaande panden te beheren, onder andere door middel van bewoning, waarbij ze de strijd tegen schade aan gebouwen, vandalisme en ... kraken als argument gebruiken.

De BBRoW verwacht van alle publieke vastgoedeigenaren dat zij hun leegstaande panden, in afwachting van renovatie, uitsluitend aanbieden voor sociale projecten en dat deze leegstaande gebouwen zoveel mogelijk gebruikt worden voor huisvestingsprojecten.

Bewoning van particuliere gebouwen of grond moet ook een quotum van sociale projecten omvatten.

Het is ook belangrijk dat de overheid een degelijke financiering voorziet voor deze tijdelijke bewoningsprojecten om ervoor te zorgen dat ze een sociaal doel hebben.

VI. UITHUISZETTINGEN

DE CIJFERS

4000 uitzettingsvonnissen in 2018 (Bru-Home)

600 fysieke uitzettingen per jaar.

60% van de uitzettingsbeslissingen wordt genomen ondanks de afwezigheid van de huurders op de rechtszitting

80% van de toegestane uitzettingen zijn ingegeven door huurachterstal.

Onze voorstellen om uithuiszettingen te voorkomen

1. Lagere huren

In meer dan 80% van de vonnissen tot uithuiszetting is de huurachterstal de kern van het geschil. Huurders weten niet meer hoe ze hun huur moeten betalen. De reden: exponentiële en willekeurige huurstijgingen die geen equivalent hebben in termen van inkomen. Markthuren zijn niet redelijk, eerlijk of objectief. Ze zijn het resultaat van een economisch model dat individuele winst bevoordeelt boven het algemeen belang. De vrederechter, die de huurder veroordeelt tot uitzetting wegens huurachterstal, kijkt bijna nooit of de huur mogelijk buitensporig is. Hij speelt een rol in het reproduceren van een machtsevenwicht dat duidelijk ongunstig is voor huurders. De beste manier om uithuiszettingen te voorkomen is een strenge controle op de huurmarkt, waardoor de huren zouden moeten dalen!

2. Een gewestelijk fonds oprichten om huurschulden aan te zuiveren, vóór een eventuele gerechtelijke procedure.

We pleiten voor de oprichting van zo'n fonds, waarvan de mobilisatie door de verhuurder een verplichte voorwaarde zou moeten zijn vooraleer naar de vrederechter te stappen. Dit zou ook een startpunt kunnen zijn voor tussenkomst van het OCMW en andere ondersteunende diensten. Het mechanisme moet gepaard gaan met een verhoging van de middelen van de OCMW's en de eerstelijnsdiensten (sociale diensten, schuldbemiddeling, enz.). Alleen door tussenbeide te komen vóór de gerechtelijke procedures beginnen, kunnen huurders de kwellingen van schulden, die worden verergerd door gerechtskosten en schadevergoedingen en de oneerlijkheid van processen waarbij huurders afwezig zijn, worden bespaard. De hele regeling moet er natuurlijk op gericht zijn om huurders in hun woning te stabiliseren.

Een uitkering uit het fonds moet afhankelijk zijn van het naleven van een referentiehuis en moet uitgesloten zijn als de woning ongeschikt is voor bewoning. Een overheidsfonds mag niet ten goede komen aan verhuurders die ondermaatse woningen verhuren of onredelijke huurprijzen vragen.

3. Geen uitzetting zonder herhuisvesting

Alle uitzettingen zijn een ernstige schending van de fundamentele mensenrechten, ongeacht de achterliggende redenen. Geen enkele uitzetting mag worden toegestaan zonder een oplossing voor herhuisvesting. De overheid komt ook haar verplichtingen niet na door geen sociale woningen op grote schaal te produceren. Toch liggen daar de duurzame oplossingen voor (her)huisvesting. We verwijzen naar onze voorstellen om de sociale woningvoorraad te vergroten.

4. Stop uitzettingen in sociale woningen

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verhuurders die ook verzoeken indienen bij de vrederechter om sommige van hun huurders uit te zetten (minder vaak dan andere verhuurders) en die ook vonnissen verkrijgen. Het uitzetten van huurders uit sociale woningen, die nergens anders heen kunnen, veroordeelt hen tot de straat en gaat in tegen het doel en het project van sociale huisvesting!

