

RBDH
BBRoW

MEMO RAN DUM 2024





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

+32(0)2 502 84 63
info@rbdh.be
www.rbdh.be

V. U. : W. Van Mieghem
Henegouwenkaai 29
1080 Molenbeek



Deze publicatie is gratis.
Om ze te ontvangen, contacteer ons op info@rbdh.be

Vrije reproductie van artikels, mits bronvermelding.

Lijst van de ondertekenende verenigingen, lid van BBRoW 11/23

Action Logement Bruxelles
AIS Comme chez toi
AIS Iris
AIS la M.A.I.S
AIS Logement pour tous
AIS Quartiers
AMA
ARAU
Atelier des droits sociaux
BRAL
Brussels Platform Armoede
Bru4Home
Buurtwinkel Anneessens
Buurtwerking Chambery
CAFA
CASG de la Ligue des Familles
CAW Brussel
CIRÉ
Comité de la Samaritaine
Communa
CLT B
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivial
Diogènes
DoucheFLUX
Équipes Populaires de Bruxelles
Espace Social Télé-Service
Fabrik asbl
Fami-Home

FéBUL
FdSS
Fondation Pro Renovassistance
Habitat & Humanisme
Habitat & Participation
Habitat & Rénovation
Hart boven Hard Brussel
IEB
L'Ilot asbl
Infirmiers de rue
RAPA asbl
La Ligue des familles
La Maison Rue Verte
La Rue
La Vague
Le Cairn
Lhiving
Lire & Écrire
Buurthuis Bonnevie
PAG-ASA
Porte Ouverte/Open Deur
Rizome-Bxl asbl
SAAMO
Sohonet
Talita
Transit
Une maison en plus
Union des Locataires Anderlecht - Cureghem
Union des Locataires de Schaerbeek
Union des Locataires Quartier Nord

INHOUD

INLEIDING	P 2
ONZE GRONDBEGINSELEN	P 3
1. SOCIALE HUISVESTING	P 10
2. EEN DALING VAN DE HUURPRIJZEN	P 18
3. ONGEZONDE WONINGEN	P 30
4. LEEGSTAANDE WONINGEN	P 36
5. UITHUISZETTINGEN	P 44
6. STEUN VOOR AANKOOP VAN DE GEZINSWONING	P 48
7. ENERGIE EN WATER	P 54
8. DE HUUROVEREENKOMST	P 60

INLEIDING

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 verouderd, 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 het recht op wonen effectief te maken voor iedereen. 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.

ONZE GRONDBEGINSELEN

1 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 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. Het IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) berekende onlangs dat in België bijna de helft van de huurders half zoveel verdient als verhuurders, en dat vóór betaling van de huur.

2 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).

Een woning 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.

3 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 van de DGHI, van de gemeente, een verhuurverbod, een conformiteitscontroleattest, ... Informatie die beschikbaar moet zijn voor de (kandidaat-)huurder en koper van de woning.

4

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 strategie Révolution die door de Brusselse regering werd aangenomen, biedt op dit vlak onvoldoende aandacht of garanties.

5

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.

Het Brusselse Gewest voert een grondbeleid dat ernaar streeft om land voorgoed van de speculatieve privémarkt te halen, om de hoeveelheid openbare grond te vergroten, om betaalbare, sociale huisvestingsprojecten te realiseren waarbij ook gemeenschapsstrategieën en zelfbeheer door gemeenschappen worden geïntegreerd. Daartoe worden ook 'alternatieve' methoden zoals Community Landtrust, coöperatieve projecten en het Housing Deal model ondersteunt.

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.

- **RÉNOVATIE**

Het sociale woningpark verouderd 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! De energiestatistiek 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 schandalig 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 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 toezeggingen 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 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 meer dan 50%. 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, 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 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.

