DRIEMAANDELIJKS DOSSIER VAN DE BBROW, HENEGOUWENKAAI 29, 1080 BRUSSEL
AFGIFTEKANTOOR: 1000 BRUSSEL 1 – TOELATINGSNR: P202278

art. 23

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

63 07-08-09 2016

RBDH
BBRoW

Huisvesting: 10 IDEEËN ONDER HET VERGROOT-GLAS

BBRoW
Anne Bauwelinckx, Marie Couteaux, Marie Defreyne, Carole Dumont, Anne-Sophie Dupont, Laurence Evrard, Werner Van Mieghem.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Hebben bijgedragen aan de redactie en het herlezen van dit nummer:
Anne Bauwelinckx, Marie Defreyne, Carole Dumont, Anne-Sophie Dupont, Laurence Evrard, Werner Van Mieghem, Christine Vanhessen, Muriel Allart, Marie Couteaux, Geert De Pauw

Lay-out
Élise Debouny

Druk
Daddykate

Verzending in samenwerking met ETIKET, Atelier Groot Eiland. Gespecialiseerd in mailings en verzendwerk. 02 511 72 10

V.U.
Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Fédération Wallonie-Bruxelles.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 25 Euro per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170

RBDH
BBRoW
Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat
Brusselse bond voor het recht op wonen

Inhoud

3_
Inleiding

4_
Het openbaar beheerrecht: de mogelijkheid hebben volstaat niet. Men moet het ook nog willen!

8_
Huurcontract van bepaalde duur in de sociale huisvesting: een nuttige maatregel?

11_
Het EPB-certificaat: wat is de impact op een vastgoedmarkt die uit evenwicht is?

14_
Herhuisvestingstoelage: hoezo, toegankelijk voor daklozen?

18_
De registratie van huurovereenkomsten: een onontgonnen potentieel

22_
Toewijzing van gemeentewoningen door een onafhankelijke commissie: het concept legde een hele kruisweg af... tevergeefs!

25_
Bewonerscoöperaties: een derde weg om te ontdekken, tussen huur en aankoop

30_
Belasting van de werkelijke huurinkomsten

33_
Airbnb in Brussel: een bedreiging voor het huisvestingsaanbod?

38_
Om een einde te maken aan de thuisloosheid: van urgentie... naar efficiëntie

Inleiding

Deze nieuwe publicatie van Art. 23 zal onze lezers misschien verrassen.

In dit nummer breken we met onze gewoonte om één enkel thema grondig te analyseren.

Deze keer behandelen we een tiental thema's die van belang zijn voor huisvesting in Brussel. Hierbij richten we ons voornamelijk op de maatregelen die onze onze politici hebben ingevoerd, vanuit een goede bedoeling, maar die toch de de gewenste verwachtingen niet hebben ingelost. We proberen te achterhalen waarom dit zo is. Op die manier komen aan bod: de uitvoering van het openbaar beheersrecht, het EPB-certificaat of de herhuisvestingstoelage... We laten de lezer zelf dit volledige dossier ontdekken.

En dat is nog niet alles. We buigen ons ook over ideeën in wording die in Brussel uitgevoerd kunnen worden, maar slechts onder bepaalde voorwaarden opdat dit op het eerste zicht goede idee later niet ontgoochelend of onuitvoerbaar blijkt. We hebben het, in twee verschillende artikels, over bewonerscoöperaties en de belasting op de werkelijke huurinkomsten. Dit geeft ons de kans om thema's te verduidelijken die we tot nu toe amper besproken hebben.

Deze tien thema's hebben, naast hun link met huisvesting, gemeen dat ze voor het merendeel van de actoren als evidente, goede ideeën worden gezien in de strijd tegen de huisvestingscrisis. De meeste ideeën zijn dit inderdaad, ondanks de ontoereikende toepassing of de wel erg teleurstellende resultaten. Andere ideeën daarentegen verdienen het om onderuit gehaald te worden. We denken bijvoorbeeld aan het huurcontract van bepaalde duur bij sociale huisvesting.

De lezer zal begrijpen dat het team van BBRoW geen moeite heeft gespaard om een gevarieerd, verrassend en leerzaam nummer samen te stellen over een problematiek die Brussel en haar inwoners treft.

U kan dit nummer gericht doornemen volgens uw interesse. De artikels staan immers los van elkaar en zijn opgesteld in de vorm van een analyse volgens hetzelfde stramien met een contextualisering, evaluatie en aanbevelingen. Voor een keer slaan we de algemene conclusie over. De stijl van dit nummer werkt dit niet echt in de hand.

We hopen dat deze verschillende kleine bijdragen het debat zullen aanwakkeren, zowel op straat als in het parlement. Creativiteit en een moedig beleid zijn een must om de huisvestingscrisis te boven te komen. ✖

Het openbaar beheerrecht: de mogelijkheid hebben volstaat niet. Men moet het ook nog willen!

Brussel wordt volop getroffen door de problematiek van leegstand. Veel te veel woningen blijven onbezet, en dit ondanks steeds talrijkere wetten en instrumenten die erop gericht zijn ze te herbezetten of hun eigenaars te sanctioneren. Tussen al deze instrumenten toont het openbaar beheerrecht zich tegelijk emblematisch, polemisch en moedig, hoewel het tot vandaag bijzonder weinig toegepast wordt! Laat ons eens proberen om te begrijpen waarom.

Anne Bauwelinckx

Het openbaar beheerrecht, in Brussel ingevoerd in 2003[1], wilde een regionale omzetting en gemakkelijker toepassing zijn van het opeisingsrecht dat 10 jaar eerder al ingevoerd werd via de federale 'wet-Onkelinx'. Dit opeisingsrecht geeft burgemeesters de bevoegdheid om woningen die langer dan zes maanden leegstaan op te eisen om ze – mits een correcte vergoeding – ter beschikking van daklozen te stellen. Hoewel velen zich deze wetgeving herinneren, werd ze sinds 1993 nog maar een keer toegepast (in Philippeville)! Onder de obstakels voor een effectieve toepassing ontwaren we hoofdzakelijk het feit dat de gemeente pas van dit mechanisme gebruik kan maken als ze zelf geen leegstaande gebouwen bezit die zonder al te grote werken tot bewoning bestemd kunnen worden. Ook de politieke 'kilte' moet benadrukt worden; de maatregel is in de ogen van een meerderheid van het lokale kiespubliek immers niet erg populair. Als reactie op de inefficiëntie van deze federale maatregel, creëerden de drie regio's voor zichzelf een soortgelijk instrument, de zogenaamde 'zachte opeising'. In Brussel gaat het over het openbaar beheerrecht.

Het openbaar beheerrecht in Brussel

Het openbaar beheerrecht is het recht van openbare vastgoedoperatoren[2] om een gebouw dat langer dan 12 maanden leegstaat of ongezond is in beheer te nemen om het terug op de huurmarkt te brengen.

De procedure voorziet in een minnelijke fase, waarbij de openbare operator eerst een voorstel tot ingebruikname doet aan de eigenaar. Dit voorstel bevat de aard van de uit te voeren werkzaamheden, het huurbedrag dat zal terugvloeien naar de eigenaar en de vergoeding die de openbare operator zal ontvangen voor de kosten van eventuele werkzaamheden en beheer. De eigenaar heeft twee maanden tijd om hierop te antwoorden. Als hij/zij aanvaardt, zal er een openbare beheersovereenkomst gesloten worden met de openbare operator. Als hij/zij zonder een grondige reden weigert, zal de openbare operator hem/haar opdragen het goed binnen een bepaalde termijn te renoveren en het op de huurmarkt aan te bieden. Bij niet-nakoming van deze verplichting, mag de overheid voor een periode van 9 jaar het beheer van het goed uitoefenen; deze periode kan overigens net zo lang als nodig verlengd worden om via de ontvangen huursommen het totaalbedrag aan gegenereerde renovatiekosten terug te verdienen. In beide gevallen van openbare ingebruikname – vrijwillig of gedwongen – zal de overheid overgaan tot renovatie van het goed, waarna het tegen sociale voorwaarden te huur wordt aangeboden. Ze zal aan de eigenaar het huurbedrag, min de renovatie- en beheerkosten terugstorten. De eigenaar kan op elk ogenblik het openbare beheer beëindigen en het beheer van het goed zelf opnieuw in handen nemen, op voorwaarde dat men de overheid vergoedt voor alle eventuele kosten die zij tot op dat moment gemaakt heeft.

Een maatregel in evolutie

Omdat men vaststelde dat geen enkele operator gebruikmaakte van het openbaar beheerrecht, probeerde het Gewest om de tekortkomingen van het mechanisme te identificeren en de gevonden – of door openbare operatoren gevreesde – obstakels te verhelpen.

Een te hoge kostprijs

De kosten die de ingebruikname genereert (administratieve procedure, eventuele beroepsprocedures, renovatie, beheer van de verhuur, enzovoort) kunnen zwaar doorwegen voor een openbare vastgoedoperator. Het klopt dat die zich daarna kan laten terugbetalen via de toekomstige huurinkomsten... Maar de voorfinanciering van zo'n operatie kan een eerste rem betekenen op de uitvoering van het openbaar beheerrecht. In 2006 richtte het Gewest daarom een **fonds voor openbaar beheerrecht** op[3]; dat kan – zonder interest – een deel van de voor de renovatiewerken benodigde bedragen op drie voorwaarden voorschieten:

1. Het bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan 50% van het totaalbedrag van voorziene kosten, en 80% als het logies zich in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) bevindt;
2. De totaalkost van de werken mag niet meer dan €50.000 bedragen;
3. Terugbetaling moet binnen de 9 jaar gebeuren, te beginnen vanaf het einde van de werkzaamheden.

In 2013 wijzigt een nieuw besluit de voorwaarden voor een lening via het fonds, waarop tot dan nog nog niemand een beroep had gedaan. Het financieringspercentage verhoogt van 50 tot 70% van de totale kosten voor de werken en zelfs tot 90% voor woningen die zich in de RVOHR bevinden[4].

En wat als de openbare actor niet zeker is dat hij zijn kosten binnen de 9 jaar kan terugverdienen? In 2010 kent een nieuwe herziening van de tekst hem de mogelijkheid toe om de ingebruikname te verlengen – en dus de periode van 9 jaar te overschrijden – opdat hij de garantie zou hebben de kosten die hij in de renovatie investeerde integraal te recupereren[5].

Een intern gebrek aan specifieke vakkennis en een moeilijk beheer van de logies

Enkele gemeenten beschikken dan misschien wel over een Grondregie die vertrouwd is met het beheer van talrijke woningen, maar dit is allesbehalve overal zo. Sommige vernoemen – om het ondermaats gebruik van het openbaar beheerrecht eens te illustreren – een gebrek aan personeel voor het beheer van de woningen. Sinds 2007 laat de wetgever toe dat het beheer toevertrouwd wordt aan de Sociale Verhuurkantoren[6]. →

---

1. In 2003 werd het geïntegreerd in de Huisvestingscode. De uitvoeringsbesluiten ervan dateren van 2004.
2. Het gaat over gemeenten, OCMW's, autonome gemeentebedrijven, het Huisvestingfonds, de BGHM, de OVM's of de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
3. Het fonds voor openbaar beheer wordt gevuld door de boetes die de gewestelijke cel 'Leegstaande woningen' int.
4. De periode van 9 jaar kan ook verlengd worden voor terugbetaling en onderhevig zijn aan vertragingen, zoals toegestaan door de herziening van 2010.
5. Ordonnantie van 1 april 2010 ter aanpassing van de ordonnantie van 17 juli 2003 met daarin de Brusselse Huisvestingscode om het in de praktijk brengen van het openbaar beheerrecht te bevorderen. Belgisch Staatsblad, 9 april 2010, P. 246302
6. Ordonnantie van 19 juli 2007.

In 2013 gaat de wetgever zelfs nog een stap verder: hij laat de SVK's toe om van bij het begin van het proces zelf het openbaar beheerrecht toe te passen[7].

Een moeilijke inschatting van de te voorziene werkzaamheden en hun kostprijs

Het precies inschatten van de renovatiekosten is onmisbaar om de haalbaarheid van de projectfinanciering te verifiëren; een voorwaarde die nog meer onmisbaar wordt als men een beroep doet op het fonds voor openbaar beheerrecht: men moet er zeker van kunnen zijn dat het totaalbedrag van de werkzaamheden niet meer dan €50.000 zal bedragen. Sinds 2010 zijn agenten van het DGHI, bijgestaan door een vertegenwoordiger bevoegd voor openbaar beheerrecht, gemachtigd om de accommodaties voorafgaand aan ingebruikname te bezoeken[8]. Op die manier is de openbare operator perfect op de hoogte van de staat van het goed, waardoor hij de haalbaarheid en voorwaarden van een ingebruikname kan inschatten.[9]

Eerste schuchtere experimenten

Vandaag is de maatregel geen dode letter meer! Hij sijpelt door, maar – laat ons eerlijk zijn – erg met mondjesmaat. In 2016, dus 13 jaar na de invoering van het openbaar beheerrecht, zien we slechts een handvol afgeronde projecten: het OCMW van Vorst beheert twee logies en de gemeente Sint-Gillis. Bij andere operatoren loopt de procedure nog; onder hen stad Brussel[10] en gemeente Vorst[11].

Welke lessen kan men uit deze eerste experimenten trekken[12]?

Laten we meteen duidelijk stellen dat de ondervraagde actoren geen grote obstakels aantreffen. Bovendien gaat het hier steeds om ingebruiknames met instemming van de eigenaar. De enige ervaring met publiek beheer onder dwang bevindt zich in Brussel-stad en zit momenteel nog in de procedurele fase, waardoor we dus nog niet genoeg basis hebben voor het trekken van definitieve conclusies. Als het toepassen van de maatregel zo uitzonderlijk blijft, is dat dus veeleer door een gebrek aan actoren die bereid zijn tot actie dan door een legale of procedurele beperking. De eerste experimenten (in Brussel en Vorst) onthullen niettemin een bijzonder zware fase op gebied van tijd: de interventie van de DGHI-inspecteurs. De Huisvestingscode verplicht dit bezoek aan het logies, net als het uitvoeren van werken om het pand in overeenstemming te brengen met de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en inrichting zoals bepaald in dezelfde Code. De overbelasting van deze dienst is gekend, waardoor de vertraging van dit onontbeerlijke bezoek eerder in maanden uitgedrukt wordt.

Eerste vaststelling: het zijn niet de SVK's die het voortouw nemen bij deze doorbraak. Hoewel sommigen onder hen hun interesse toonden voor de extra mogelijkheid om privéwoningen sociaal te maken, houden anderen vast aan hun neutraliteit. Zij wensen onder geen beding tegen de wil van de eigenaar in te handelen. Bovendien kunnen zij voor voorfinanciering van de werkzaamheden – in tegenstelling tot gemeenten en OCMW's – geen beroep doen op het fonds voor openbaar beheerrecht; ze genieten ook geen specifieke subsidies voor het uitvoeren van zulke projecten.