5. Straf verhuurders die huurders illegaal uitzetten door hen 18 maanden huur te betalen.

We moeten ook krachtig stelling nemen tegen een ander onaanvaardbaar fenomeen: huisbazen die besluiten het recht in eigen hand te nemen door hun huurders buiten de wet om uit te zetten. Ze nemen het recht in eigen handen door sloten te vervangen, bezittingen van huurders op de stoep te zetten en in beslag te nemen... zonder enige vorm van sanctie. Nog te vaak weigert de politie rekening te houden met klachten van huurders. Deze schandalige praktijken moeten streng bestraft worden. Het recht op eigendom is geen absoluut recht dat verhuurders de ruimte geeft om illegaal te handelen.

De BBRoW pleit voor de invoering van financiële civielrechtelijke sancties voor verhuurders die illegaal uitzetten. Wij stellen een forfaitaire schadevergoeding voor ter hoogte van 18 maanden huur voor de huurder die het slachtoffer is van dit extreme geweld.

6. Beperking van de verbrekingsvergoeding

De BBRoW is tegen het bijna systematisch toekennen van verbrekingsvergoedingen (meestal 3 maanden huur) ten gunste van de verhuurder wanneer de rechter het contract verbreekt ten nadele van de huurder. Deze vergoedingen verhogen de schuldenlast van de meest benadeelden, ook al zijn ze vaak onterecht. Loopt de verhuurder nog steeds het risico op huurleegstand terwijl de markt nog nooit zo krap is geweest? Wij zijn er voorstander van om de vergoeding te beperken tot maximaal 1 maand huur, wat meer dan genoeg zou moeten zijn om een eventueel tekort aan huurinkomsten te compenseren.

VII. STEUN VOOR AANKOOP VAN DE GEZINSWONING

In Brussel worden jaarlijks zo'n 11 à 12.000 woningen verkocht.

De mediane verkoopprijs van een appartement, een woningtype dat in Brussel minstens 80% uitmaakt van de verkochte woningen, bedroeg in 2021 240.000 euro. Op tien jaar tijd komt dit neer op een stijging met de helft.

De mediaanprijs van een woning (gesloten of halfopen bebouwing) bedroeg in 2021 455.000 euro.

De Brusselse overheid steunt de aankoop van de eigen gezinswoning op voornamelijk drie manieren: door het geven van een fiscaal voordeel (vermindering registratierechten) en goedkopere hypotheekleningen via het Brusselse Woningfonds en door het aanbieden van gesubsidieerde koopwoningen via Citydev, het Woningfonds en CLT Brussels.

De BBRoW pleit voor een selectievere en socialere toepassing van overheidssubsidies voor de aankoop van gezinswoningen en maatregelen die ervoor zorgen dat subsidies niet bijdragen aan een verdere stijging van de prijzen.

1. Vermindering van de registratierechten bij aankoop van de gezinswoning

Het algemeen tarief van de registratierechten bij aankoop van een woning of terrein in Brussel bedraagt 12,5%. Maar op dat algemene tarief bestaat tal van verminderingen. Openbare actoren betalen 6%, beroepsvastgoedhandelaars 8% en wie zijn/haar gezinswoning aankoopt, krijgt een korting (abattement) die kan oplopen tot 32.000 euro.

De BBRoW wil de fiscale aankoopsteun voor aankoop gezinswoning veel gericht inzetten en pleit daarom voor een veel duidelijker, rechtlijniger én socialer systeem van registratierechten.

Concreet stellen we voor:

- Een registratierecht van 0% voor openbare vastgoedoperatoren, het Brussels Woningfonds, CLTB.
- Een minimaal registratierecht van 1% voor woningen tot 240.000 euro (mediaanprijs appartement 2021) voor gezinnen met inkomen tot plafond Woningfonds
- Een matig registratierecht van 2% voor woningen van 240.000 tot 455.000 euro (mediaanprijs gesloten of halfopen bebouwing 2021) voor gezinnen met inkomen tot plafond Woningfonds
- Een registratierecht van 4% voor woningen tussen 455.000 en 600.000 euro
- Voor alle andere vastgoedaankopen (woningen boven 600.000 euro, bouwgronden, garages, kantoren, investeringspanden, tweede woonsten, ...) geldt het normale registratierecht van 12.5%.