I. Sociale huisvesting

BGGM - OVM

40 347 sociale woningen

+ 200
nieuwe woningen/jaar

Ter vergelijking,
op privémarkt:
+ 2 600 woningen/jaar



51 615
gezinnen
op wachtlijst



PRODUCTIE

Doel Huisvestingsplan
2005-2010

> + 3 500 woningen
64 % gerealiseerd
in 2022

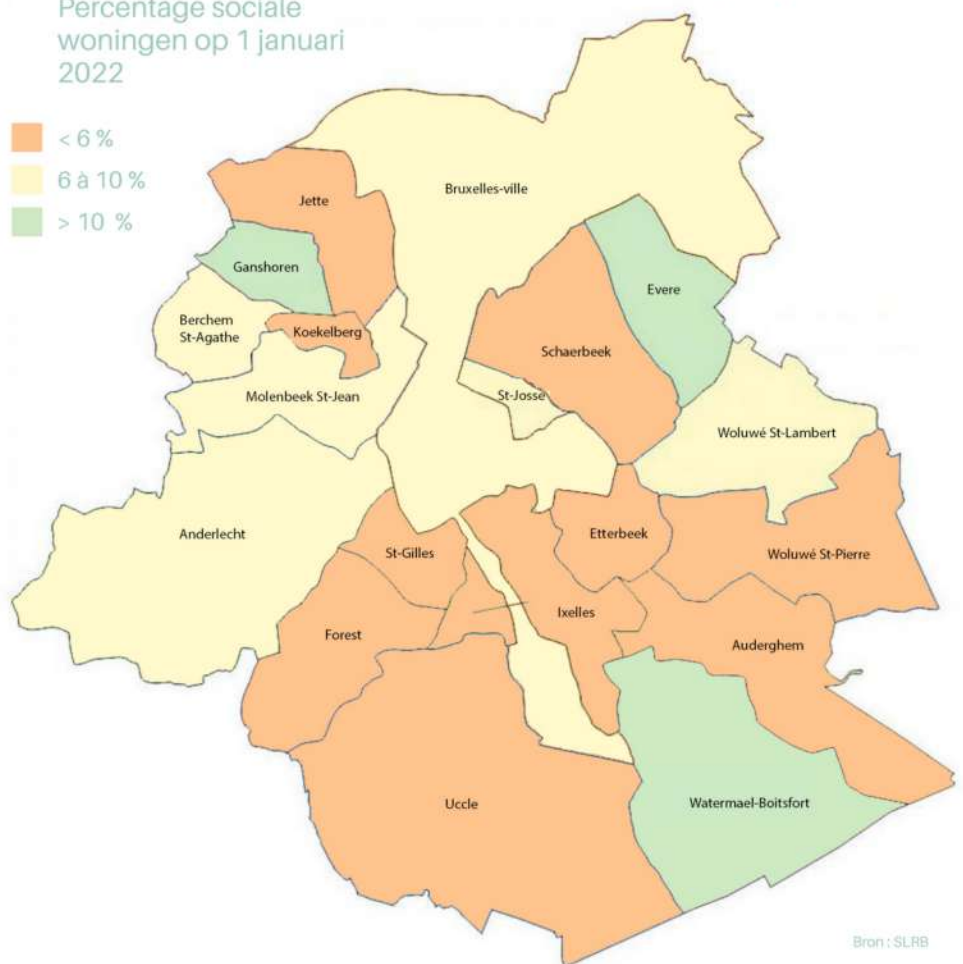
Doel Alliantie Wonen
2013

> + 3 000 woningen
12,7 % gerealiseerd
in 2022



Percentage sociale
woningen op 1 januari
2022

- < 6 %
- 6 à 10 %
- > 10 %



Bron : SLRB

SOCIALE KOOPWONINGEN

Community Land Trust Bruxelles
103 woningen



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

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 en 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 gemiddeld 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 verdedigen de principes van de CLT (Community Land Trust): systematisch voorkeepsrecht 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 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 verhouding staan tot de grootte van het perceel. De overeengekomen dichtheid is veel te laag 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 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 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.

In 2021 heeft de Brusselse regering zich ertoe verbonden om deze openbare woningvoorraad te socialiseren: huurders van deze 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 geschrappt van de wachtlijst). Het Gewest compenseert de openbare verhuurder voor het verschil tussen de initiële huur en de sociale huur.

In 2023 werd bij slechts 103 gezinnen de huur gesocialiseerd (op 5.000 volgens de eerste schattingen). Het project loopt duidelijk vast. In 2024 zal inschrijving voor een sociale woning niet langer verplicht zijn om te kunnen genieten van een gesocialiseerde huur, wat de dynamiek zou kunnen verbeteren. Maar toch zijn er een aantal problemen:

- Sommige huurders vrezen van de wachtlijst voor sociale woningen geschrappt 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. Ter herinnering: de vermindering van de wachtlijsten voor een sociale woning zonder nieuwe bijkomende betaalbare woningen te moeten creëren, was een van de doelstellingen van deze maatregel.
- 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. Eind september 2023 hadden Watermaal-Bosvoorde, St Pieters Woluwe en St Lambrechts Woluwe nog geen huisvestingscontract getekend.

Deze socialisering zal slechts een deel van de voorraad betreffen. Niet alle huurders van de gemeente voldoen aan de inkomensvereisten voor sociale huisvesting.

Volgens de BBRoW moeten alle gemeentelijke en OCMW-woningen gezinnen met een laag inkomen huisvesten. Openbare verhuurders zijn niet zoals andere verhuurders.