Tweede vaststelling: hetzelfde instrument wordt gebruikt voor behoorlijk uiteenlopende situaties. Het OCMW van Vorst gebruikte zijn openbaar beheerrecht om zijn patrimonium te vergroten en zo personen voor wie de klassieke huisvestingsmarkt ontoegankelijk is, te kunnen ondersteunen. Het is dus pragmatisme dat het OCMW ertoe aanzette om op deze manier te handelen[13], pragmatisme dat ook gevolgen heeft voor de opgestarte procedures: het betreft altijd korte ingebruiknames (periode van 3 jaar) met instemming van de eigenaar. Bovendien zijn de werkzaamheden die nodig zijn voor het opnieuw aanbieden op de huurmarkt altijd vrij beperkt. Dit zorgt voor eenvoudige en snelle procedures – zonder risico's op beroepsprocedures – waarvan de kosten door het OCMW zelf voorgefinancierd kunnen worden.

De actie van stad Brussel bevindt zich in een geheel andere context. De opgestarte procedure van openbare ingebruikname viseert in dit geval een leegstaand appartement van een eigenaar met een heleboel panden die bovendien een vaste klant is inzake dit soort feiten. Het doel is om deze eigenaar, die ongevoelig is voor alle voorstellen en voor andere sancties waarvan hij eerder al onderwerp was, te straffen[14]. Deze emblematische keuze houdt ook belemmeringen in: zo vereist het geviseerde gebouw erg ingrijpende werken en het potentieel op het vlak van huisvesting is niet zo heel interessant. Het project wordt op €270.000 geraamd voor het herstellen van 3 studio's. De ingebruikname strekt zich uit over bijna 25 jaar; een periode die nodig is opdat de Regie de voor renovatie en beheer van het goed vereiste bedragen zou kunnen terugverdienen.

Derde vaststelling: de door het fonds voor openbaar beheerrecht aangeboden voorfinanciering lijkt ook niet de aanmoediging te zijn die de pioniers in beweging zet; er heeft nog nooit iemand een beroep op gedaan. Het

OCMW van Vorst vreest de tijd en de voorwaarden bij gebruik van het fonds, stad Brussel en gemeente Vorst beogen werkzaamheden waarvan het budget het maximumbedrag (€50.000 per logies) voor tussenkomst van het fonds overstijgt. Voor alle ontmoete actoren is het evident dat dit bedrag niet toelaat om grootschalige renovaties uit te voeren. De actoren gebruiken dus eigen budgetten voor de voorfinanciering van werkzaamheden (stad Brussel[15] en het OCMW van Vorst), of budgetten die specifiek voorzien werden in het kader van de Duurzame Wijkcontracten (gemeenten Sint-Gillis en Vorst).

Maar de grootste moeilijkheid voor geïnteresseerde actoren die de maatregel willen toepassen, blijft het vinden van een geschikt gebouw (staat van het pand, kostprijs van de voorziene werkzaamheden, enzovoort). Bovendien volstaat het afschrikeffect van de maatregel in veel gevallen om de eigenaars tot handelen te bewegen; alleen al de dreiging van openbaar beheer kan situaties die soms verschillende jaren aanslepen deblokkeren[16].

Besluit

We blijven erbij dat het openbaar beheerrecht een erg waardevolle maatregel kan blijken in de broodnodige strijd tegen leegstand. Het is uiteraard niet de enige maatregel en deze moet bijgevolg gebruikt worden in combinatie met andere bestaande instrumenten (de gewestelijke geldboete, gemeentelijke belastingen, verbodsacties...). De maatregel is nuttig om het aantal woningen dat door openbare operatoren tegen lage tarieven verhuurd kan worden uit te breiden, om weerspannige eigenaars tot handelen aan te zetten of zelfs om een oplossing te bieden aan eigenaars die hun leegstaande logies zelf om financiële of andere beheersmoeilijkheden niet opnieuw te huur kunnen aanbieden. Het is in dit geval de overheid die zich over de renovatie en herintroductie op de huurmarkt ontfermt.

We kunnen de erg beperkte toepassing ervan dus alleen maar betreuren, terwijl we de ondernemers van de eerste acties in het Brusselse toejuichen. Op dit moment moeten actoren er een heleboel energie in stoppen, terwijl ze niet altijd voldoende technische knowhow in huis hebben[17]. Laat ons hopen dat de projecten zich in de toekomst, met de verenigde kennis die werd opgedaan, kunnen vermenigvuldigen en elkaar snel opvolgen.

Maar om het openbaar beheerrecht echt tot volle uitvoering te brengen, is de BBRoW voorstander van de oprichting van een gewestelijke dienst die belast is met het in werking stellen van de maatregel en nauw samenwerkt met de gemeenten, DGHI en gewestelijke cel 'Leegstaande woningen'. Dat is de prijs om het openbaar beheerrecht werkelijk wijdverspreid te maken, aan efficiëntie te laten winnen, maar ook een afschrikkende 'dreiging' te laten zijn voor eigenaars in overtreding; zo zouden zij ertoe aangezet worden om er alles aan te doen de goederen die ze leeg laten staan terug in gebruik te (laten) nemen.

Door een paar gebreken had de procedure nog enkele wijzigingen nodig (optrekken van het maximumbudget per logies voor de werkzaamheden om in aanmerking te komen voor hulp via het fonds voor openbaar beheerrecht, het subsidiëren van SVK's en hen zo de middelen geven om dit soort beheer te kunnen uitvoeren, enzovoort), maar het essentiële voor ons Gewest blijft dat men de nodige middelen vrijmaakt om de uitgedokterde maatregelen efficiënter te maken. ✖

---

7. Ordonnantie van 11 juli 2013. Bemerk dat het fonds voor openbaar beheerrecht voor hen niet toegankelijk is, in tegenstelling tot andere belangrijke operatoren in de sector van openbaar beheerrecht.
8. Als de eigenaar weigert om het goed open te stellen, "mogen inspectieagenten in de praktijk alleen binnendringen in het logies na voorafgaande toestemming van de politierechtbank". Art. 16 van de Brusselse Huisvestingscode.
9. Ordonnantie van 1 april 2010
10. Stad Brussel heeft 3 eigenaars gecontacteerd en procedeert voor een gebouw, voor de twee andere gevallen werd een oplossing gevonden, waarschijnlijk uit vrees voor de maatregel.
11. In het kader van het Duurzaam Wijkcontract Abdij, heeft de gemeentelijke huisvestingdienst contact opgenomen met de eigenaars van leegstaande accommodaties. Het project voorziet de openbare ingebruikname van 6 accommodaties tijdens de testfase, met de bedoeling om het openbaar beheerrecht na het Duurzaam Wijkcontract uit te breiden naar het hele grondgebied.
12. De vaststellingen zijn gebaseerd op ontmoetingen met S. Somville (gemeente Vorst), A. Bouvet en C. Roekens (OCMW van Vorst) en H. Delhove (stad Brussel).
13. In hetzelfde opzicht heeft het OCMW een project van tijdelijke ingebruikname gelanceerd met 5 onbezette sociale accommodaties die aan Foyer Forestois toebehoorden.
14. In tegenstelling tot het OCMW van Vorst, is er aan accommodaties geen gebrek: De Grondregie van stad Brussel beheert een patrimonium van 3.300 accommodaties!
15. Bemerk dat in het geval van stad Brussel de Grondregie over voldoende financiële en menselijke middelen beschikt om het dure lopende project te volbrengen, maar dat dit project eigenlijk weinig interessant blijft, behalve dan het beoogde symbolische karakter ervan. Dit is nog meer het geval omdat het uitvoeringsbesluit van de Huisvestingscode, goedgekeurd in 2004, maximale huurprijzen vastlegt (€260 voor een studio; 300 voor een appartement met 1 slaapkamer; 350 voor een woning met 2 kamers; 420 voor een woning met 3 kamers; 500 voor een woning met 4 kamers en €620 voor een woning met 5 of meer kamers.), bedragen die sindsdien nooit geïndexeerd werden.
Cfr. Besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19 februari 2004 ter uitvoering van de Huisvestingscode.
16. Vastgesteld in Brussel-stad en Vorst, maar ook in Oudergem, een gemeente die bijzonder actief is in de strijd tegen leegstand en daarbij een eventuele openbare ingebruikname hanteert in combinatie met een set van andere tools.
17. De Grondregie van stad Brussel is hierop een uitzondering; geen enkele andere gemeente beschikt over zo'n groot patrimonium aan logies en een daaraan gekoppeld erg groot menselijke kapitaal om het beheer ervan te kunnen verzekeren.

Huurcontract van bepaalde duur in de sociale huisvesting: een nuttige maatregel?

Tot 2012 kon iedereen die een sociale woning huurde genieten van een levenslang huurcontract en dit ongeacht de evolutie in de financiële of familiale situatie van de huurder. Wanneer de Brusselse regering beslist dit principe overboord te gooien, dan is dat louter te wijten aan de ondraaglijke verlenging van de wachtlijst. Het gaat hier om een alsmaar langer wordende lijst waarop momenteel meer dan 43.000 kandidaten staan[1]. Nauwelijks duizend kandidaten kregen in 2015 een sociale woning toegewezen![2] Doordat de bouw van nieuwe sociale woningen reeds tientallen jaren in het slop zit, moest er een middel gevonden worden om meer woningen "vrij te maken" voor de erg vele huurders.

Carole Dumont

Het gaat hier om een maatregel die enigszins *verdedigbaar* is en genomen wordt in het licht van een zeer bijzondere achtergrond: een steeds erger wordende huisvestingscrisis en een gruwelijk gebrek aan sociale woningen. De openbare overheden kunnen hun zwakte en onvermogen om meer sociale huisvesting aan te bieden nauwelijks verbergen, terwijl dit toch de beste oplossing is en blijft om de minstbedeelden te steunen die het hardst getroffen worden door deze crisis. Bij gebrek aan beter stemmen de beleidsmakers voor dit soort maatregelen waardoor hun onvermogen om de "minst arme onder de armen" te steunen duidelijk tot uiting komt. De Brusselse gezinnen die een sociale woning huren en die hun economische situatie kunnen verbeteren, worden aangemaand om hun woning te verlaten ten voordele van mensen die armer zijn... Ze blijven echter zeer kwetsbaar op de privéhuurmarkt. De evolutie van hun inkomen zou zo wel eens snel "opgesoupeerd" kunnen worden door de kost van een huurwoning op de privémarkt. De gemiddelde huurprijs van een privéwoning is twee keer zo duur als de gemiddelde huur van een sociale woning (€709 tegenover €313 in 2015)[3].

Exit voor de huurders met een inkomen dat het toelatingsplafond voor een sociale woning overschrijdt

De huidige situatie toont een overduidelijk gebrek aan billijkheid tussen enerzijds de sociale huurders waarvan het inkomen na verloop van tijd geëvolueerd is en zo de grens voor het toelatingsinkomen overschreden heeft, en anderzijds de kandidaat-huurders die, per definitie, over inkomens beschikken die lager liggen dan de opgelegde maxima[4]. De eerste groep geniet van een sociale woning, terwijl de tweede blijft huren op de privémarkt... De wetgever grijpt het argument van een grotere sociale rechtvaardigheid aan om de looptijd van het huurcontract te beperken tot 9 jaar.

In zijn hoofdstuk gewijd aan de sociale huisvesting beloofde het akkoord van de vorige regering (2009-2014) dat *het Gewest een huurovereenkomst van bepaalde duur van 9 jaar moet instellen voor nieuwe huurders vanaf 2010. Wanneer deze huurovereenkomst afloopt, zou deze slechts kunnen worden verlengd als de huurders met maximaal 10% de voorwaarden overschrijden om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning.*

Het ontwerp werd concreet door een ordonnantie in 2012[5] en ging van kracht in januari 2013. Voortaan hebben de huurcontracten afgesloten na 1 januari 2013 een looptijd van 9 jaar (de voordien afgesloten contracten behouden hun levenslange karakter). Op het einde van het huurcontract moeten de huurders met een inkomen dat meer dan 50%[6] boven de toelatingsplafonds ligt voor sociale huisvesting hun woning verlaten. Ze genieten wel van een opzegperiode van 6 maand[7]. Voor de anderen wordt het huurcontract verlengd met 3 jaar (met een nieuwe evaluatie van de situatie om de 3 jaar).[8]

De huurders met een hoger inkomen dan de toelatingsplafonds werden niet gedwongen hun woning te verlaten, maar hun huur werd wel naar boven bijgesteld. Ze betalen een progressieve maandelijkse solidariteitsbijdrage die in verhouding staat tot het inkomen, waarvan het bedrag niettemin geplafonneerd is. Het is namelijk zo dat de huur voor een sociale woning niet groter mag zijn dan 24% van het gezamenlijke gezinsinkomen, solidariteitsbijdrage inbegrepen. Alle huurders met een huurovereenkomst afgesloten voor 1 januari 2013, en dus een levenslange duur, blijven deze bijdrage betalen, zelfs al is hun inkomen groter dan het toelatingsplafond.

In 2013 waren alle solidariteitsbijdragen voor alle Brusselse OVM's goed voor een bedrag van om en bij 1,5 miljoen euro[9], wat bitter weinig is in vergelijking met de jaarlijkse reële huur (123 miljoen) en de solidariteitstoelage[10] gestort door het Gewest (19,5 miljoen)[11].

Ter info, het aantal gezinnen getroffen door deze maatregel is eerder gering. Hoeveel net? Moeilijk in te schatten. We weten nu dat van alle sociale huurders slechts 5% over een dergelijk inkomen beschikt[12]. Doordat de maatregel enkel betrekking heeft op de huurcontracten afgesloten na 1 januari 2013 zal het percentage getroffen huurders fors lager liggen, temeer omdat de sector ook een bepaalde verarming kent. Wanneer we de inkomens van de uitgaande en inkomende huurders vergelijken, bestaat er niet de minste twijfel: het inkomen van de eerste groep is (soms veel) groter dan dat van de tweede[13].