2. De meeneembaarheid van het betaalde registratierecht voor aankoop gezinswoning.

We pleiten ook voor de volledige meeneembaarheid van het betaalde registratierecht voor die gezinnen die van gezinswoning willen/moeten veranderen. Met andere woorden, wie een andere gezinswoning aankoopt, kan de reeds betaalde registratierechten in mindering brengen. Voor alle duidelijkheid: de meeneembaarheid geldt niet voor multi-eigenaars.

3. De goedkopere hypothecaire leningen van het Brusselse Woningfonds

Het Brusselse Woningfonds is al jaren gekend voor haar goedkopere hypothecaire leningen. De laatste jaren worden zo'n 850 leningen toegekend, waarvan zo'n 700 aan gezinnen met een inkomen onder het inkomensplafond voor een sociale woning. De Brusselse regering heeft de laatste jaren de inkomensvoorwaarden verhoogd, met de bedoeling om ook middeninkomens aan te trekken.

- Voor de BBRoW moeten er inspanningen worden geleverd om ervoor te zorgen dat **gezinnen met een laag inkomen** zich kunnen blijven richten tot de leningen van het Woningfonds, ook wanneer de rentevoeten globaal zouden stijgen.
- Het zou passend zijn te voorzien in de mogelijkheid om **de lening terug te betalen tot de leeftijd van 75 jaar** (momenteel ligt de leeftijdslimiet op 70 jaar), zoals bij het Waalse Woningfonds.

4. Aanbod van gesubsidieerde woningen

Voor wie in Brussel een woning wil aankopen, bestaan er de 'gesubsidieerde' woningen van onder andere Citydev (middeninkomens), het Brusselse Woningfonds (bescheiden inkomens) en de CLT Brussels (sociale inkomens). Samen bieden ze de laatste jaren zo'n 250 woningen/jaar te koop aan.

CLT Brussels toont dat het ook voor gezinnen met een laag inkomen mogelijk is om eigenaar te worden van hun gezinswoning, onder meer dankzij een goede begeleiding van de kandidaten; de scheiding tussen woning en grond wat toelaat om de verkoopprijs te drukken en 'anti-speculatieve' regels bij doorverkoop van de woning waardoor de verkoopprijs ook op langere termijn wordt gelimiteerd.

- Daarom moeten **ook Citydev.brussels en het Woningfonds 100% kiezen voor een verkoopformule waarbij woning en terrein worden gescheiden** en de woning goedkoper kan worden verkocht aan gezinnen met een bescheiden of sociaal inkomen.
- Voor de woningen van Citydev en het Woningfonds, maar ook de geconventioneerde woningen gerealiseerd in het kader van de wijkcontracten moeten dezelfde **anti-speculatieve' regels bij doorverkoop van de woning gelden en dat zonder beperking in de tijd** : geen doorverkoop aan een persoon die al een woning bezit ; de koper moet ook de inkomensvoorwaarden respecteren en de wederverkoopprijs moet worden gelimiteerd, naar het voorbeeld van CLT Brussels.
- De woningen die het Woningfonds realiseert worden verkocht tegen kostprijs, wat voor de gezinnen met een bescheiden inkomen nog altijd duur blijft. Enkel in het kader van de Alliantie Wonen worden sommige projecten van het Woningfonds gesubsidieerd en wordt de verkoopprijs van de woning gemoduleerd in functie van het inkomen. We pleiten ervoor dat die **subsidie structureel wordt toegekend voor alle verkoopprojecten van het Woningfonds** (zoals het geval is bij Citydev), zodat gezinnen met een bescheiden inkomen er terecht kunnen. We pleiten er ook voor dat het systeem van moduleerbare verkoopprijzen in functie van het inkomen ook wordt toegepast door Citydev.

5. De realisatie van woningen door CLTB ondersteunen door:

- Het CLTB op te nemen in het besluit over de stedenbouwkundige lasten
- Het CLTB in staat stellen om de 'Fast lane-procedure' te volgen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning
- Het CLTB te integreren in grootschalige operaties, zoals de richtplannen van aanleg (RPA), om sociale koopwoningen te realiseren en hen voor dit soort operaties de nodige investeringsmiddelen te verschaffen.