Het socialiseren van gemeentelijke woningen kost het Gewest gemiddeld €238 per woning per maand, een cijfer dat nog kan stijgen. We verwachten van de openbare verhuurders een inspanning. De gemeenten en het OCMW moeten hun huurprijzen verlagen. De huisvestingscrisis verplicht alle openbare actoren om betaalbare oplossingen aan te bieden aan de meest kwetsbare gezinnen.

II. Een daling van de huurprijzen

STIJGING HUURPRIJZEN
tussen 2010 en 2020

+20 % (bovenop index)



**GEMIDDELDE HUUR
NIEUWE
HUURCONTRACTEN**
via een immokantoor

1 104€
(2022, cijfers Federia)

DEEL GEZINSBUDGET
gespendeerd aan woonkost:

35 % gemiddeld

70 % voor lage inkomens



Onze voorstellen over de huurprijs

Sinds de ordonnantie van oktober 2021 hebben verhuurders niet langer de volledige vrijheid om de huurprijs te bepalen. Ze mogen geen 'buitensporige' huur aanrekenen, dat is een huur die de marktwaarde met 20% overschrijdt. De huurwaarde van een woning wordt berekend met een rooster van referentiehuurprijzen dat rekening houdt met de belangrijkste kenmerken van de woning: aantal slaapkamers, oppervlakte, ligging, bouwjaar, enz. De huurprijs van een woning met substantiële kwaliteitsgebreken kan ook als buitensporig worden beschouwd, zelfs wanneer de huurprijs de marktwaarde niet met 20% overschrijdt..

1. Stel referentiehuurprijzen in die 20% lager zijn dan de markthuurlprijzen

Het rooster van referentiehuurprijzen, zoals die nu is opgevat, stelt het algemene niveau van de huurprijzen niet ter discussie. Het weerspiegelt de toch al ongunstige prijzen van een onevenwichtige huurmarkt. De BBROW pleit voor een structurele verlaging van de huurprijzen, door referentiehuurprijzen 20% lager vast te stellen dan de markthuurlprijzen. In 10 jaar tijd zijn de huurprijzen in Brussel gemiddeld met 20% gestegen, bovenop de indexatie. Deze stijging wordt dus niet gerechtvaardigd door inflatie, maar door de honger van verhuurders die altijd op zoek zijn naar maximale huurwinst.

2. Herzie de definitie van buitensporige huur

Het huidige systeem ter bestrijding van buitensporige huurprijzen staat verhuurders toe om huurprijzen aan te bieden die 20% hoger zijn dan de markthuurlprijzen! Dat is niet de manier om de prijzen te beïnvloeden. Wij stellen dat elke huurprijs die de nieuwe benchmark overschrijdt (markthuren - 20%) als buitensporig moet worden beschouwd. De verhuurder moet gedwongen worden om de prijzen te verlagen.

3. Verbeter het rooster van referentiehuurprijzen

- **Strenger straffen van een slecht EPC in de huurprijs:** De forfaitaire verminderingen voor energieverslindende woningen moeten worden herzien en verhoogd om verbeteringswerken aan te moedigen.
- **Vermeerder het aantal criteria die in aanmerking worden genomen bij de bepaling van de referentiehuurprijzen:** namelijk die criteria die de huurprijs naar beneden kunnen beïnvloeden (afwezigheid van een uitgeruste keuken, een douche in de keuken, ...).

Dit mag niet verhinderen dat de huurder een huurprijs kan betwisten van een woning met substantiële kwaliteitsgebreken die niet in het huurrooster zijn opgenomen.

- **Bepaal een standaardmethode voor de berekening van de oppervlakte van een woning**, om misbruik door verhuurders te beperken – aangezien dit een van de manoeuvres is die verhuurders regelmatig gebruiken om een referentiehurprijs te berekenen die hoger is.

4.

Controleer en sanctioneer verhuurders die zich niet aan de referentiehurprijs houden

De modaliteiten voor het betwisten van buitensporige huur worden ook bepaald door de Brusselse ordonnantie van oktober 2021: de huurder kan de zaak voorleggen aan een paritaire huurcommissie voor advies over de billijkheid van de huurprijs. De commissie kan de partijen verzoenen, maar bij gebrek aan een akkoord is het aan de vrederechter om te beslissen. De ordonnantie legt de strijd tegen misbruik van verhuurders dan ook uitsluitend bij huurders. Het instellen van een vordering tot herziening van de huurprijs is echter een individuele blootstelling aan mogelijke represailles van de verhuurder die over juridische instrumenten beschikt om de huurovereenkomst te beëindigen.