Samenvattend kunnen we stellen dat de wachtlijsten hierdoor niet drastisch zullen inkrimpen... Bovendien is de maatregel zeker niet van dien aard dat het tekort aan sociale huisvestingsmogelijkheden in Brussel verholpen zal worden. →

---

1. 43.345 actieve kandidaat-huurders op 1 januari 2016. Bron: BGHM, *jaarverslag 2015*.
2. 1.122 woningen werden toegewezen aan kandidaten ingeschreven op de wachtlijst. Bron: BGHM, *jaarverslag 2015*.
3. BGHM, *jaarverslag 2015*.
4. De maximale toelatingsinkomens in 2015: €21.374,36 voor een alleenstaande; €23.749,31 voor een gezin met slechts één inkomen; €27.142,09 voor een gezin met twee inkomens. Deze bedragen worden vermeerderd met ongeveer €2.000 per kind ten laste.
5. Ordonnantie van 23 juli 2012 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *Belgisch Staatsblad*, 27 augustus 2012.
6. De 10% voorzien in het regeerakkoord werd op vraag van de sociale huisvestingssector niet weerhouden.
7. De senioren en gehandicapten vallen echter niet onder deze maatregel.
8. Een andere reden kan door de OVM's aangegrepen worden om de huur op te zeggen: de onderbezetting van het pand. De familiale situatie en de afstemming van de woning op de reële noden van het gezin worden ook op het einde van de huur geëvalueerd. Wanneer het gezin een bovenmatige woning betrekt en weigert om een aangepaste woning in functie van de nieuwe gezinssamenstelling te aanvaarden, kan het gedwongen worden om de woning te verlaten. Deze bepaling treft alle huurders, met uitsluiting van personen ouder dan 70. De toepassing wordt echter door strikte voorwaarden geregeld (artikel 140 van de Huisvestingscode): de huisvestingsmaatschappij moet een nieuwe woning voorstellen die is aangepast aan de nieuwe samenstelling van het gezin, met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15% van de oude huurprijs. Voordien was er een weinig doeltreffend "aansporings" mechanisme – een huurtoelage – om de doorstroming van voormalige grote gezinnen naar kleinere woningen te bevorderen. Er werden slechts zeer weinig vrijwillige doorstromingen geregistreerd. Via deze bepaling hoopt de wetgever grote woningen (onderbezetting) vrij te maken. Dit soort woningen is zeer zeldzaam in het sociale woningenpark (de wachttijd voor woningen met 4 kamers ligt gemiddeld hoger dan 15 jaar!)
9. Cijfers verstrekt door de minister voor Huisvesting, in de commissie huisvesting, op 03/06/2015
10. Gewestelijke subsidie toegekend aan de OVM's die het sociale tekort voor 75% compenseert, d.w.z. het verschil tussen de basishuurprijzen en de reële huurprijzen ontvangen door de OVM's. De reële huurprijzen hangen af van de situatie van de huurders en hun inkomen. Deze verminderen wanneer de OVM huurders aanvaardt met een zeer laag inkomen.
11. BGHM, *jaarverslag*, 2013
12. Situatie op 31/12/2014. Men moet erg voorzichtig omspringen met de cijfers omdat het toelatingsinkomen schommelt op basis van de gezinsomvang.
13. Bijvoorbeeld: situatie op 31/12/2014, voor de GW van Sint-Joost: het (netto belastbare) gemiddelde inkomen van de nieuwe huurders bedraagt €13.155,46 tegenover €19 004,96 voor de uitgaande huurders. Voor de OVM Kapelleveld €18.157,69 voor de nieuwe huurders tegenover €29.211,06 voor de uitgaande huurders. Bron: BGHM, jaarlijkse statistieken, 2014.

Waarom geeft men de OVM's de taak om woningen te bouwen voor Brusselaars met een middelgroot inkomen?

Welkom aan de "middenklasse"

Tot zover de kanttekeningen bij een maatregel met als bedoeling *"het sociale woningenpark opnieuw toegankelijk te maken voor de meest precaire personen"*[14]. De toegang tot sociale huisvesting wordt in eerste instantie bepaald door de behoeften... Waarom geeft men dan de OVM's als taak om woningen te bouwen voor Brusselaars met een gemiddeld inkomen?

De regering bereidt tegelijkertijd ook een andere hervorming voor... waarvan de verwachte uitwerkingen volledig tegenovergesteld zijn: de mogelijkheid voor de OVM's om bescheiden en middenklassewoningen voor verhuur aan te bieden! Doelstellingen: de gemiddelde gezinnen steunen die ook moeilijkheden kunnen ondervinden om in Brussel te wonen, een "gemengd" doelpubliek creëren voor de sociale woningen en de financiële toestand van de OVM's verbeteren!

De beheersovereenkomst 2010-2015 tussen de BGHM en de Brusselse regering effent het pad: deze vermeldt dat *"het Gewest de BGHM kan belasten met de opdracht om woningen voor middeninkomens te bouwen en/of te financieren, met name in het kader van gemengde ontwerpen"*[15]. De Huisvestingscode, omgevormd in 2013, bevestigt deze intentie en brengt ze in de praktijk. Het laat de OVM's toe om per nieuw project tot 20% (en mits instemming van de regering tot 40%) van de bescheiden of middenklassewoningen te beheren en verhuren.

Het besluit – dat nog steeds in de ontwerpfase zit – heeft als doel het organiseren van de verhuur van bescheiden en middenklassewoningen door OVM's. Het voorziet dat de kandidaat-huurders met een inkomen tussen het toelatingsinkomen voor een sociale woning en 150% meer dan dit inkomen aanspraak kunnen maken op een bescheiden woning; de kandidaten met een inkomen tussen 150% en 200% zouden recht hebben op een middenklassewoning.

We hebben de grootste moeite om de logica te begrijpen die de regering geleid heeft tot het bijna gelijktijdig goedkeuren van beide maatregelen.

Het is waarschijnlijk het resultaat van een politiek compromis tussen meerderheidspartners die elk een van beide opties verdedigen.

Bovendien moeten de OVM's door de invoering van het huurcontract met beperkte looptijd misschien een klein financieel verlies vrezen doordat ze verder af komen te staan van hun makkelijkste huurders. Het risico is echter laag omdat de impact van de maatregel beperkt is (weinig getroffen gezinnen) en de maandelijkse solidariteitsbijdrage de sector uiteindelijk weinig bijbrengt. Zal het anders zijn bij de bescheiden en middenklassewoningen die de OVM's voortaan kunnen verhuren? Vermoedelijk wel. De huurprijzen van de bescheiden woningen zullen overeenstemmen met de prijzen die de Sociale Verhuurkantoren[16] kunnen vragen; voor de middenklassewoningen zal dit minimaal de huurprijs van een bescheiden woning zijn en maximaal 6,5% van de kostprijs van de woning[17]. Er wordt geen enkel verband gelegd met het inkomen van de huurders.

Deze maatregel ligt in de lijn van andere gewestelijke beleidsmaatregelen gericht op het verankeren aan Brussel van een voldoende draagkrachtige middenklasse... wat in dit geval, overduidelijk, ten nadele is van de meest noodbehoevenden. BBRoW vreest dat door deze openstelling van de markt sommige OVM's deze weg volledig zullen opgaan en uiteindelijk minder woningen bestemd voor de lage inkomens zullen maken, wat naar onze mening toch de topprioriteit van de sector[18] moet blijven. De behoeften zijn en blijven grotendeels oningelost! Men kon de voorkeur geven aan andere opties om de financiën van de OVM's een boost te geven zoals bijvoorbeeld een hervorming van de berekeningswijze van de huur zonder daarbij het doelpubliek voor sociale woningen uit het oog te verliezen. ✖

---

14. Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, parlementair document, A – 299/1, gewone zitting 2011-2012, 20 juni 2012, uiteenzetting van de redenen, p. 3
15. Art. 82, *Beheersovereenkomst tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering*, 2010 – 2015, p. 48
16. Het gaat hier om de maximumhuur wanneer het inkomen van de bewoners van een woning van het SIKB de toelatingsdrempel voor een sociale woning overschrijdt, d.w.z. €418,05 voor een studio; €485,41 voor één slaapkamer, €560,89 voor twee slaapkamers, €681,66 voor drie slaapkamers... dit zijn bedragen die veel hoger kunnen liggen dan de gemiddelde huurprijzen voor sociale woningen: in 2015 bedroeg de gemiddelde maandelijkse basishuurprijs €384,72 (en €313,31 voor de reële maandelijkse huurprijs).
17. Wanneer we ons baseren op een project met een gemiddelde prijs voor een nieuwbouw (37 appartementen voor 5 miljoen euro door de OVM Habitation Moderne), kunnen we de gemiddelde huurprijs ramen op €670, dat is bijna het dubbel van de gemiddelde maandelijkse basishuurprijs.
18. De alliantie Wonen wil ook beroep doen op Publiek-Private Partnerschappen (PPP's) voor de bouw van 500 nieuwe middenklassewoningen te Brussel. De BGHM heeft de oproep in de lente gelanceerd.

Het EPB-certificaat: wat is de impact op een vastgoedmarkt die uit evenwicht is?

Sinds 2011 moet elke Brusselse woning die te koop of te huur staat beschikken over een energieprestatiecertificaat[1]. Deze verplichting vloeit voort uit de Europese bepalingen van een richtlijn (2002) die een lagere CO_2-uitstoot en een lager energieverbruik van de Europese landen beoogt om een grotere energievoorziening te verzekeren. Om dit te bereiken worden naast de certificering de minimale vereisten van het EPB vastgelegd voor nieuwe gebouwen, ingrijpende renovatiewerken en de inspectie van ketels.

Anne Bauwelinckx

Een welgekomen certificaat...

De certificering van woningen is absoluut een goede zaak. Het certificaat geeft objectieve informatie over de energiekwaliteit van een gebouw. Voor het merendeel van de kandidaat-huurders of -kopers is de kwaliteitsbepaling van de energie in een woning geen fluitje van een cent. Dankzij dit certificaat kan de geïnteresseerde de algemene kosten beter inschatten (huur + lasten) of in ieder geval de begeerde woning situeren tussen de woningen met erg hoge energiekosten en de woningen die zeer weinig energie verbruiken...

Hij kan zelfs zijn toekomstige woning kiezen met volledige kennis van zaken. En de politieke doelen gaan nog verder: De waardebepaling van de energiekwaliteit moet huiseigenaars ertoe aanzetten werken uit te voeren die het resultaat – en dus ook het comfort van de woningen – verbeteren. Ze worden zelfs aangemoedigd om hun huur af te stemmen op het verkregen EPB-resultaat!
Jammer genoeg worden deze beloften verre van ingelost. Meerdere factoren liggen aan de basis. De eerste factor houdt verband met de kwaliteit van de uitgegeven certificaten, de tweede met de huurmarkt zelf.

... van dubieuze kwaliteit

We onderscheiden twee grote problemen: de precisie van de evaluatiegegevens en het professionalisme van de certificeerders.

Eerst en vooral vermeldt het certificaat de 'theoretische' CO_2-uitstoot per jaar. Dit resultaat wordt omgezet in een energieklasse (van A tot G) die een vergelijking met andere woningen en het regionaal gemiddelde, dat eveneens op het certificaat staat, eenvoudig maakt.

Om deze klasse te bepalen beoordeelt, meet of controleert de certificeerder verschillende kenmerken van de woning zoals: het volume van het gebouw, de oppervlakte van de wanden in contact met de buitenlucht, de gebruikte isolatiematerialen, de technische kenmerken van het verwarmingssysteem, de warmwaterproductie, het ventilatiesysteem... Hij vraagt eveneens aan de eigenaar van het goed om een reeks documenten klaar te leggen die de diagnose kan verfijnen zoals: het plan van de woning, het controleattest van de verwarmingsinstallatie, een vroeger EPB-certificaat, de facturen voor de isolatie van muren, daken of vloeren... Deze documenten zijn niet noodzakelijk om het certificaat op te stellen maar kunnen het resultaat wel positief beïnvloeden. Bij gebrek aan deze informatie worden in de rekensoftware 'standaardwaarden' ingevoerd die de finale →

1. In Brussel zijn de twee sleutelteksten de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 juli 2011 betreffende het EPB-certificaat.

EPB-waarde van het goed onvermijdelijk doet dalen. Toch worden deze documenten maar zelden overhandigd aan de certificeerders en dit om verschillende redenen. De voornaamste reden is het verlies of het niet bestaan van deze documenten. Maar het kan ook zijn dat de eigenaar helemaal niet op de hoogte is van het belang van deze documenten of deze juist bewust achterhoudt om zaken te verbergen zoals eventueel zwartwerk waarvoor geen enkele factuur bestaat of het gebrek aan regelmatig onderhoud van de ketel ondanks de wettelijke verplichting.

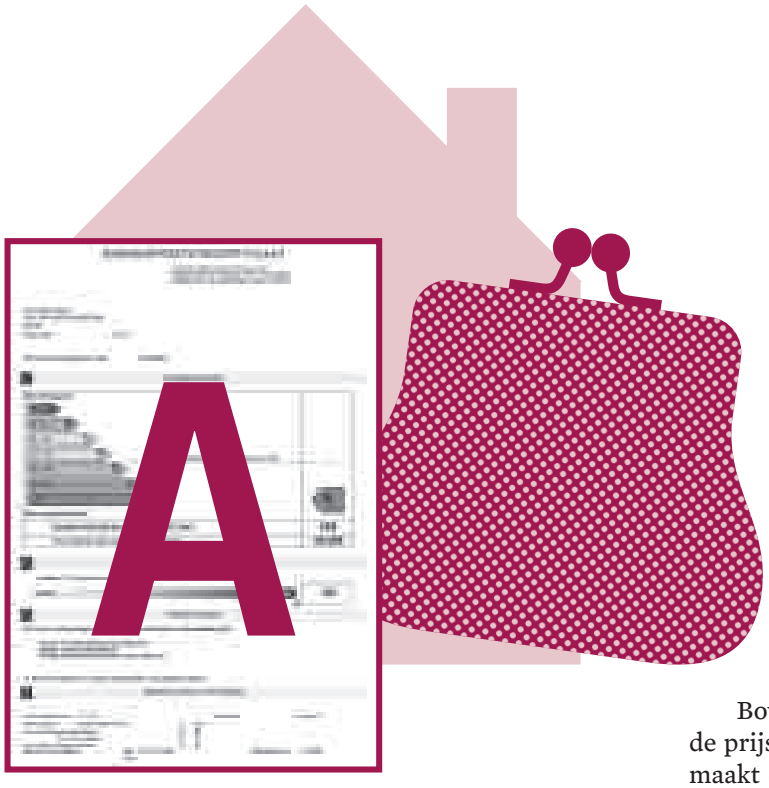
Met deze standaardwaarden kan de energieklasse van bepaalde woningen niet correct bepaald worden. Bovendien wordt de verdeling op regionaal niveau lager ingeschat doordat de standaardwaarden massaal aanwezig zijn in de certificaten uitgegeven in Brussel.

De meest verontrustende reden is dat talrijke certificeerders hun werk slecht uitvoeren. Ze maken technische fouten of zijn niet in orde op het vlak van administratie. Het gewest controleert regelmatig de kwaliteit van de certificaten. De resultaten zijn meer dan verontrustend: Bij 80% van de certificeerders gecontroleerd tussen 2013 en 2015 werd de accreditatie ingetrokken of opgeschort [2]!