VIII. ENERGIE EN WATER

27,4% van de gezinnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft te maken met energiearmoede (2021)

21% getroffen door waterarmoede (2020)

16 tot 18% van de residentiële klanten heeft te maken met een procedure voor invordering van energieschulden.

Onze voorstellen om energie- en waterarmoede te bestrijden:

FEDERAAL

1. De toegang tot het sociale tarief definitief openstellen voor alle begunstigen van het BIM-statuut.

Het federale sociale tarief is een voordelig tarief voor elektriciteit en gas dat 4 keer per jaar wordt vastgelegd door de CREG - de federale regulator - op basis van het laagste commerciële tarief op de markt. Het is identiek voor alle leveranciers en distributienetbeheerders. Deze laatsten zijn verplicht om het sociale tarief toe te kennen aan personen die er recht op hebben op grond van hun statuut (leefloners, IGO, personen met een handicap).

Tijdens de energiecrisis heeft de federale regering de toegang tot het sociaal tarief opengesteld voor iedereen die in aanmerking komt voor de verhoogde tussenkomst (d.w.z. mensen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden van de BIM maar die niet behoren tot de categorieën waarvoor het automatisch wordt toegekend). Een noodzakelijke maatregel die duizenden huishoudens heeft beschermd tegen plotse prijsstijgingen in 2021 en 2022. Op 1 juli 2023 vervalt deze maatregel en geeft het recht op de verhoogde tussenkomst geen recht meer op het sociaal tarief voor energie.

Toegang tot het sociale tarief voor BIM-begunstigen is een belangrijke maatregel: het richt zich op precare huishoudens en geeft hen betaalbare toegang tot energie, een basisbehoefte. Daarom verdedigt de BBRoW deze maatregel samen met talrijke verenigingen uit de sector:

- **Het sociale tarief permanent maken voor alle begunstigen van het BIM-statuut:** dit tarief moet worden toegekend op basis van het gezinsinkomen, bovenop de huidige toekenning op basis van het sociale statuut, en automatisch om te voorkomen dat er geen gebruik wordt gemaakt van de rechten. De overheid moet de toegang tot energie voor de minderbedeelden garanderen.
- **Toekenning van het sociaal tarief aan mensen zonder papieren:** zij dragen bij aan de financiering van beschermingsmaatregelen via hun facturen en moeten daar ook van kunnen genieten.
- **Toekenning van het sociaal tarief aan precare bewoners met een collectieve meter:** Het sociaal tarief wordt toegekend aan sociale huurders met een collectieve installatie wanneer het hele gebouw beheerd wordt door een sociale huisvestingsmaatschappij, het Woningfonds, het OCMW of een SVK. Andere structuren huisvesten mensen met een gelijkaardig of lager inkomen dan sociale huurders. Dit zijn onder andere onthaalhuizen, tijdelijke huisvesting en kraakpanden. Ze moeten ook in aanmerking komen voor het sociale tarief.

2. De vaststelling van accijnzen op elektriciteit en gas herzien

Een andere optie die de federale regering in tijden van energiecrisis heeft gekozen, is de verlaging van de btw op elektriciteit en gas van 21% naar 6%. Sinds 1 april 2023 is de btw definitief vastgesteld op 6%, waarbij de verlaging wordt gecompenseerd door een hervorming van de accijnzen op deze energieën. Voortaan zullen de accijnzen op deze energie variëren volgens twee factoren: de verbruikte hoeveelheden en de groothandelsprijzen.

Deze hervorming is ongunstig voor gezinnen omdat de verbruiksschijven identiek zijn, ongeacht het aantal personen in het huishouden, vooral voor degenen die in slechte, vervallen en slecht geïsoleerde woningen, de meest energievretende woningen, wonen.

Wij stellen deze hervorming aan de kaak als een bron van sociale onrechtvaardigheid, omdat er geen rekening wordt gehouden met de samenstelling van gezinnen, de realiteit van onzekere gezinnen en het verbruik van slecht gehuisveste gezinnen.

GEWEST

3. Een einde aan het afsluiten van elektriciteit en gas

We vragen om een verbod op het afsluiten van energie. De aftredende wetgevende macht heeft een einde gemaakt aan de afsluitingen van water, die werden gezien als een ondraaglijke aantasting van de menselijke waardigheid. Dezelfde argumenten gelden voor het de gas- en elektriciteitsafsluitingen. Energie is een fundamenteel goed en afsluitingen hebben gevolgen die een grote impact hebben op het hele leven van mensen (gezondheid, voeding, onderwijs, welzijn, enz.).