Volgens de BBRoW moeten we naar alternatieven voor individueel protest. In plaats van de huurders de last te laten dragen om misbruiken aan de kaak te stellen, moet de administratie toezien op de naleving van de huurprijzen, via een gewestelijke kadastraal (registratie van huurovereenkomsten). Het moet ook mogelijk zijn om in de precontractuele fase in te grijpen wanneer de door de verhuurder in rekening gebrachte huurprijs, gelet op de kenmerken van de woning, niet overeenstemt met de toegestane referentiehurprijs. Bijvoorbeeld op basis van een melding van een kandidaat-huurder, een huurdersvereniging (naar het voorbeeld van een melding bij de Directie Huisvestingsinspectie in geval van discriminatie), na een eerste bezoek. De administratie straft verhuurders die afwijken van de toegestane huurprijs met huurverlagingen en boetes.

5.

Ontwikkel een gewestelijk huurkadaster

Wij pleiten voor een volledige registratie van huurcontracten in Brussel. Alle huurovereenkomsten, ongeacht wanneer ze zijn aangegaan, moeten worden geregistreerd om te voorkomen dat ze een onvolledig beeld van de markt weerspiegelen door een oververtegenwoordiging van nieuwe huurovereenkomsten. De standaardhuurovereenkomst, die we verplicht willen stellen, zal het mogelijk maken om de referentiehurprijzen (dankzij de verplichte velden die moeten overeenstemmen met de kenmerken van het rooster) te vergelijken met de werkelijk aangerekende huurprijzen.

6. **De beslissingen van de paritaire huurcommissie zijn bindend**

Vandaag zijn de bevoegdheden van de paritaire huurcommissie beperkt tot bemiddeling. Wij vragen dat zij beslissingen over de huurprijs kan opleggen. Deze kunnen nog steeds voor de rechter worden aangevochten. Deze optie zou huurders ertoe kunnen brengen de zaak aan de commissie voor te leggen en de verplichting van een dubbele procedure vermijden: commissie en rechtbank.

7. **De huurprijsverlagingen doen ingaan vanaf het begin van de huurovereenkomst**

Indien de paritaire huurcommissie of de rechtbank, instemt met een huurverlaging, moet deze geldig zijn sinds het sluiten van de huurovereenkomst, en niet met terugwerkende kracht beperkt tot 4 maanden, zoals voorzien in de ordonnantie van 2021. Als het misbruik wordt bevestigd, bestaat het al sinds de ondertekening van de huurovereenkomst. Het beperken van de erkenning van schade tot 4 maanden kan huurders ontmoedigen om een procedure te starten.

8. **De paritaire huurcommissie kan huurverlagingen opleggen in woningen die het voorwerp uitmaken van een ingebrekestelling door de Directie Huisvestingsinspectie**

Wanneer een woning niet voldoet aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode, zonder onbewoonbaar te zijn, kan de huurder via de vrederechter een min of meer aanzienlijke huurprijsvermindering eisen, afhankelijk van het aantal en de aard van de inbreuken.

Indien de paritaire huurcommissie bindende beslissingen kan nemen, dan zou ze zich ook moeten kunnen uitspreken over een huurprijsvermindering en nauw samenwerken met de Directie Huisvestingsinspectie.

9.

Huurders beschermen tegen vergeldingsopzeg

Brussel zou een voorbeeld moeten nemen aan de bescherming tegen vergeldingsopzeg zoals in Zwitserland bestaat. Een huurder die een procedure inleidt tegen zijn verhuurder (huurgeschil, gebrek aan de woning, enz.) is beschermd tegen opzeg van de huurovereenkomst voor een periode van drie jaar na het einde van de procedure.

De verhuurder mag geen nadelige maatregelen nemen tegen een huurder die de zaak aan de paritaire huurcommissie of aan de rechter heeft voorgelegd om de misstanden van zijn verhuurder aan de kaak te stellen. Het is aan de verhuurder om te bewijzen dat deze nadelige maatregel is genomen om redenen die niets met deze klacht of rechtszaak te maken hebben. Bij gebreke daaraan is hij aan de huurder een schadevergoeding verschuldigd gelijk aan 18 maanden huur.

Bescherming tegen represailleopzeg kan ook van toepassing zijn wanneer de huurder een klacht indient bij de Directie Huisvestingsinspectie.

Onze voorstellen om de huurstabiele te waarborgen

10.

Huurovereenkomsten van onbepaalde duur

Volgens de BBROW zijn huurcontracten van onbepaalde duur wenselijk om de voortdurende stijging van de huurprijzen tegen te gaan. Een dergelijke norm, die meer bescherming biedt voor huurders, zal ook de meest voorkomende huurverhogingen beteugelen, d.w.z. de verhogingen die verhuurders opleggen bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

In dezelfde logica en om dezelfde redenen vragen wij om de mogelijkheid voor verhuurders om de huurovereenkomst op te zeggen zonder motief, te schrappen uit de Brusselse Huisvestingscode. De huurovereenkomst kan tussentijds worden beëindigd als de verhuurder de woning persoonlijk wil bewonen of werken wil uitvoeren. Welke andere motivatie, anders dan huurverhogingen, zou een verhuurder ertoe kunnen brengen de ene huurder in te ruilen voor de andere?