De certificeerders moeten een specifieke opleiding volgen en erkend worden door Leefmilieu Brussel. Toen de maatregel in werking trad, kon iedereen EPB-certificeerder worden door de opleiding (van 3 tot 6 dagen afhankelijk van de competenties en de ervaring van de kandidaat) te volgen en erkenning te krijgen. Er waren geen vereisten op het vlak van diploma, kwalificatie of ervaring en de opleiding stelde niet veel voor. De regering wou op deze manier de prijzen van de certificaten zo laag mogelijk houden en laaggeschoolde Brusselaars werkgelegenheid bieden. Maar sinds 1 januari 2015 zijn er nieuwe wetsbepalingen die de toegang tot de EPB-opleidingen beperken. De opleidingen zijn voortaan voorbehouden voor houders van specifieke diploma's (bijvoorbeeld architecten, burgerlijk ingenieurs...) of voor personen die minstens twee jaar professionele ervaring hebben in de energiesector [3]. Nieuwe software en opleidingen over recyclage worden eveneens overwogen om de kwaliteit van de uitgegeven certificaten te verbeteren. [4]

Weinig of geen effect: geen enkele verplichting, weinig aanmoediging

Naast de energieklasse van de gecontroleerde woning formuleert het EPB-certificaat drie aanbevolen werken die de energieprestaties van de woning kunnen verbeteren. Het gaat enkel om een vermelding. De eigenaar wordt niet verplicht om deze voorgestelde verbeteringswerken uit te voeren.



In het regeerakkoord van 2009-2014 werd de energieprestatie opgenomen als criterium voor de kwaliteitsnormen bepaald door de Huisvestingscode en werden grenzen vastgelegd waarbinnen de woning gezond is (buiten deze grenzen mag de woning niet meer verhuurd worden). Dit is enkel bij een idee gebleven. Eén van de argumenten die voortvloeit uit de regionale inspectie van de woning is het risico dat te veel woningen verboden zouden worden op de huurmarkt!

Uiteindelijk is het EPB-certificaat louter ter informatie. Het blijft dus hopen dat dit certificaat zich meer laat gelden op de huurmarkt en een positieve invloed heeft op de woonomstandigheden en/of de gevraagde huur- en verkoopprijzen.

Jammer genoeg weerlegt het tekort aan betaalbare woningen in Brussel deze hypothese. De eigenaar die een woning verhuurt tegen lage prijs zal geen enkel probleem ondervinden om een huurder te vinden, ongeacht de energiekwaliteit van de woning. Indien de energiekwaliteit slecht is, moet de eigenaar noch investeren in uitrustingen en werken om het verbruik van zijn huurder te beperken, noch de huur wijzigen. Hij zal steeds iemand vinden aan wie hij zijn woning kan verhuren. In deze situatie is de onderhandelingsmacht van de kandidaat-huurder onbestaande. Omgekeerd zijn sommigen bang dat een “goed certificaat” kan leiden tot een prijsverhoging, waardoor de armsten van Brussel nog meer worden uitgesloten[5].

Besluit

We moeten werken aan een betere kwaliteit en leesbaarheid van de uitgegeven certificaten. Er zijn reeds maatregelen getroffen om het professionalisme van de certificeerders te verbeteren maar het is nog veel te vroeg om de effecten hiervan te evalueren.

Het certificaat moet natuurlijk betrouwbaar en geloofwaardig zijn vooraleer de energieprestatiecontrole van het goed een werkelijke verbetering van de woonkwaliteit teweegbrengt. Bovendien moet het certificaat meer doorwegen op de prijs van een woning. Maar de huurmarkt in Brussel maakt de onderhandeling over huren onmogelijk, toch op z’n minst voor de goedkoopste woningen. Wanneer zelfregulering onmogelijk is, moeten objectieve huurprijzen vastgelegd opgelegd kunnen worden. De controle van huurprijzen, uitgevoerd door de overheid, moet de toegankelijkheid van de huurmarkt verhogen en eveneens de kwaliteit verbeteren. De huidige huurprijzen zijn namelijk zelden gekoppeld aan de werkelijke kwaliteit van het goed dat te huur staat, terwijl objectieve criteria, die de staat en het comfort van het goed weerspiegelen, wel de huurprijs kunnen bepalen. Deze regeling moet dus verplicht rekening houden met de energiecriteria6 om de algemene energiekwaliteit van de Brusselse huurmarkt te verbeteren en de algemene kosten van de huurwoning (huur + lasten!) te kunnen controleren. ✖

2. In 2013 55 van de 69 gecontroleerde certificeerders en in 2014-2015 64 van de 80 gecontroleerde certificeerders (voor een totaal van ongeveer 1400 certificeerders actief in het Brussels Gewest). Deze cijfers werden gegeven door de minister van Huisvesting: Brussels Hoofdstedelijk Parlement, *Schriftelijke vragen en antwoorden*, 15 april 2016, p. 154-155.
3. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 7 juni 2007 betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, betreffende de EPB-certificatie.
4. Commissie voor Leefmilieu/Energie, 08/03/2013.
5. GREVISSE F., *De sociale impact van de nieuwe regelgevingen inzake de Energieprestaties van Gebouwen en Binnenklimaat (EPB) in België*, Koning Boudewijnstichting, Brussel, 2012
6. Bepaalde criteria van het EPB-certificaat zijn doorslaggevender voor de energiekwaliteit van het goed dan andere. Voorbeeld: de oppervlakte en wanden in contact met de buitenlucht wegen zwaarder door in de EPB-klasse van een woning, terwijl dit niet meer is dan een indicatie op een slechte energiekwaliteit van het goed. De meest gevoelige gegevens zouden apart genomen en verrekend moeten worden in de objectieve huurprijsberekening waartegen een goed verhuurd mag worden.

Herhuisvestingstoelage: hoezo, toegankelijk voor daklozen?

Sinds 2014 kunnen daklozen wanneer ze (opnieuw) huurders worden een beroep doen op de herhuisvestingstoelage. Toch schuilt achter het opentrekken van dit principe een waar hindernissenparcours voor diegene die, op naïeve wijze, verwacht er gebruik van te kunnen maken.

Carole Dumont

Wanneer het VIBH[1] plaatsmaakt voor de herhuisvestingstoelage

De herhuisvestingstoelage[2] is – ondanks haar naam die een nieuwigheid in het landschap van Brusselse huisvestingshulp suggereert – allesbehalve een recente maatregel. In werkelijkheid kunnen personen die in een ongezonde of niet-aangepaste woning leven al verschillende decennia lang – en onder bepaalde voorwaarden – voor een periode van vijf jaar[3] een eenmalige forfaitaire verhuistoelage en een maandelijkse huurvergoeding krijgen wanneer ze naar een degelijke woning verhuizen. Wat veranderde, is de uitbreiding naar daklozen toe. Tegelijk maakte de wetgever van de gelegenheid gebruik om er een nieuwe naam aan te geven: de tot voorheen goed gekende VIBH werd de herhuisvestingstoelage.

Hoe verrassend het ook mag lijken: dakloze personen, uitgesloten van huisvesting, hebben nooit een beroep kunnen doen op het VIBH als een echte stimulans voor herhuisvesting. Het akkoord van de Brusselse meerderheid 2009-2014 markeert een keerpunt op dat vlak. Dit akkoord voorzag in de uitbreiding van het VIBH naar personen die hun transitwoning of onthaalwoning verlieten. Dankzij een belangrijke mobilisatie van de verenigingen[4], werd het VIBH zelfs uitgebreid naar alle daklozen, terwijl elke verwijzing naar een verplichte passage langs een instelling wegviel. Deze gewestelijke aandacht voor de daklozen past in een context waar huisvesting een steeds belangrijkere factor van uitsluiting blijkt, maar het past ook binnen een inhaalbeweging, die beschouwd wordt als de eerste hefboom naar 're-integratie'; het is ook de speerpunt van de *housing-first*-projecten, die tijdens dezelfde periode ontstonden.

In principe moet de herhuisvestingstoelage dus de situatie van verschillende dakloosheidsvormen kunnen veranderen: de straat, instellingen, transitwoningen, onthaal bij familie, bij vrienden... iedereen zonder eigen onderdak en die voldoet aan de zeer strikte inkomensvoorwaarden, die lager liggen dan de drempel voor toegang tot sociale huisvesting.

De eerste resultaten

Eind 2014 had de gewestelijke administratiedienst die belast is met behandeling van de dossiers 68 toelageaanvragen voor daklozen ontvangen. Om een idee te geven: de dienst ontvangt per jaar gemiddeld 2000 nieuwe aanvragen van gezinnen die een ongezonde of niet-aangepaste woning verlaten[5].

De vergelijking tussen deze twee doelgroepen is natuurlijk gevaarlijk, gezien de uitbreiding naar daklozen een nieuwe maatregel is.

Niettemin lijkt het aantal ingediende verzoeken ons extreem laag in vergelijking met, bijvoorbeeld, het jaarlijkse verloop binnen opvanghuizen en andere structuren in de sectoren van daklozen of transithuisvesting, wetende dat niet alle vertrekkende personen zich op privéhuisvesting richten of het geluk hebben om toegang te krijgen tot waardige huisvesting (de minimale voorwaarde voor een herhuisvestingstoelage).

In 2001 maakte BBRoW de rekenoefening, zich daarbij baserend op statistieken uit de daklozensector.

Wij hadden geschat dat de uitbreiding voor minstens 400 nieuwe aanvragen per jaar zou zorgen, op voorwaarde dat de maatregel goed gekend zou zijn bij zowel de doelgroep als de ondersteunende verenigingen[6].

Op het vlak van informatie moeten we benadrukken dat de gewestelijke administratiedienst geen moeite gespaard heeft; zo gaf hij bijvoorbeeld een reeks opleidingen voor sociale werkers in de Brusselse verenigingssector (en de daklozensector in het bijzonder) en OCMW's.

Die eerste 68 aanvragen uit 2014 zijn dus misschien louter toe te schrijven aan de nieuwheid van de maatregel? Wanneer we de dienst Herhuisvestingstoelage contacteerden, was deze niet in staat om ons precieze cijfers voor 2015 en 2016 te geven, terwijl men er nog steeds de gevolgen van een nieuwe informaticatoepassing ondergaat: na drie jaar is de dienst nog steeds niet volledig operationeel. Daarenboven wist men – nog steeds vanuit het oogpunt van de administratie – te vertellen dat het aantal aanvragen stabiel lijkt en dus geen significante evolutie kent.

Een ietwat vage, maar niettemin interessante indicatie om te vergelijken met de bevindingen in het veld. →

1. Verhuis- en installatietoelage en bijdrage in het huurgeld (VIBH)
2. Besluit van 28 november 2013 van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot oprichting van een herhuisvestingstoelage, in werking getreden op 1 februari 2014.
3. Onder bepaalde voorwaarden is een vernieuwing voor een periode van nog eens 5 jaar mogelijk, maar dan wordt het bedrag van de vergoeding met de helft verminderd.
4. Het BBRoW en la Strada, steuncentrum voor de sector van Brusselse daklozenhulp, bundelden hun krachten om de positie van de regering om te buigen en een meer ambitieuze hervorming, die openstaat voor alle daklozen, voor te stellen.
5. In 2014 komt het aantal begunstigden van de toelage in de buurt van 5000 gezinnen.
6. http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1178. Het gaat om een minimale raming, daarbij - misschien zelfs te veel - rekening houdend met de moeilijkheden die het dakloze doelpubliek ondervindt wat betreft toegang tot kwaliteitsvolle woningen.

Gekende maar o zo verhelderende vaststellingen!

De gewestelijke dienst die de toelages beheert, is al jarenlang onderbezet. De hervorming van 2014 en het vooruitzicht van een toestroom aan nieuwe begunstigden leidden niet tot nieuwe engagementen. De komst van een andere huurtoelage, die tijdens dezelfde periode in werking trad en eveneens de verantwoordelijkheid van deze dienst is (de toelage voor kandidaat-huurders in afwachting van sociale huisvesting)[7], veranderde ook niets. Toch werd de dienst recentelijk 'versterkt' via interne overplaatsingen naar de administratie; niet zozeer om de verwerkingstijden van dossiers in te perken, maar wel om een aanzienlijke achterstand, opgelopen als gevolg van eerder surrealistische informaticaproblemen, weg te werken.

De uitbreiding van de herhuisvestingstoelage naar thuislozen zou goed nieuws moeten zijn, maar in de uitvoering in praktijk is een ramp.

We herinneren eraan dat er tussen het indienen van een toelageaanvraag en de toekenning heel wat maanden voorbijgaan; minimaal vijf tot zes, maar de laatste tijd vaak zelfs tot een jaar. De behandeling van een dossier is in werkelijkheid niet alleen administratief van aard, gezien administratiefunctionarissen de woningen ook moeten bezoeken om de conformiteit ervan te controleren[8].

Dit alles vergt tijd, zeker omdat de werklast op de schouders van een te klein aantal werknemers terechtkomt. Daar bovenop komen dan ook nog eens andere (informatica)problemen!

Het was voorzien dat de nieuwe toelageaanvragen na de hervorming via nieuwe software behandeld zouden worden. De software werd niet op tijd geleverd, werd uiteindelijk stukje bij beetje geleverd, wat een aanzienlijke vertraging veroorzaakte bij zowel het behandelen van de dossiers als bij de uitbetaling van toelages (pas in mei 2015 gedeblokkeerd, hoewel de hervorming in februari 2014 van kracht werd)[9].

Vandaag is – zo zegt de administratie – de achterstand gedeeltelijk weggewerkt. De software werkt, hoewel hij nog geen statistieken kan produceren. Voor alle duidelijkheid: het computerprogramma werd in juni 2013 bij een privéfirma besteld...

Kandidaten voor een toelage zijn gedwongen om met deze stoornissen te leven en bijgevolg voorlopig (hoewel niet wetende voor hoelang) de volledige huur te betalen of anders een minder dure woning te kiezen die misschien niet voldoet aan de vereisten van de Code, waardoor ze de facto de toelage opgeven. Het is in deze moeilijke context dat daklozen de maatregel in 2014 leerden kennen.

Tussenkomst van het OCMW

Wanneer een kandidaat zijn/haar toelageaanvraag indient, heeft hij/zij al huisvesting gevonden want het is zelfs verplicht om aan de administratie een kopie van het huurcontract te bezorgen. Als de persoon in kwestie de maatregel onder de noemer 'dakloze' wenst te gebruiken, moet hij/zij bewijzen dat hij/zij door het huren van een woning een situatie van dakloosheid verlaat. Het besluit betreffende de herhuisvestingstoelage belast de OCMW's met het bepalen van de voorafgaande situatie van de aanvrager via een sociaal onderzoek, voordat die het logies betrok. Als de dakloosheid bevestigd wordt, levert het OCMW een attest dat voorwaarden stelt aan de toegang tot de huurtoelage. Als de keuze van de wetgever voor de OCMW's begrepen wordt in die zin dat zij een eerstelijnspeler zijn die in tegenstelling tot de administratie wel over de middelen beschikken om een situatie te attesteren, dan roept dit ook vragen op.