4. Een regionale openbare energieleverancier oprichten

De door Europa opgelegde liberalisering van de gas- en elektriciteitsmarkt (effectief in Brussel sinds 2007), die door concurrentie tot lagere prijzen moest leiden, is mislukt. Eens te meer toont de liberale ideologie haar beperkingen. Volgens de CREG, de federale regulator voor gas en elektriciteit, zijn de prijzen tussen 2007 en 2019 gestegen met 66% voor elektriciteit en 19% voor gas.

Met de liberalisering hebben de staten de controle verloren over een vitale strategische sector. Vandaag ondervinden ze de gevolgen van de prijsstijgingen en kunnen ze niets anders doen dan sociale maatregelen nemen en financiële hulp bieden om een sociaal bloedbad te voorkomen.

We zijn het eens met de Federatie van Sociale Diensten (FDSS) die oproept tot de oprichting van een openbare energieleverancier die als missie heeft het recht op energie voor iedereen te garanderen. Een leverancier die 100% hernieuwbare elektriciteit en lage, transparante prijzen zou aanbieden. Een leverancier die kiest voor participatief en democratisch bestuur.

5. Mensen zonder papieren toegang geven tot de sociale tussenkomst, het sociaal waterfonds en maatregelen ter bescherming van elektriciteit

Tijdens de vorige legislatuur heeft de Brusselse regering verschillende maatregelen genomen om de consumentenbescherming te verbeteren. Het gaat onder meer om de sociale tussenkomst in de waterprijs (bedrag toegekend aan Brusselse gezinnen met minstens één lid met het BIM-statuuut, € 36/jaar + € 30 per bijkomende persoon in het gezin) en de versterking van het statuut van beschermde klant (dat consumenten met schulden beschermt tegen een mogelijke afsluiting), alsook de

gegarandeerde levering van gas/elektriciteit. Deze maatregelen zouden iedereen ten goede moeten komen, met of zonder papieren. Bijstand zou bijvoorbeeld kunnen worden verleend aan iedereen die recht heeft op dringende medische hulp, door middel van een eenvoudig attest van het OCMW. Alle consumenten financieren de steunmaatregelen via hun facturen en moeten ervan kunnen genieten.

6. Het huurrecht inzake energiekosten aanscherpen

- **Door de te betalen lasten te beperken tot de lasten die in de huurovereenkomst worden vermeld:**

De huisvestingscode bepaalt dat de lijst en het bedrag van de privatieve en/of gemeenschappelijke lasten in het huurcontract moeten worden vermeld. De methode voor de verdeling van de lasten en het (geschatte) bedrag ervan moeten ook gedetailleerd worden. Maar al te vaak komen verhuurders deze verplichtingen niet na. Kosten en lasten die niet in de huurovereenkomst staan, mogen niet aan huurders in rekening worden gebracht. Deze bepaling moet in de huisvestingscode worden opgenomen.

- **Invoering van de verplichting om jaarlijks een afrekening van de lasten op te stellen:**

Om zware afrekeningen te voorkomen en huurders in staat te stellen hun verbruik te kennen (en indien nodig hun budget/verbruik aan te passen), is de BBROW er voorstander van om verhuurders te verplichten een jaarlijkse afrekening op te stellen van de private en gemeenschappelijke energie- en waterlasten. De berekeningsmethode moet transparant zijn. Deze verplichting moet gepaard gaan met korte verjaringstermijnen.

IX. DE HUUROVEREENKOMST

1. Huurcontracten voor onbepaalde duur

Volgens het BBRoW zijn huurcontracten voor het leven nodig om de voortdurende stijging van de huurprijzen tegen te gaan. Een dergelijke norm is meer beschermend voor huurders en zou ook de meest voorkomende huurverhogingen, namelijk die door verhuurders worden opgelegd bij het tekenen van een nieuw huurcontract, aan banden leggen.