Om de huurzekerheid te garanderen, is het essentieel om de duur van de huurovereenkomst te combineren met een huurprijs die stabiel blijft. De volgende voorstellen gaan in die richting.

11.

Beperk de indexering van de huurprijzen

- **Plafonneer de indexering:** Begin 2022, toen de indexwaarden aan hun ongekeende groei begonnen, riep de BBRoW op tot een bevrozing van de indexering; de situatie werd al snel onhoudbaar voor veel huurdersgezinnen in Brussel. In de nasleep van deze episode zijn we ervan overtuigd dat we de logica van de huurindexering moeten heroverwegen en deze moeten beperken tot maximaal 2% om te voorkomen dat arme huishoudens verder verzwakken in het geval van nieuwe acute crises.
- **Bestendig het verbod op het indexeren van energieverblindende woningen:** In oktober 2022 werd huurindexering verboden voor woningen met een EPC-certificaat van klasse F en G (30% van de woningen onder certificaat), d.w.z. de slechtst geïsoleerde woningen. Ook de indexering is geblokkeerd in woningen zonder EPC en woningen waarvan het huurcontract niet is geregistreerd. Een maatregel die de Brusselse regering nam in een periode van crisis, toen de inflatie een jaar lang recordhoogten bereikte, meer dan 10%. Deze maatregel eindigde in oktober 2023 (behalve voor niet-geregistreerde huurcontracten en voor woningen die geen EPC-certificaat hebben). Wij pleiten ervoor om de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren afhankelijk te houden van de registratie van de huurovereenkomst en de energiescore van de woning.

12.

Regel de huurverhogingen tijdens de huurovereenkomst strikter

Naast de indexering geeft de Brusselse Huisvestingscode de verhuurder het recht om de huurprijs tijdens de huurovereenkomst (eens in de drie jaar) te verhogen in twee gevallen: bij energiebesparende werken of bij waardetoeename van de woning sinds het sluiten van de huurovereenkomst (dankzij werken uitgevoerd door de verhuurder of door "nieuwe omstandigheden").

De ordonnantie van oktober 2021 biedt een kader voor mogelijke verhogingen in het tweede geval, waarbij deze uitsluitend worden gekoppeld aan de evolutie van de referentiehuurprijs en dus aan de verbetering van een of meer van de kenmerken die in de huurprijsrooster zijn opgenomen (toekomstig recht).

Energiebesparende werken vormen hierop een uitzondering: huurverhogingen worden niet geregeld door het huurprijsrooster, de huisvestingscode geeft aan dat ze in verhouding moeten staan tot de werkelijke kosten van de werken en/of de verbetering van de energieprestaties.

Volgens de BBRoW zou de verhuurder de kosten van de werkzaamheden om verschillende redenen niet mogen doorberekenen in de huurprijs:

- Het getreuzel van de verhuurder op het gebied van energetische renovatie is zijn huurder al duur komen te staan;

- De energetische renovatieverplichting wordt opgelegd aan alle eigenaars, of het nu gaat om verhuurders of eigenaar-bewoners, dus er is geen reden waarom verhuurders hun uitgaven zouden kunnen afschrijven op het budget van de huurders;

- Het verbeteren van het EPC betekent niet noodzakelijk een winst voor de huurder, want de potentiële besparingen hangen enerzijds af van de kwaliteit van het werk en van het optimale gebruik van de accommodatie;

- Ten slotte verhoogt de verhuurder die zijn eigendom verbetert op het gebied van energie de waarde van zijn activa en optimaliseert hij dus de meerwaarde in geval van verkoop. Nogmaals, het is niet aan de huurder om deze investeringen te financieren.

- **Energiebesparende werken mogen alleen in aanmerking komen voor een huurverhoging als ze een van de criteria in het huurrooster wijzigen** en niet volgens willekeurige en onwettige criteria. ;
- **De mogelijkheid om de huurprijs te verhogen in geval van "nieuwe omstandigheden"** waarvoor de verhuurder geen moeite heeft gedaan, moet worden geschrapt.

13. Verbied huurverhogingen tussen twee huurovereenkomsten

De huurprijs mag niet stijgen tussen twee huurovereenkomsten, ongeacht de duur van de huurovereenkomst, met uitzondering van indexering en investeringen in woningen (beperkt tot die welke inspelen op de criteria van het huurrooster).