Er bestaat dus feitelijk niet één eenduidige werkwijze wat betreft de erkenning van het statuut. De interpretaties van, de vereisten voor en zelfs de kennis over de toelage variëren van het ene OCMW tot het andere. Op basis van de ingediende verzoeken stelt de gewestelijke administratie reactiviteit vast bij bepaalde OCMW's en het ontbreken daarvan bij andere. Het evalueren van de werkwijzen van de OCMW's op dit vlak is dus een cruciale stap in de goede werking van de maatregel. Bovendien moeten we ook rekening houden met personen die hun huisvesting verloren (daklozen dus) maar geen leefloon ontvangen. Zij kunnen zich nochtans tot het OCMW wenden om het kostbare attest te verkrijgen. Maar zetten zij die stap of niet? Het zou de moeite zijn om dit te onderzoeken.

Drie maanden om een aanvraag in te dienen, maar een jaar om de toelage te ontvangen!

Een andere nieuwigheid in de herhuisvestingstoelage is deze: de tijd voor het indienen van een dossier is teruggebracht van 6 naar 3 maanden, te beginnen vanaf het tekenen van het huurcontract. Voor de doelgroep van daklozen is dit een korte periode om alle bewijsstukken samen te brengen, temeer omdat ook het sociale

onderzoek uitgevoerd door het OCMW binnen deze periode moet plaatsvinden.

De administratie, van haar kant, is niet te vermurwen wat tijdslimieten betreft; ze aanvaardt geen enkele vertraging, op straffe van nietigheid. Dat is uiteraard legitiem, maar het is tegelijkertijd ook erg verwarrend voor aanvragers die geconfronteerd worden met een administratie die zelf de tijdslimieten die haar opgelegd werden niet respecteert. Volgens het besluit moet de administratie binnen een maximale tijdspanne van 5,5 maanden een definitief standpunt over de aanvraag innemen[10]. In heel veel dossiers wordt deze tijdslimiet ruimschoots overschreden.

Gebrek aan duidelijkheid en falende communicatie

Twee voorbeelden om dit te illustreren. De hervorming van het VIBH was de gelegenheid om de berekeningswijze van de toelage te herzien. Tot dan bestond de toelage uit een forfaitair bedrag; de grootte ervan hield geen verband met het inkomen van de huurder. Dit is vandaag niet langer het geval. Naast het inkomen, speelt ook 1/3 van de kinderbijslag een rol bij het berekenen van de toelage[11]. Het Brusselse verenigingsleven was van bij het begin tegen het opnemen van de kinderbijslag in de berekening omdat hierdoor een heleboel bestaansonzekere gezinnen geen beroep meer kunnen doen op de maatregel.

Een wijzigend besluit van 18 februari 2016[12] heeft de berekeningswijze van de huurprijs herzien door het rekening houden met de kinderbijslag te schrappen uit de berekening. Nochtans vindt men deze informatie op de portaalsite van het Gewest net andersom[13]! Telefonische navraag bij verenigingen die lid zijn van BBRoW bewijzen dat deze wijziging niet gekend is. Nochtans is dit feit voor bepaalde gezinnen van cruciaal belang, gezien dit het wel of niet indienen van een aanvraag kan beïnvloeden.

Een ander specifiek voorbeeld voor het publiek van daklozen: de modaliteiten voor het in overweging nemen van hun inkomen.

Na doorgedreven onderzoek blijkt dat het inkomen van deze doelgroep in het bijzonder geen rol speelt bij de berekening van de toelage, ongeacht of de persoon in kwestie al dan niet een leefloon ontvangt. Opnieuw, het is een waar gevecht om aan informatie te komen. De communicatie met de administratie verloopt moeilijk.

In een opvanghuis vernamen we dat, door een gebrek aan betrouwbare en bevestigde informatie en door het risico van het inkomensplafond te overstijgen, voor sommige gezinnen geen aanvraag ingediend werd op het einde van hun verblijf.

Besluit

De herhuisvestingstoelage is een vitale hulp voor duizenden huishoudens die verstikt worden door de hoge huurprijzen op de privémarkt. De uitbreiding van de hulp naar daklozen en de algemene hervorming van de toelage zouden heugelijk nieuws moeten zijn, maar de omzetting ervan naar de praktijk lijkt eerder op een rampscenario.

Onze politieke mandatarissen zouden zulke administratieve tekortkomingen niet mogen dulden, tenzij ze er zelf ten dele verantwoordelijk voor zijn. Wanneer men de machine al te zeer overlaadt, begeeft ze het...

Maar er rest nog een andere verantwoordelijkheid die onze mandatarissen niet uit het oog mogen verliezen. Heel wat huurders, al dan niet voormalige daklozen, moeten deze toelage ontberen omdat ze geen kwaliteitsvolle woning aan een redelijke prijs vinden. Op deze manier zijn ze dus voorwerp van een dubbele bestraffing; onaanvaardbaar. En als men de kwaliteit van het woningpark op de privéhuurmarkt wil verbeteren, dan moet men er ook de huurprijzen reguleren. En dat is hoogdringend. ✖

---

7. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de lijsten van de sociale huisvesting.
8. Ze moeten voldoen aan de normen van de Huisvestingscode en aan de bezettingsnormen die specifiek zijn aan de herhuisvestingstoelage.
9. Zie de commissie Huisvesting van 11 juni 2015 voor meer over dit onderwerp,
10. Maximaal 45 dagen om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van het dossier, 90 dagen om bezoeken uit te voeren en nog eens 30 dagen om de aanvrager te informeren over het ontvangen van zijn/haar aanvraag. Daar moet men extra tijd bijtellen als het dossier van de kandidaat onvolledig is (30 dagen) of als de onderzoekers er niet in slagen het verblijf te bereiken. Dit geval gaat alleen over huurders die een ongezonde accommodatie (die ook voorwerp van onderzoek uitmaakt) verlieten, en dus niet over daklozen. Deze moeilijke situaties kunnen in geen geval op zichzelf een verklaring zijn voor de opgebouwde vertraging in de behandeling van de aanvragen.
11. *Het bedrag van de huurtoelage bestaat uit het verschil tussen de geplafonneerde huur van de geschikte woning en een derde van het maandinkomen van het gezin, in voorkomend geval, verhoogd met een derde van de kinderbijslag. Dit bedrag mag niet hoger liggen dan €155, verhoogd met 10% per persoon ten laste, zonder dat deze verhoging in het totaal hoger mag liggen dan €77,5. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.* Artikel 4 §2 van het besluit van 28 november 2013.
12. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de lijsten van de sociale huisvesting en Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage (artikel 12).
13. http://logement.brussels/primes-et-aides/allocation-de-relogement-sans-abri.

De registratie van huurovereenkomsten: een onontgonnen potentieel

De registratie van een huurovereenkomst van een gebouw dat uitsluitend voor bewoning bestemd is[1], is een verplichte fiscale formaliteit[2]. Voor het jaar 2007 werd de maatregel nochtans nauwelijks gerespecteerd. De programmawet van 27 december 2006 bracht een reeks wijzigingen aan, waaronder het gratis maken van de registratie, de verplichting voor een verhuurder om de overeenkomst te registreren en vooral de toepassing van sancties in het geval van niet-registratie. Het doel was de eigenaar aan te zetten tot het naleven van de wet en zo het taboe op huurinkomsten op te heffen.

Carole Dumont

De registratie in de praktijk

Sinds 1 januari 2007 berust de verplichting om de huurovereenkomst te registreren[3] dus op de verhuurder. Die heeft vanaf het sluiten van het contract twee maanden tijd om deze stap te zetten. In geval van laattijdige registratie riskeert men een fiscale boete van minimaal €25. Theoretisch gezien was deze geldsom ook voor 2007 al opeisbaar.

De nieuwigheid bestaat uit de gevolgen van het ontbreken van een registratie die het Burgerlijk Wetboek – meer bepaald de wet op het verhuren van de hoofdverblijfplaats – bepaalt. De huurder kan zonder voorafgaande kennisgeving of het betalen van een vergoeding het contract gewoon beëindigen als het niet geregistreerd werd binnen de wettelijke termijnen. Deze mogelijkheid werd enkel voorzien voor huurders die een overeenkomst van 9 jaar sloten. Ondertekenaars van een huurcontract voor korte duur worden hierbij niet in overweging genomen[4].

Misschien kon deze nieuwe bepaling op voordelige wijze de verhuurder aanzetten tot registratie, maar in de praktijk wordt ze erg weinig gebruikt door de huurders. Vooreerst omdat velen onder hen het bestaan ervan niet kennen[5] en vervolgens omdat deze maatregel niet echt in de interesse van de huurder ligt; die zoekt vooral gewoon stabiliteit in een woning.

Wat betreft de overeenkomsten die voor 1 januari 2007 getekend werden: hun registratie blijft betalend, hoewel de wetgever in die tijd tussen januari en juli 2007 niettemin al een gratis regularisatieperiode voorzien had. Wat de burgerrechtelijke sanctie betreft zijn de overeenkomsten van hoofdverblijfplaats die dateren van voor de hierboven vermelde periode, er volgens de wetteksten niet aan onderworpen, hoewel de jurisprudentie daar nochtans vaak anders over lijkt te denken[6].

Het is ook belangrijk om te benadrukken dat de huurovereenkomst niet het enige aan registratie onderworpen element is. Hetzelfde geldt voor de plaatsbeschrijving en de verplichte wettelijke aanhangsels[7].

AANTAL GEREGISTREERDE OVEREENKOMSTEN TUSSEN 2006 EN 2013 - BELGIË[8]

2006	80 636
2007	584 776
2008	248 329
2009	190 709
2010	192 296
2011	185 160
2012	195 620
2013	225 827

De tabel toont erg duidelijk het effect van de wet van 2007 op het aantal contracten dat geregistreerd werd. De laatste jaren dalen de cijfers; wat misschien een bewijs is van hetzij een genormaliseerde situatie (na regularisatie), hetzij een beginnende onverschilligheid van de verhuurder tegenover de wet. Het aantal niet-geregistreerde contracten is onbekend.

De doelen, de ambtenaren en de niet-bekenden

De registratie van een onderhandse akte, waaronder ook een huurovereenkomst, kan voorzien worden van 'bepaalde datum' om zo iedereen te beschermen van wie de rechten door een geantidateerde akte in gevaar zouden kunnen komen. Anderzijds zorgt het registreren van een huurovereenkomst er ook voor dat ze 'tegengeworpen kan worden aan derden'; dit betekent dat wie het contract niet ondertekende, zich toch gedwongen ziet om het te respecteren.

De verhoogde bescherming van huurders is dus het belangrijkste officiële argument dat gebruikt zal worden om de nieuwe maatregelen op fiscaal vlak te verantwoorden. In geval van verkoop van het gehuurde goed, kan de huurder via de registratie gedekt worden tegen een eventuele uithuiszetting; in deze situatie zal de nieuwe koper de bepalingen van het contract – weliswaar mits enkele nuances[9] – moeten respecteren.

Maar is dit de ware intentie van de wetgever? Bestaat er echt geen mogelijkheid om de huurder meer bescherming te bieden (in het Burgerlijk Wetboek bijvoorbeeld) zonder de kronkelige weg van fiscaliteit te moeten inslaan?

De registratie zal overduidelijk het aanleggen van een gigantische databank mogelijk maken, met daarin de woningen en hun prijzen, terwijl deze informatie een enorm gat vertoont sinds de volkstellingen na het laatste socio-economisch onderzoek van 2001 stopgezet werden. Deze grote kennis over huurprijzen bijvoorbeeld, zou belangrijke gevolgen kunnen hebben voor de vastgoedfiscaliteit[10]; men zou het kadastrale inkomen kunnen controleren of uiteindelijk zelfs nieuwe belastingmodaliteiten voor vastgoedinkomsten installeren. Maar vreemd genoeg verzetten de politieke mandatarissen zich hiertegen. Toenmalig minister van Financiën Didier Reynders bevestigde op het moment van de hervorming dat "het niet in de plannen van de administratie voorkwam om de huurprijzen zwaarder te belasten[11]".

In Brussel zou het gebruik van de databank met geregistreerde overeenkomsten het in theorie mogelijk moeten maken om de steekproefonderzoeken, die uitgevoerd werden door het Observatiecentrum voor Huisvesting, te vervolledigen[12]. Deze onderzoeken zijn essentieel omdat ze kostbare aanwijzingen geven over de staat van woningen, hun prijzen, de huurvoorwaarden voor huurders, enzovoort. Toch blijft hun vertegenwoordiging beperkt (3.000 woningen per steekproef) in vergelijking met een grotere databank van administratieve gegevens. Deze meer gedetailleerde kennis over de huurprijzen zou kunnen helpen bij het opzetten van een relevant rooster met referentiehuurprijzen (in het licht van een omkadering van de privéhuurmarkt), bij het ondersteunen van een noodzakelijke hervorming van het kadastraal inkomen (de vastgoedfiscaliteit werd gedeeltelijk geregionaliseerd) en van huurtoelages... →

---

1. Aan de registratie van commerciële huurovereenkomsten, zoals overeenkomsten voor een hoofdverblijf dat gedeeltelijk gebruikt wordt voor het uitoefenen van een professionele activiteit, wordt door de wetswijzigingen van 2007 niet geraakt; dit soort registratie heeft dus wel een kostprijs.
2. Wetboek registratierechten.
3.De addenda van het contract, overeenkomsten betreffende onderverhuren en voorwaarden voor beëindiging van de huur zijn eveneens onderworpen aan registratie.
4. De regionalisering van het huurcontract zou een einde moeten maken aan deze verschillende behandeling. Het is een van de bepalingen van het ontwerp van ordonnantie betreffende de regionalisering van het huurcontract van de woning, die op 30 juni 2016 aangenomen werd door de Gewestregering.
5. Anderzijds zijn de gegevens over de al dan niet registratie van de huurovereenkomst die de administratie levert niet altijd even betrouwbaar. Sommige bonafide huurders betaalden daar al het gelag voor, omdat ze hun woning verlieten zonder voorafgaande waarschuwing noch vergoeding, gebaseerd op foutieve informatie van de administratie. Deze situaties worden doorgegeven via Vlaams Huurdersplatform vzw.
6. Joly D., *Bail non enregistré et renon sans délai de préavis, fiche juridique*, Ateliers des droits sociaux, Juni 2012, p.12.
7. Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, hygiëne en bewoonbaarheid, Koninklijk besluit van 4 mei 2007, genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.
8. Uittreksel uit het activiteitenrapport 2013 van de patrimoniumdocumentatie.
9. Voor meer informatie over dit onderwerp: http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1762
10. Er bestaan vandaag al fiscale consequenties die verbonden zijn aan de registratie van een huurovereenkomst, zelfs wanneer het betreffende goed ten dele als woning en ten dele als professionele of commerciële ruimte verhuurd wordt. De registratie laat een verschillende belasting van de huurinkomsten toe.
11. *Enregistrer les baux... Et taxer les loyers ?*, La Libre Belgique, 31 januari 2007.
12. In Brussel is de evolutie van de huurprijzen sinds 2004 onderwerp van een regelmatige opvolging door het Observatiecentrum voor Huisvesting.