In dezelfde geest en om dezelfde redenen vragen we dat de mogelijkheid voor verhuurders om de huurovereenkomst op te zeggen zonder reden en tegen vergoeding uit de Brusselse Huisvestingscode te schrappen. De huurovereenkomst kan vroegtijdig worden beëindigd als de verhuurder de woning zelf wil betrekken of werken wil uitvoeren. Welke andere reden kan een verhuurder hebben om een huurder te vervangen dan om de huur te verhogen?

2. Degressieve vergoeding voor vroegtijdig vertrek afschaffen

Huurders die een huurovereenkomst van 9 jaar binnen de eerste drie jaar willen beëindigen, zijn een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan drie maanden huur in het eerste jaar, 2 maanden in jaar 2 en 1 maand in jaar 3.

Deze vergoedingen zijn problematisch, vooral in het eerste jaar. Het bedrag is zo hoog dat de huurder niet kan vertrekken, zelfs niet als hij elders iets beters of goedkopers heeft gevonden. De verhuurder daarentegen ondervindt geen nadeel, misschien wat ongemak door het opnieuw verhuren, maar niets dat een boete van 3 maanden huur rechtvaardigt. Gezien de huurmarkt in Brussel zal de verhuurder ongetwijfeld snel een vervanger vinden.

De Adviesraad huisvesting, die in gelijke mate bestaat uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders, had bij de raadpleging in 2016 unaniem voorgesteld om het bedrag van de schadevergoeding te verlagen tot één maand huur. Het voorstel lijkt niet alleen eerlijk, maar ook gemakkelijk uitvoerbaar gezien de consensus tussen de partijen.

3. Huurwaarborg

➤ Voor een universeel fonds

We pleiten al lang voor de invoering van een universeel gewestelijk huurwaarborgfonds. In plaats van het blokkeren van garanties op duizenden individuele rekeningen, zouden deze samengevoegd kunnen worden in één fonds en bij de banken weggehaald kunnen worden.

Wij steunen de filosofie van solidaire waarborgen die Financité voorstaat. Het biedt een groot voordeel: een gedeeltelijke en geleidelijke opbouw van de garantie, wat een positieve impact kan hebben op alle huurders.

Vorige regeringen hebben dit niet in de praktijk gebracht. In 2018 heeft het Brussels Gewest de opdracht van het Woningfonds op het vlak van huurwaarborgen uitgebreid. Naast de renteloze leningen die aan huurders worden toegekend, heeft het Fonds een tweede regeling opgezet, Brugal, die bedoeld is voor mensen die niet voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot leningen, in het bijzonder kwetsbare groepen. Het fonds stort het bedrag van de waarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder, zonder dat de verhuurder op de hoogte is van zijn betrokkenheid.

Het gestorte geld wordt aan het einde van het huurcontract teruggevorderd. Het voordeel is dat de betrokken huurders geen persoonlijke middelen hoeven aan te spreken om hun waarborg te stellen.

Een welkome verlichting voor mensen met een laag inkomen. We blijven er echter van overtuigd dat we verder moeten gaan, in de richting van een universeel fonds om meer huishoudens te ondersteunen en in de richting van de logica van solidariteitswaarborgen.

➤ **Een einde maken aan hand-tot-hand garanties**

Garanties die in contanten worden geëist en in de zak van de verhuurder belanden. Dit is een veelvoorkomende maar illegale praktijk, die de recuperatie van de garantie op het einde van de huurovereenkomst in gevaar brengt. Geen enkel fonds, hoe universeel ook, kan voorkomen dat verhuurders de wet omzeilen ten nadele van de meest kwetsbaren. Daarom pleiten we voor de invoering van een systeem van zware boetes, gelijk aan 18 maanden huur, tegen verhuurders die de rechten van huurders met voeten treden.

4. Verbod op huurbeloftes

Sommige vastgoedmakelaars vragen toekomstige huurders die geïnteresseerd zijn in een woning om een eenzijdige belofte tot huur te ondertekenen die geldig is voor een bepaalde periode. Wie dat niet doet, komt niet in aanmerking.

De belofte om te huren verbindt de kandidaat-huurder, maar niet de verhuurder, die de controle behoudt over het selectieproces. Iedereen die een dergelijk document ondertekent en elders een woning vindt, moet kosten betalen aan het agentschap, ook al blijft de huur hypothetisch. Deze praktijken zijn onaanvaardbaar en moeten formeel verboden worden.