Ter herinnering: vandaag kan de huurprijs van opeenvolgende kortlopende huurcontracten, waarvoor de verhuurder een opzeg heeft gegeven, gedurende 9 jaar niet meer stijgen dan de indexering. Deze bepaling wordt echter niet gehandhaafd, aangezien nieuwe huurders bij gebrek aan een kadaster niet in staat zijn om de eerder in rekening gebrachte huur te kennen. Om dit verbod effectief te maken, is het daarom noodzakelijk om verhuurders vanaf de precontractuele fase transparantie op te leggen. Zij moeten de (kandidaat-)huurder informeren over de vorige huurprijs, de nieuwe huurprijs en eventuele wijzigingen rechtvaardigen met een bewijs van werkzaamheden die in de woning zijn uitgevoerd.

14. Belast de reële huurprijzen op federaal niveau

België heft geen belasting op de reële huurinkomen, die trouwens niet gekend zijn. De federale registratie van huurovereenkomsten is ontoereikend: slechts de helft van de huurovereenkomsten is geregistreerd, de geregistreerde gegevens zijn heterogeen en onverwerkt, het einde van de huurovereenkomsten wordt niet ingevoerd...

Huurinkomsten worden te weinig belast. Volgens het werk van Hugo Périlleux bedraagt de onroerendgoedbelasting (op federaal niveau voor de personenbelasting (PB) en op gewestelijk niveau met de onroerende voorheffing (OV)) gemiddeld slechts 25% (15% PB en 10% voor OV). Na aftrek van kosten (met name onderhoud en verzekering) komen de netto huurinkomsten van de verhuurder overeen met 50% van de ontvangen huurprijzen.

Het inkomen van de verhuurders, voordat de huur wordt geïnd, ligt dicht bij dat van de gehele bevolking van dezelfde leeftijd. Huurinkomsten zijn dus een bonus voor verhuurders die andere inkomsten hebben (salarissen, inkomsten uit zelfstandig ondernemerschap, pensioen, etc.). Huurders daarentegen zijn veel armer: vóór het betalen van de huur verdient 53% van de huurders de helft minder dan hun huisbaas in Brussel. Huurbetalingen vergroten de inkomensongelijkheid verder. Er moet ook worden opgemerkt dat 15% van de Brusselse huishoudens verhuurder is, terwijl 2 op 3 van de Brusselaars huurders zijn.

De belastinggrondslag van zowel de OV als de PB is het kadastraal inkomen, dat overeenkomt met een gedateerde en sterk ondergewaardeerde fictieve huurinkomen, forfaitair verminderd met 40% voor onderhoudskosten. Een dergelijke belasting zet niet aan tot huurmatiging (de belasting blijft dezelfde, ongeacht de werkelijk aangerekende huurprijs) of het onderhoud en de renovatie van de woning.

Al deze overwegingen pleiten voor een versterking van de onroerendgoedbelasting en, logischerwijs, voor een belasting op de reële huurprijzen.

Een veel efficiëntere en billijkere belastinggrondslag, die het mogelijk maakt om de fiscale inconsistenties en onrechtvaardigheden te overwinnen die worden veroorzaakt door het gebruik van kadastrale inkomsten. En dan met aftrek van de kosten die daadwerkelijk in het onroerend goed zijn geïnvesteerd en die het onderhoud en de renovatie van huurwoningen zouden kunnen stimuleren. Weg met de algemene forfaitaire aftrek van 40%.

Deze logica van aftrek van werkelijke kosten zou moeten worden opgelegd en in de plaats komen van de forfaitaire vermindering van 40%, zelfs als de federale overheid een belasting op de huren zou handhaven bij de PB via het kadastraal inkomen.

15.

Wijzig de grondslag voor de bepaling van de onroerende voorheffing op gewestelijk niveau

Brussel zou ervoor kunnen kiezen om het gebruik van het kadastraal inkomen te vervangen door de referentehuurprijs (mediaanhuur) van het huurrooster voor de berekening van de onroerende voorheffing. In grote lijnen volgt het dezelfde logica als die van het kadastraal inkomen: het schatten van de huurwaarde van een woning. Het huurrooster weerspiegelt de huidige marktwaarden, afhankelijk van de kenmerken van de woningen (grootte, ligging, energieprestatie, enz.).

De roerende voorheffing zou dan aangepast kunnen worden in functie van de aangerekende huurprijs. Een hoge roerende voorheffing als deze hoger is dan de waarden in het rooster en verlaagd als deze lager is dan de referentie. Ter herinnering: wanneer een verhuurder ervoor kiest om zijn woning toe te vertrouwen aan een sociaal vastgoedkantoor, betaalt hij geen roerende voorheffing. Het Gewest moeten kiezen voor een progressief regime, waarbij verhuurders worden aangemoedigd om huurprijzen aan te bieden die onder de referentiehurprijs liggen.