Dit is allemaal heel interessant, maar tot vandaag blijft het gebruik van de databank helaas hypothetisch. Waarom?

Toegang tot de gegevens: 1e gordiaanse knoop

De registratie van de overeenkomsten is een federale bevoegdheid die nog niet geregionaliseerd werd. Het is materie die door de dienst patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën beheerd wordt. De dienst verzamelt de overeenkomsten, maar het behoort niet tot haar taken om er lessen of statistieken uit te halen. De verhuurders sturen een kopie van het contract hetzij naar het bevoegde registratiebureau, hetzij rechtstreeks naar de federale administratie via de toepassing '*My Rent*'. Vervolgens worden de contracten gescand om ze toe te voegen aan de databank, in afwachting van de dag dat een instelling misschien eens beslist om ze te laten spreken...

En daar wringt de schoen. Tot op vandaag heeft bij ons weten alleen het Vlaamse Gewest toegang gekregen tot de databank[13]; in 2012 kon het de inhoud ervan onthullen.

Aan het Centre d'Études en Habitat Durable, het Waals openbare onderzoeksorgaan, werd in 2013 de toegang geweigerd en dat wegens een geschil tussen de federale fiscale administratie en de Waalse administratie[14]. Een verrassende beslissing. Het Brusselse gewest daarentegen, heeft zelfs nooit de stap tot een aanvraag gezet, wat naar onze mening onaanvaardbaar is.

We weten tot op vandaag niet hoeveel overeenkomsten per jaar er in Brussel geregistreerd worden. Eind 2013 hebben we geprobeerd om die informatie te verkrijgen. In de plaats daarvan ontvingen we het volgende antwoord: "*Na analyse van de mogelijke technieken die de databank van overeenkomsten biedt, is het onmogelijk om uw verzoek positief te beantwoorden. In feite kan de databank de geregistreerde overeenkomsten wel coderen, maar ze heeft geen module om statistieken te berekenen.*"

Slechte wil, een gebrek aan transparantie of een echte onmogelijkheid om ons verzoek in te willigen? Als de overeenkomsten 'alleen maar' gescand worden, maakt dat het gebruik ervan enorm arbeidsintensief. Sinds 2009 bestaat er nochtans een informaticatoepassing (*My Rent*) die de verhuurder de kans geeft om zijn/haar contract online te registreren.

Om dit te doen, codeert hij/zij een reeks standaardgegevens (adres van het pand, huurprijs, kosten enzovoort) die – zo lijkt ons – erg van pas zouden komen voor statistische doeleinden. Minstens tot in 2011[15], was deze applicatie slechts weinig bekend, waardoor ze ondermaats gebruikt werd. Maar hoe staat het er nu voor?

De kwaliteit van de databank

Als de toegang tot de databank en de moeilijkheden bij het gebruik ervan al een deel van het probleem zijn, dan zijn de geregistreerde gegevens dat ook.

Nergens werd voorzien dat het register verwittigd moet worden wanneer een contract afloopt of vroegtijdig beëindigd wordt. Dit betekent dat de databank 'vervuild' is door een groot aantal overeenkomsten die niet meer van kracht zijn. Hoe meer tijd er voorbijgaat, hoe erger het probleem van representativiteit wordt. Het linken van een pandadres aan de identiteit van de huurder maakt het niet altijd mogelijk om de hernieuwing van een contract te detecteren, omdat er zich op hetzelfde adres verschillende appartementen kunnen bevinden die niet altijd duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn.

We weten momenteel niet hoeveel huurcontracten ieder jaar worden geregistreerd.

Na verloop van tijd verliest de databank dus aan relevantie. Ze overschat het aantal actieve contracten en riskeert daardoor in geval van gebruik de gemiddelde huurprijzen te onderschatten. Niets belet echter het uitsluitend werken met recente contracten om deze valkuil te vermijden. Patrimoniumdocumentatie codeert ongeveer 20.000 nieuwe contracten per maand. Er bestaat dus voldoende materie.

Uiteindelijk is de potentieel bruikbare informatie in de databank ook behoorlijk beperkt. Ze stemt min of meer overeen met de wettelijk verplichte gegevens in de huurovereenkomst van een hoofdverblijfplaats: identiteit en adres van de partijen, adres van het gehuurde goed, startdatum van de huurovereenkomst, duur van de huurovereenkomst en bedrag voor zowel huur als kosten (voorzieningen). In de toepassing My Rent zijn bijvoorbeeld

het woningtype, de oppervlakte van het gehuurde goed, het aantal slaapkamers en andere parameters nog steeds optionele velden. Het lijkt dus een totale illusie te denken dat het op een dag mogelijk wordt om bijvoorbeeld de eigenschappen van een logies te linken met zijn huurprijs. Van het zoeken naar een link met de plaatsbeschrijving is er ook geen sprake, gezien die eenvoudigweg gearchiveerd is.

Niet-geregistreerde overeenkomsten: het onbekende

Hoeveel zijn er in Brussel? Welke invloed hebben ze op de databank en het gebruik ervan? Dat is op dit ogenblik onmogelijk in te schatten. Wel overduidelijk is dat bepaalde segmenten van het huurhuizenpatrimonium minder goed vertegenwoordigd zijn in de databank met overeenkomsten. Hierbij denken we aan bepaalde profielen van verhuurders die doorgaans geen rekening houden met hun contractuele verplichtingen en aan de meest kwetsbare groepen van huurders verhuren.

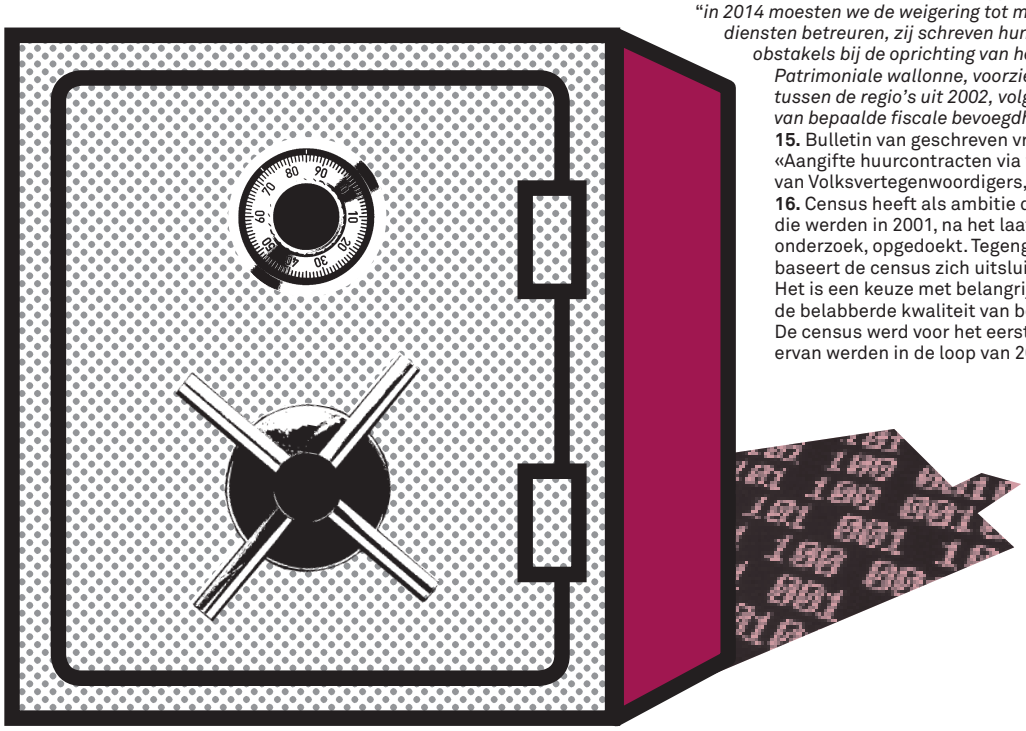
Volgens de resultaten van Census 2011[16], telt België 1.523.431 woningen die niet door hun eigenaars bezet worden. In 2013 werden er 225.827 overeenkomsten geregistreerd. Dit levert een hernieuwingsgraad van ongeveer 14% op; volgens het register zou er dus per jaar net iets meer dan één contract op de 10 vernieuwd worden. Is dat een geloofwaardige realiteit?

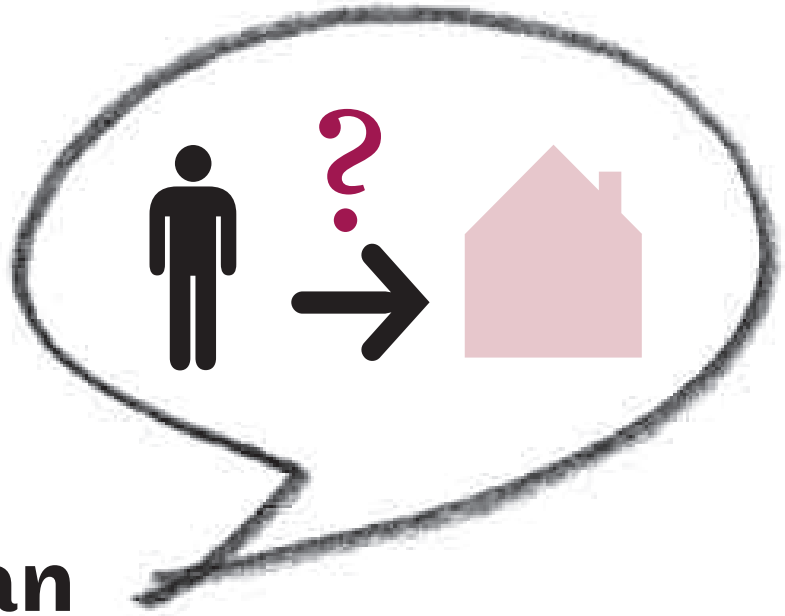
Besluit

Op federaal niveau bestaan er data van onschatbare waarde over de Brusselse huurprijzen; toch worden ze tot vandaag op geen enkele manier gebruikt, men doet geen enkele poging tot het analyseren ervan. Het klopt dat deze gegevens hun beperkingen kennen: sommige daarvan zijn te omzeilen, andere niet. Het klopt ook dat de administratie van patrimoniumdocumentatie niet bepaald een voorbeeld van transparantie of medewerking is. Maar is dat voldoende om het gebrek aan reactiviteit van Brussel op dit vlak te verklaren? Wanneer denkt het Gewest een aanvraag tot gebruik van de geregistreerde overeenkomsten in te dienen en er zo de toegang naar te forceren?

Deze ruime kennis over huurprijzen zou de Brusselse huisvestingspolitiek erg van pas kunnen komen en bovendien erg handig richting kunnen geven. Laat ons niet langer wachten! ✖

13. Tratsaert K., ''*Huurprijzen en richthuurprijzen. De registratie van huurcontracten als informatiebron voor de private huurmarkt.*'', Steunpunt ruimte en wonen, januari 2012.
14. Uittreksel uit het activiteitenrapport van 2014 van het CEHD: "*in 2014 moesten we de weigering tot medewerking door de federale diensten betreuren, zij schreven hun beslissing toen aan de gevonden obstakels bij de oprichting van het Agence de l'Information Patrimoniale wallonne, voorzien door een samenwerkingsakkoord tussen de regio's uit 2002, volgend op de regionalisering van bepaalde fiscale bevoegdheden.*"
15. Bulletin van geschreven vragen en antwoorden nr. 0228, «Aangifte huurcontracten via website My Rent», Kamer van Volksvertegenwoordigers, legislatuur 53, maart 2012
16. Census heeft als ambitie de volkstellingen te vervangen; die werden in 2001, na het laatste grote socio-economische onderzoek, opgedoekt. Tegengesteld aan een volledig onderzoek baseert de census zich uitsluitend op administratieve gegevens. Het is een keuze met belangrijke beperkingen wanneer men de belabberde kwaliteit van bepaalde databanken in acht neemt. De census werd voor het eerst uitgevoerd in 2011. De resultaten ervan werden in de loop van 2014 gepubliceerd.





Huisvesting: 10 ideeën onder het vergrootglas /

Toewijzing van gemeentewoningen door een onafhankelijke commissie: het concept legde een hele kruisweg af... tevergeefs!

Openbare huisvesting is veel meer dan alleen maar sociale huisvesting. We vergeten het soms, maar de Brusselse gemeenten en OCMW's hebben ook een huurwoningbestand. Momenteel verhuren ze zo'n 8.500 woningen, soms onder sociale voorwaarden maar niet altijd en er komen er voortdurend bij, in het kader van de wijkcontracten en grotere gewestelijke programma's, zoals het Huisvestingsplan en recent nog de Alliantie Wonen[1].

Carole Dumont

Ook toewijzingsregels voor woningen van de gemeente en het OCMW!

Voor de sociale woningen werd de toewijzing al in de jaren negentig gereglementeerd, maar voor het gemeentelijke woningbestand gaat het om een recenter initiatief. In 2008 werd meer bepaald een ordonnantie[2] ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode zodat de wetgever enerzijds de toewijzing van woningen beter kon objectiveren en anderzijds de praktijken op gemeentelijk niveau onderling kon afstemmen.

We willen echter wel benadrukken dat het om minimumbepalingen gaat. Het Gewest loopt op eieren ten aanzien van deze materie die vanuit lokaal oogpunt verband houdt met de gemeentelijke autonomie en het private eigendom. Het begin verliep dus soms wat stroef, aangezien de door de gemeenten en OCMW's goedgekeurde reglementen niet altijd de geest van de ordonnantie naleefden. De BBRoW heeft deze vaststellingen uiteraard teruggekoppeld naar het politieke niveau[3].

2013: hervorming van de toewijzingsregels

Naar aanleiding van de hervorming van de Brusselse Huisvestingscode in 2013 legt het Gewest de gemeenten en OCMW's in het kader van de verhuur van hun woningen strengere regels op, waaraan ook andere operatoren zoals het Woningfonds, Citydev en de SIVK's gebonden zijn. De operatoren zullen onder andere niet langer huurkandidaten kunnen uitsluiten op basis van hun lage inkomen of woonplaats (in sommige gemeenten zijn de woningen bijvoorbeeld enkel voorbehouden voor de eigen inwoners), zoals dat in sommige reglementen wel

het geval was. Op gewestelijk niveau moet er ook een model van toewijzingsreglement goedgekeurd worden om de praktijken nog meer te stroomlijnen. Maar de maatregel in de nieuwe beschikking die ons vooral interesseert, is dat elke operator een onafhankelijke toewijzingscommissie moet oprichten. Het meerderheidsakkoord 2009-2014 steunt die maatregel trouwens.