De registratie van huurovereenkomsten op Brussels niveau is een van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om deze aanpak toepasbaar en controleerbaar te maken, terwijl het overleg met de 19 Brusselse gemeenten die opcentiemen heffen op de roerende voorheffing een andere is.

Deze gewestelijke oplossing impliceert ook een herziening van de belastingheffing van eigenaar-bewoners die geen inkomsten uit hun eigendom halen. Voor dit laatste stellen wij voor om de onroerende voorheffing te vervangen door een "woonbelasting", gekoppeld aan het inkomen van de eigenaars in plaats van aan de woning die zij bewonen.

16.

Belasten van meerwaarden bij verkoop

De verkoop van woningen wordt niet gereguleerd door het belastingstelsel of door de regionale overheid wanneer premies of subsidies zijn uitgekeerd aan eigenaars, of het nu gaat om eigenaar-bewoners of verhuurders.

In België worden meerwaarden op onroerend goed niet belast (tenzij het onroerend goed binnen 5 jaar wordt doorverkocht, dan wordt de speculatieve meerwaarde belast tegen 16,5%).

Door de verkoopprijzen opwaarts te beïnvloeden, hebben sterke meerwaarden ook een opwaarts effect op de huurprijzen. Daarom zijn wij voorstander van een algemene belasting op onrechtmatige meerwaarden – te bepalen op basis van het percentage dat ze vertegenwoordigen op de marktwaarde van het onroerend goed – om inflatie van de verkoopprijzen te ontmoedigen.

Tegelijk is het van essentieel belang dat het Brussels Gewest een deel van de meerwaarden kan opstrijken op de doorverkoop van onroerende goederen die een gewestelijke subsidie hebben gekregen voor hun renovatie.

Voor een algemene conventionering

17. Maak de toekenning van regionale steun afhankelijk van een huurprijs die lager is dan de referentiehurprijs

Wij pleiten ervoor dat alle regionale steun die verhuurders (of eigenaar-bewoners die verhuurder zijn geworden) ontvangen, afhankelijk wordt gesteld van de vaststelling van een huurprijs die lager is dan de referentiehurprijs. Met subsidies bedoelen we premies voor renovaties, fiscale voordelen of andere voordelen (bijvoorbeeld een gegarandeerde huurverzekering). De duur van de overeenkomst staat in verhouding tot de ontvangen steun. De naleving van de voorwaarden van de overeenkomst moet in de loop van de tijd worden gecontroleerd om ervoor te zorgen dat de gerenoveerde huurvoorraad toegankelijk blijft voor de minder bedeelden.



III. Ongezonde woningen

GEWESTELIJKE NORMEN (2003)

- > veiligheid
- > gezondheid
- > uitrusting

//

Controle

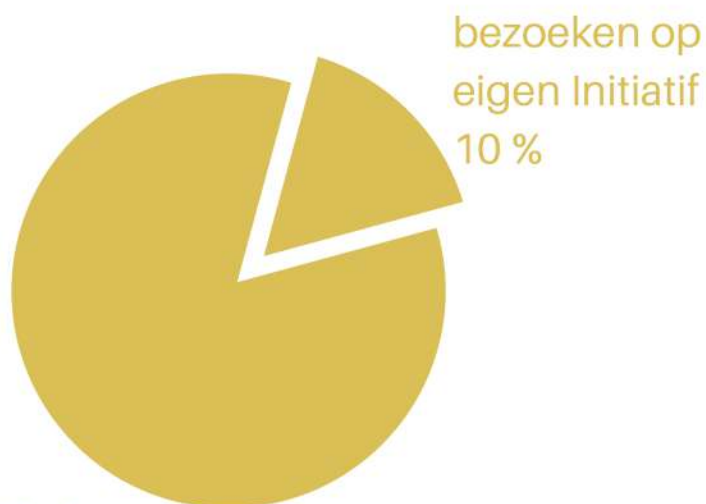
Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)