De nieuwe bepalingen zijn nog maar net in werking getreden of ze worden al aangevochten met beroepen tegen de Huisvestingscode [4] en beroepen tegen het uitvoeringsbesluit [5] dat bepaalde aspecten van de ordonnantie concreet invult en verduidelijkt. De onafhankelijke toewijzingscommissie ligt onder vuur (en zij niet alleen).

Waarom een onafhankelijke commissie?

Ter verduidelijking: we focussen hier op de gemeenten en OCMW's, niet op de andere operatoren waarop de regelgeving van toepassing is omdat hun toewijzingsorgaan geen politiek aspect heeft.

In de gemeenten was tot dan toe het College van Burgemeester en Schepenen bevoegd om leegstaande woningen toe te wijzen. Niet in het wilde weg uiteraard, want de Huisvestingscode regelt de toewijzingen en schrijft bijvoorbeeld voor dat de chronologische volgorde van aankomst en de voorrangscriteria gerespecteerd moeten worden. De schepen van Huisvesting (als die er is) stelt de rest van het College voor om een welbepaalde woning aan een welbepaalde huurder te verhuren op basis van een preselectie door de bevoegde ambtenaar (dienst huisvesting, als er één is). Bij de OCMW's is het permanent bureau van de raad voor maatschappelijk welzijn meestal belast met deze taak.

De wetgever wilde deze toewijzingen nu uit politieke handen halen en ze 'loskoppelen' van de schepen van Huisvesting door de oprichting van een derde orgaan [6], dat weliswaar bestaat uit gemeentelijke of OCMW-ambtenaren maar ook uit terreinwerkers die samenwerken met de betrokken gemeentediensten, zoals dat sinds 2006 al het geval is in Molenbeek [7]. Het hoofddoel van de wetgever is transparantie, maar daarnaast ook collectieve besluitvorming, niet zozeer voor de toewijzingen, die al sterk gereglementeerd zijn, maar wel voor de uitzonderingen. De gemeenten en OCMW's mogen in geval van uiterste nood namelijk afwijken van de toewijzingsregels. Dergelijke gevallen moeten natuurlijk naar behoren gemotiveerd zijn, maar er geldt geen maximaal jaarlijks quotum. [8]

De consensus tussen de meerderheidspartijen over de oprichting van een onafhankelijke commissie blijkt uiteindelijk heel wankel te zijn en komt ten einde wanneer het OCMW van Brussel-Stad [9] in januari 2014 beroep instelt bij het Grondwettelijk Hof.

De BBRoW heeft het principe van de onafhankelijke toewijzingscommissie altijd gesteund met het oog op een betere transparantie en een grotere objectiviteit en was bovendien overtuigd van het project dat al jarenlang ontwikkeld werd in Molenbeek. Met de komst van dit derde orgaan wordt de lokale overheid niet 'beroofd' van zijn bevoegdheden, want de gemeenteraad geniet het voorrecht om de samenstelling en de werking van de commissie te kunnen bepalen. En het College is bevoegd om de eindbeslissing te nemen over een eventueel beroep tegen een toewijzingsbeslissing.

Naar believen in beroep

De eerste om er de brui aan te geven, is de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, gevolgd door het OCMW van Brussel-Stad. Beide instanties stellen achtereenvolgens een beroep tot nietigverklaring in bij het Grondwettelijk Hof. →

---

1. Het Gewestelijk Huisvestingsplan voorzag in de bouw van 5.000 nieuwe sociale en middelgrote woningen vanaf 2005. De Alliantie Wonen, die in 2013 goedgekeurd werd, wil 6.720 nieuwe openbare woningen creëren door de bouw en renovatie van huur- en koopwoningen.
2. Ordonnantie van 19 december 2008 ertoe strekkende de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, het woningbestand van de overheid in het Brussels Gewest te vrijwaren en minimumregels vast te stellen voor de toewijzing van die woningen.
3. Zie hierover: *Gemeentewoningen: pleidooi voor een hervorming van de toewijzingsregels*, BBRoW, 2012.
4. De hervorming van de toewijzingsregels in de Huisvestingscode ging in juli 2014 van kracht, terwijl de meeste andere wijzigingen al sinds juli 2013 van toepassing waren.
5. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en door sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld.
6. Het College van Burgemeester en Schepenen blijft het officiële orgaan voor de toewijzing van woningen, maar mag ze voortaan enkel nog toewijzen volgens het advies van de commissie.
7. De gemeente beschikt over een geheel apolitieke toewijzingscommissie. Lokale verenigingen zoals Buurthuis Bonnevie en La Rue zijn er lid van.
8. De hervorming van de Huisvestingscode van 2013 beperkte de afwijkingen tot 40% van het totale aantal toewijzingen van het voorgaande jaar. In zijn arrest van 12 februari 2015 heeft het Grondwettelijk Hof die bepaling echter opgeheven.
9. PS/CDH/CD&V/Ecolo/Groen/OpenVLD vormden toen de meerderheid. Het OCMW van Brussel-Stad was voorgezeten door een socialistische verkozene.

Doelwit is het hele hoofdstuk van de Huisvestingscode over de toewijzingsregels. Hoewel het hele betoog van enkele aanklagers de moeite waard is om te lezen[10], zullen we hier enkel dieper ingaan op de bezwaren van de aanklagers over de onafhankelijke toewijzingscommissie en op de beslissing van het Hof.

Zowel het OCMW als de gemeente Woluwe zijn van mening dat de toewijzing van de woningen door een onafhankelijke commissie afbreuk doet aan hun eigendoms- en beheerrecht op hun eigen gebouwen en dat de noodzaak om de procedure te objectiveren dit niet rechtvaardigt. Een ongegrond argument volgens het Hof. De aanklagers benadrukken trouwens dat de commissie voor vertragingen riskeert te zorgen in de toewijzingen en zo leegstand zal creëren, wat in tegenspraak is met de doelstellingen van het Gewest in de strijd tegen leegstand. En dat is niet alleen erg jammer voor kandidaat-huurders, maar ook een dure grap voor de operatoren. In dat kader acht het Hof zich onbevoegd, maar het herinnert eraan dat het de taak is van de lokale operatoren om alles in het werk te stellen opdat de maatregel zou werken!

Maar het OCMW haalt een ander argument aan en vindt dat de gewestelijke wetgever een ten aanzien van de OCMW's discriminerende maatregel goedgekeurd heeft door de samenstelling van de commissie uitsluitend toe te vertrouwen aan de gemeenteraad. De OCMW's zouden namelijk uitgesloten kunnen worden van de commissie voor de toewijzing van hun eigen woningen. Volgens het Grondwettelijk Hof had de wetgever in de ordonnantie inderdaad een minimale vertegenwoordiging van de OCMW's in het toewijzingsorgaan moeten waarborgen. Het Hof geeft het OCMW dus gelijk en vernietigt gewoonweg artikel 28bis van de Huisvestingscode, dat de oprichting van de toewijzingscommissies oplegt.

Terug naar af dus, want zonder wettelijke basis is er geen toewijzingscommissie meer!

Niet alleen de Huisvestingscode lag onder vuur. Ook het uitvoeringsbesluit betreffende dit hoofdstuk van de Huisvestingscode maakte het voorwerp uit van vier beroepen bij de Raad van State[11]. Het werd uiteindelijk volledig nietig verklaard op 21 april 2016, maar de beslissing van het hoogste administratieve rechtscollege heeft alleen betrekking op de vorm en niet de inhoud, aangezien de Raad van State van oordeel is dat de toenmalige Regering, die in lopende zaken was na de verkiezingen, niet meer bevoegd was om een dergelijke tekst goed te keuren.

En daarna?

In april 2015 verklaarde Fremault in de Huisvestingscommissie de mogelijkheid van een toewijzingscommissie per gemeente niet te willen opgeven. Ze benadrukte dat het Grondwettelijk Hof niet het bestaan maar wel de samenstelling van de commissie aan de kaak stelde. Minister Fremault vond toen dat het geen onoverkomelijk obstakel was en dat artikel 28bis 'gewoon' opnieuw geformuleerd moest worden zodanig dat de vertegenwoordiging van de OCMW's in het toewijzingsorgaan gewaarborgd is. De minister voegde er trouwens nog aan toe te willen wachten tot alle beroepen afgelopen waren.

Eind juli 2016 kwam Céline Fremault met een nieuw besluit naar buiten om de bepalingen van de Huisvestingscode inzake de toewijzingsregels uit te voeren.

De hervorming van de Huisvestingscode is nu al twee jaar van kracht maar nog altijd niet van toepassing omdat er geen uitvoeringsbesluit is. En dat is geen gemakkelijke situatie voor de actoren die de regelgeving moeten volgen.

Door een besluit op te stellen zonder de Huisvestingscode te herzien, kiest de minister ervoor om de toewijzingscommissie te laten voor wat die is. Zo gaan de zaken natuurlijk sneller vooruit, maar het benadrukt ook de incoherentie en zelfs inconsistentie van onze politieke mandatarissen. Ons optimisme doet ons echter geloven dat het principe van een onafhankelijke commissie nog niet helemaal begraven is maar dat het in een hopelijk nabije toekomst weer uit de koelkast gehaald zou kunnen worden. Want, en we kunnen het niet genoeg herhalen, de rechtscolleges van beroep hebben niet de principes nietig verklaard waarop de wetgever zich baseerde voor de hervorming van de toewijzingsregels. Dat is een belangrijke boodschap.

Deze regelgeving, die al zo veel ophef veroorzaakte, bewijst op zijn minst hoe gevoelig de tutelaire relaties tussen het Gewest en de gemeenten nog altijd zijn en hoe groot de tegenkanting tegen meer omkadering is. We mogen ook niet vergeten dat de woningen van de OCMW's en gemeenten overvloedig gesubsidieerd werden door het Gewest en dat de gewestelijke bemoeienis die sommigen aanhalen geen aanvaardbaar argument is in de strijd om het recht op huisvesting voor iedereen. ✖

10. We raden u ten zeerste aan om arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015 te lezen op de website van het Grondwettelijk Hof!
11. Beroep van het OCMW van Brussel-Stad, de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe en Ukkel en de Federatie van de SIKB's.

Bewonerscoöperaties: een derde weg om te ontdekken, tussen huur en aankoop

Tegenwoordig hebben steeds meer Brusselse huishoudens moeilijkheden om hun woning aan te kopen. Een studie van het Observatorium van de Verkoopprijzen toont aan dat tussen 1990 en 2010 de gemiddelde verkoopprijs voor appartementen is verdubbeld en voor woningen verviervoudigd.[1] Om hiervoor oplossingen te zoeken zien we de laatste jaren innoverende, solidaire en anti-speculatieve huisvestingsprojecten ontstaan. Het model van coöperatie duikt daarbij opnieuw op, ook in de huisvestingssector. In dit artikel geven we een overzicht van de bestaande coöperatieve modellen in België, waaronder in het bijzonder de bewonerscoöperatie.

Marie Defreyne

Definitie van een coöperatie

Vaak wordt aangenomen dat de coöperatieve beweging in 1844 in Rochdale, het noorden van Engeland ontstond, met de oprichting van de coöperatieve consumentenvennootschap *Rochdale Society of Equitable Pioneers*. Deze organisatie werd geleid op basis van drie grote principes: vrije aansluiting, gelijkheid tussen leden van de coöperatie en een begrensde kapitaalvergoeding.[2] Het werkelijke doel was om de eventuele winst te herinvesteren in het project: het algemene belang van de coöperatie zelf werd beoogd, eerder dan het plukken van de vruchten in de vorm van privékapitaal. In die zin is het coöperatiemodel 'antikapitalistisch'.[3] Het is op basis van voorgaande criteria dat de in 1895 opgerichte Internationale Coöperatieve Alliantie (ICA) die als doel had om de belangen en het model van coöperaties te verdedigen en promoten, de de coöperatieve identiteit heeft gedefinieerd. Volgens de definitie van de ICA is een coöperatie een *"autonoom, vrijwillig samenwerkingsverband van personen die zich in een vennootschap hebben verenigd waarvan het bezit aan alle leden toebehoort en die democratisch wordt bestuurd, teneinde gemeenschappelijke sociale, economische en culturele aspiraties en behoeften te verwezenlijken."*[4] Het fundament van de coöperatie is dus de realisatie van een gemeenschappelijk doel via een vennootschap die op een vrijwillige basis eigendom is van, en bestuurd wordt door allen.

'Echte' en 'valse' coöperaties in België

Toch worden de waarden die aan het coöperatieve model verbonden zijn helemaal achterwege gelaten in de definitie van een coöperatieve vennootschap die de Belgische wet van 18 mei 1873 voorziet; het begrip wordt herleid tot een eenvoudige vorm van commerciële vennootschap. De voorwaarden om een Belgische coöperatieve vennootschap op te richten zijn zeer los: niet het minste startkapitaal, noch een notariële akte zijn vereist.[5] Bovendien heeft de coöperatieve vennootschap in vergelijking met andere soorten vennootschappen als bijzonderheid dat haar kapitaal in twee delen gesplitst wordt: het vaste kapitaal, dat wordt bepaald door de statuten, en het variabele kapitaal. Dankzij het variabele kapitaal moet de vennootschap haar statuten niet aanpassen →

1. Observatiecentrum van de verkoop van residentieel vastgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1990-2010. http://www.slrb.irisnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement
2. Website van de Internationale Coöperatieve Alliantie: http://ica.coop/en/whats-co-op/history-co-operative-movement
3. Bernard Nicolas, De Pauw Geert, Géronnez Loïc, "Coopératives de logement et *Community Land Trusts*", *wekelijkse nieuwsbrief van het CRISP* 28/2010 (n° 2073), p. 5-52
4. Website van de Internationale Coöperatieve Alliantie: http://ica.coop/fr/node/1625
5. Samenvatting door de ULG over coöperatieve vennootschappen in het Belgische recht http://www.ces.ulg.ac.be/fr_FR/services/cles/notes-de-synthese/societe-cooperative-en-droit-belge/vraies-et-fausses-cooperatives

bij elke aansluiting of elk vertrek van een van de coöperanten, hetgeen aanzienlijke kosten en formaliteiten vermijdt.[6] In de jaren 90 werden veel coöperatieve vennootschappen opgericht, juist voor die juridische soepelheid. Daarom is het grootste deel van de Belgische coöperatieve vennootschappen enkel op papier 'coöperatief'.[7]

In 1991 werd een nieuwe vorm van coöperatieve gecreeerd, de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba), die wat reglementering betreft sterk op een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (bvba) lijkt[8]. Vanaf dan is een startkapitaal vereist, net als een notariële akte, maar het gemak waarmee vennoten kunnen aansluiten of vertrekken blijft dankzij het variabele kapitaal behouden. De hervorming van 1991 brengt de cvba en bvba dus wat dichter bij elkaar, terwijl ze nalaat de eerder besproken waarden die eigen zijn aan de 'coöperatieve geest' te erkennen: vrijwillige aansluiting, democratisch beheer en beperkte interest. We bekijken later hoe dit ontbreken van erkenning een groot obstakel vormt in de ontwikkeling van coöperatieve vennootschappen in België. Dit is zelfs nog duidelijker het geval voor bewonerscoöperaties, omdat zij erg moeilijk ingepast kunnen worden in het model van een commerciële vennootschap. Daarop werd in België een Nationale Raad voor de Coöperatie opgericht om het onderscheid tussen 'echte' en 'valse' coöperaties duidelijk te maken.[9] In de praktijk is de NRC is belast met het verlenen van goedkeuring aan coöperaties waarvan de statuten en werkwijze overeenstemmen met de coöperatieve beginselen. Tot nu toe verkregen iets meer dan 500 coöperaties deze goedkeuring[10].