- > 17 enquêteurs

8 300 woningen
gecontroleerd
(sinds 2004)

of 2 % van het
Brusselse
huurpark

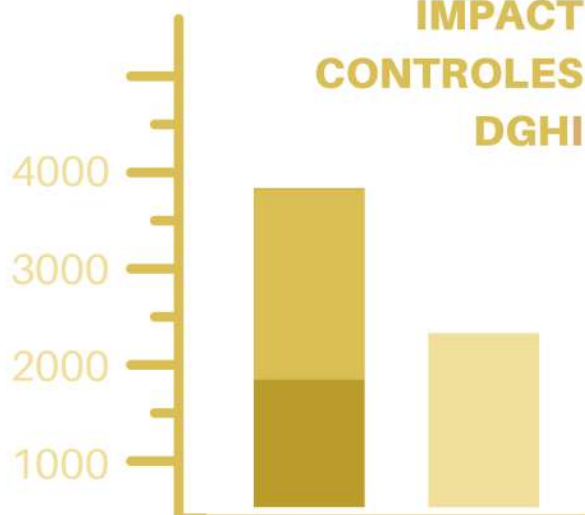
AANTAL DOSSIERS INGELEID 2004-2020



Klachten
90 %

bezoeken op
eigen Initiatif
10 %

IMPACT CONTROLES DGHI



Onmiddellijke sluitingen - 1784
Sluitingen na ingebrekestelling - 1920
Werken gerealiseerd - 2222

3 704 woningen VERHUURVERBOD

Voor 60 %, geen
herverhuuringsaanvraag

(leeg, verhuurd zonder werken,
verkocht,)

Huisjesmelkers

Slecht 14
veroordelingen

(2019/België)

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

Gewest/gemeenten

1.

Meer 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 werkerreinen 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.

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 DGHI 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.

IV. Leegstaande woningen

MEER DAN 12 MAANDEN LEEG

= misdrijf

= boete

(sinds 2009)



17 200 tot 26 400 leegstaande woningen

//

Controle

Gewestelijke Cel Leegstand

> **9** enquêteurs

4.183

adressen gecontroleerd
(2012-2020)



INSTRUMENTEN OM EEN EIND TE MAKEN AAN LEEGSTAND

- > openbaar beheerrecht
- > vordering tot staking
- > gedwongen verkoop

//

Cel rehabilitatie
> **8 ETP**

ANTI-KRAAKWET federaal 2017

Strafrechtelijke
sancties tegen
krakers

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 ongevoerd 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 eigenaars 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.

- **Le législateur doit améliorer le dispositif de l'action en cessation par l'imposition de conditions sociales à la remise en location.**

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 voorkeepsrecht 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 kantoorruimte 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 kantoorruimte 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 precaire 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.



V. Uithuiszettingen



3 908
VONNISSEN TOT
UITHUISZETTING
in Brussel (2018)

60 % vonnissen
uitgesproken bij
verstek huurder



600 effectieve
uithuiszettingen/jaar

VOORNAAMSE
REDEN VAN
UITHUISZETTING

Huurachtersal in **80%**
van de gevallen

Onze voorstellen om huisuitzettingen 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. 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 referentiehuur 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 te weinig sociale woningen 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.

VI. Steun voor aankoop van de gezinswoning

12 000
WONINGEN
VERKOCHT IN
2022
IN BRUSSEL



254 750 € (mediaanprijs)
voor een appartement
+ 46% in 10 jaar

491 750€ (mediaanprijs)
voor een woning
+ 49% in 10 jaar

INSTRUMENTEN

- > Fiscale voordelen : abattement registratierechten
- > Hypothecaire leningen Woningfonds
- > Gesubsidieerde woningen verkocht door Citydev, 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, rechtlijner én socialer systeem van registratierechten.

Concreet stellen we voor:

- Een registratierecht van 0% voor openbare vastgoedoperators, 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. Voorzien in 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. Ervoor zorgen dat de goedkopere hypothecaire leningen van het Brusselse Woningfonds toegankelijk blijven voor gezinnen met een laag inkomen

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. Striktere voorwaarden voor de verkoop 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.



VII. Energie en water

27,4 % gezinnen met
ENERGIE ARMOEDE
in Brussel (2021)



21 % gezinnen met
WATERARMOEDE
in Brussel (2020)



16 tot 18 %
van de klanten met
AFLOSSINGSPLAN voor energie



130 000 gezinnen
met een **SOCIAAL TARIEF** in 2022

> of 23% van de gezinnen in Brussel

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 preciaire 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.
- **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 preciaire 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 en de versterking van het statuut van beschermd 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. De recente beslissing van Brugel om mensen zonder papieren het statuut van beschermd klant toe te kennen, is een stap in de goede richting.

6.

Het huurrecht inzake huurkosten 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.



VIII. 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.

Voor een universeel huurwaarborgfonds

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, 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.

4.

Een einde maken aan hand-tot-hand garanties

Deze veelvoorkomende maar illegale praktijk brengt de recuperatie van de garantie op het einde van de huurovereenkomst in gevaar. 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.

5. 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 moeten formeel verboden worden.





Volg ons online



@rbdh_bbrow



@RBDHasbl



@rbdh-bbrow

Al onze eisen op
www.bbrow.be



~~rendabele~~
~~woning~~

**leefbare
stad**

Recht op een woning

Al onze eisen
www.bbrow.be