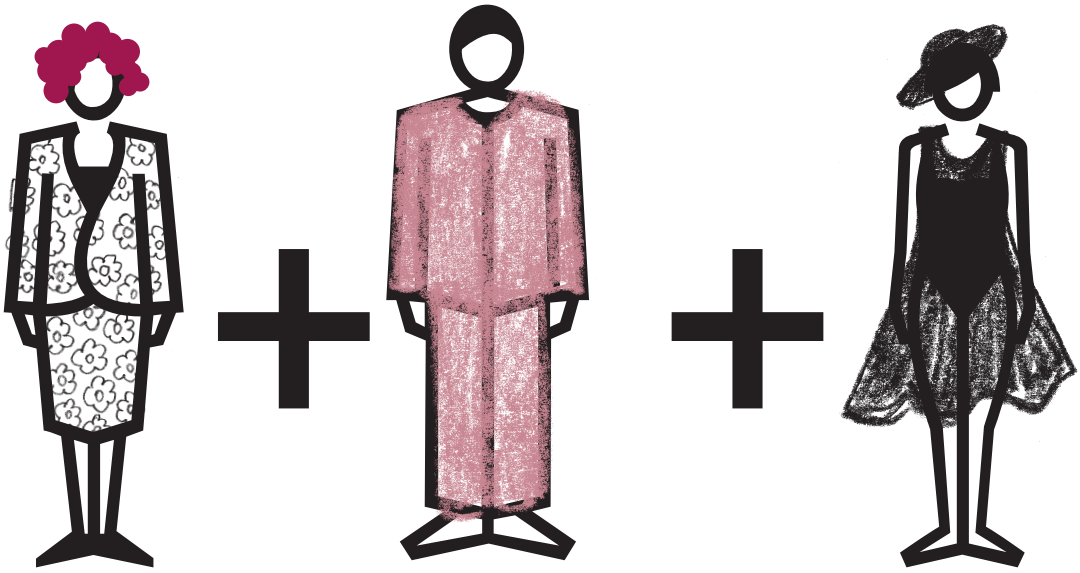
Huisvestingscoöperaties in België

In België vindt men op het vlak van huisvesting vijf verschillende soorten coöperaties: de 'private' immobiliëncoöperaties, de immobiliëncooperaties van de sociale huisvesting, de huurdercoöperaties van de sociale huisvesting, de eigenaarcoöperaties en de bewonerscoöperaties. Om te begrijpen waarin de bewonerscoöperatie verschilt van andere coöperatievormen, moeten we eerst de inhoud van voorgaande categorieën verklaren.

Als eerste hebben we de 'private' immobiliëncoöperaties: hun doel is om via fondsenwerving door de verkoop van aandelen gebouwen te kopen en te renoveren voor sociale of culturele doeleinden. Een voorbeeld is de immobiliëncoöperatie Living Stones, die in 2005 in Brussel opgericht werd door drie sociale verhuurkantoren (SVK's) die alle drie coöperant samen met enkel grote privé investeerders met als doel om kwaliteitswoningen toegankelijk te maken voor gezinnen met een laag inkomen. Een andere immobiliëncoöperatie met een vergelijkbaar doel, *Les Tournières*, werd in 2003 opgericht in Luik. In beide gevallen zijn de huurders niet verplicht om lid te zijn van de coöperatie, net zoals het merendeel van de investeerders 'geen gebruiker' van de coöperatie zijn.

In de sociale huisvesting zijn er de immobiliencoöperaties, opgericht door de overheid en waar de sociale huurders geen coöperant zijn (bijvoorbeeld Binhôme, Foyer Jettois). Er bestaan daarnaast ook sociale huurdercoöperaties: momenteel zijn 5 van de 19 bestaande Brusselse sociale huisvestingsmaatschappijen coöperatieve huurdersvennootschappen. (Allicance Bruxelloise Cooperative, Comensia, Floreal, Le Logis en Everecity). Deze huurvennootschappen kenden sinds de jaren '20 een groot succes met de bloei van de tuinwijken, zoals Le Logis en Floréal in Watermaal-Bosvoorde, tuinwijk Het Rad in Anderlecht of ook Kapelleveld in Sint-Lambrechts-Woluwe. De originaliteit van deze democratische beweging lag in het rechtstreeks betrekken van huurders in het beheer van hun woning. In dit soort coöperatie kopen de leden-huurders voor een symbolisch bedrag aandelen van de coöperatie. Toch is de financiering ervan gebaseerd op door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) toegekende subsidies, eerder dan op de verkoop van aandelen aan leden. Bovendien kunnen alleen huurders coöperant worden. Wat bewonerparticipatie betreft, valt het op te merken dat de oorspronkelijke coöperatieve geest een beetje verloren gegaan is. Hoewel sommige OVM's zo goed en kwaad als mogelijk proberen om hun huurders bij het beheerproces te betrekken, zijn de participatiemechanismen vaak niet meer dan een eenvoudige wettelijke formaliteit[11].

In de sociale huisvestingssector vindt men ook de eigenaarcoöperaties terug. In het begin van de jaren 2000 stond de Fédération des Sociétés Coopératives de Logements à Bruxelles – kortweg FESOCOLAB – aan de wieg van vier sociale aankoopprojecten voor in totaal 63 woningen. Om coöperant te kunnen worden moest men bepaalde voorwaarden respecteren, waaronder het niet overschrijden van een bepaald inkomensplafond en het voor minimaal tien jaar bewonen van het pand. In dit soort coöperatievorm gaat de notie van vrijwillige aansluiting (die ook de mogelijkheid tot vertrek op eender welk moment inhoudt) dus verloren. De coöperatie



wordt opgericht om het terrein voor een duur van 99 jaar (via erfpacht) middels een jaarlijkse vergoeding in handen te krijgen. Elke persoon is wel individueel eigenaar van zijn/haar huis. De coöperatie vervult haar rol als bemiddelaar met FESOCOLAB.[12]

Tot slot is er het model van de bewonerscoöperaties. Bij dit soort coöperaties zijn de bewoners tegelijk individuele huurders van hun woning en collectief eigenaar van het gebouw. Elke coöperant koopt aandelen van de coöperatie om zo tot een basiskapitaal te komen dat minstens 20% van het totaalbedrag voor de constructie of aankoop van het gebouw bedraagt. Voor de overige 80% kan de coöperatie bij de bank een lening aangaan, die maandelijks afbetaald wordt door de vergoeding die huurders overmaken aan coöperatie. Deze vergoeding wordt gesplitst in een stuk huur, dat de terugbetaling van de leninginteresten en de kosten dekt, en een stuk kapitaal, dat uit de aankoop van aandelen van de coöperatie bestaat. De coöperant verkrijgt dus elke maand aandelen die hij aan hun nominale waarde terug zal krijgen bij het verlaten van de coöperatie. Ook "niet-gebruikers" kunnen via het kopen van aandelen investeren in de coöperatie.

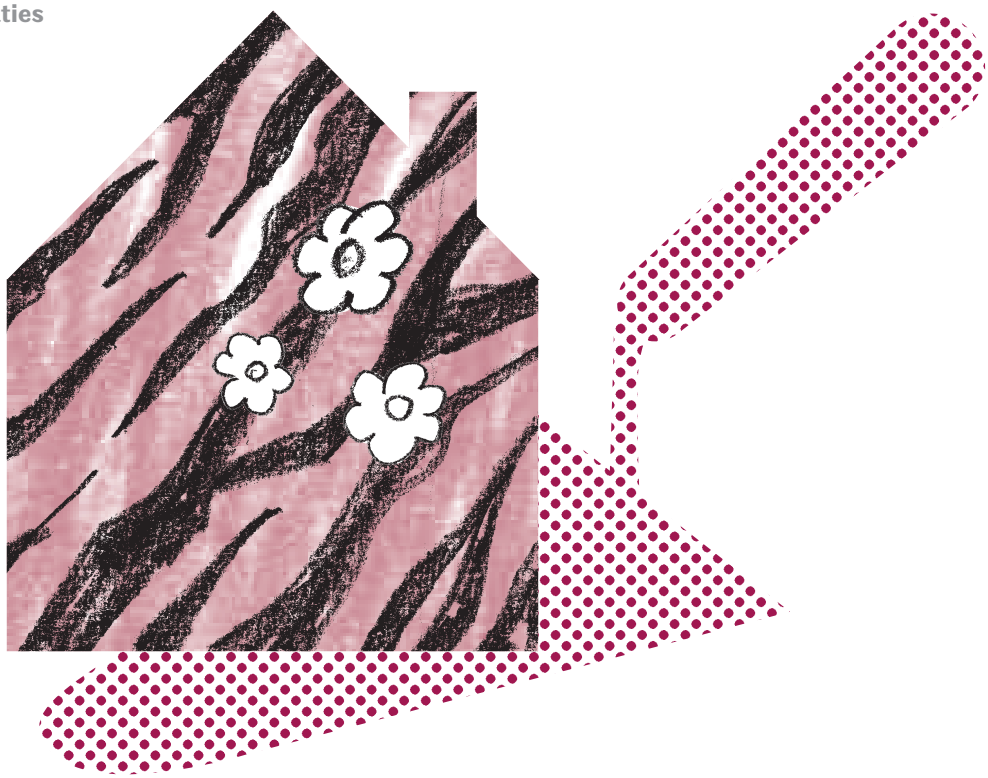
Bewonerscoöperaties: tussen huur en aankoop

De bewonerscoöperatie zou een innovatieve oplossing voor de huisvestingscrisis kunnen betekenen, omdat ze het mogelijk maakt om te huren tegen een lage prijs terwijl er tegelijk en op progressieve manier een spaartegoed wordt opgebouwd in de vorm van aandelen die elke maand verkregen worden in ruil voor het storten van de vergoeding. Voor de initiële financiering, wordt het principe van collectieve eigendom door het kopen van aandelen verbonden met solidariteit tussen de coöperanten: iedereen kan participeren met variabele bijdragen. Sommige leden kunnen zich veroorloven om een aanzienlijk deel van de aandelen te kopen en op een bepaalde manier dus meerdere woningen te bezitten, terwijl het aantal aandelen van andere coöperanten niet eens het equivalent van één woning zal dekken. De 'groten' onder de coöperanten zullen er niets bij verliezen aangezien ze met hun aandelen kunnen vertrekken wanneer ze de coöperatie verlaten, terwijl de 'kleintjes' onder de coöperanten stukje bij beetje aandelen – en dus eigendom over de woning – vergaren door betaling van de maandelijkse vergoeding. Dit kan leiden tot een grotere mix onder de bewoners.

De bewonerscoöperatie heeft door haar grote democratische vereiste ook als voordeel dat ze een gelijke stem geeft aan alle huurder-coöperanten. Als huurder van een reguliere woning is beslissingsbevoegdheid zo goed als onbestaande. In mede-eigendom wordt die macht →

---

6. Art. 350 van het Wetboek van Vennootschappen: De coöperatieve vennootschap is de vennootschap samengesteld uit leden waarvan het aantal en de bijdragen variëren. Het aantal leden is dus variabel, met een minimum van drie.
7. Samenvatting door de ULG over coöperatieve vennootschappen in het Belgische recht http://www.ces.ulg.ac.be/fr_FR/services/cles/notes-de-synthese/societe-cooperative-en-droit-belge/vraies-et-fausses-cooperatives
8. Voor cvba's vereist de wet – net zoals voor bvba's – een minimaal vast kapitaal van 18.550 euro. Redactie van de statuten of elke eventuele wijziging ervan is onderhevig aan een notariële akte. De cvba moet ook verplicht een financieel plan kunnen voorleggen.
9. Bernard Nicolas, De Pauw Geert, Géronnez Loïc, "Coopératives de logement et *Community Land Trusts*", wekelijkse nieuwsbrief van het CRISP 28/2010 (n° 2073), p. 5-52
10. Website van de Belgische Federatie van Coöperaties: http://febecoop.be/fr/febecoop/beleidswerk-fr/
11. Bernard Nicolas, De Pauw Geert, Géronnez Loïc, "Coopératives de logement et *Community Land Trusts*", *wekelijkse nieuwsbrief van het CRISP* 28/2010 (n° 2073), p. 5-52
12. W. Van Mieghem, "Eigenaar worden via een coöperatieve in Evere: het project Ensor", *Art. 23*, n° 37, oktober-november-december 2009, pg 34 ev.
13. "Zelfpromotie" verwijst naar de constructie waarin particulieren, verenigd in een gezamenlijk woonproject, de rol van bouwheer vervullen door hun woning te ontwerpen, financieren en realiseren in een gemeenschappelijk gebouw zonder eerst bij een bouwpromotor langs te moeten. Deze benadering beoogt de bouw van een accommodatie om in te wonen (hoofdverblijfplaats) en wordt dus niet opgevat als een verhuurinvestering http://adil.dromenet.org/les-dossiers-de-l-adil-26/l-autopromotion/l-autopromotion/



doorgaans verdeeld naargelang de oppervlakte van de woning waarvan men eigenaar is. In een wooncoöperatie nijgt men eerder naar machtsgelijkheid tussen de medeeigenaars, zodat iedereen mee richting kan geven aan het beheer van de coöperatie.

Bovendien zijn de bewonerscoöperaties een uitstekend instrument om vastgoedspeculatie te bestrijden. In Brussel kennen de prijzen van vastgoed de laatste jaren een sterke groei. De oorzaak hiervan is een steeds markantere interesse voor vastgoedbeleggingen, wat resulteert in een steeds groeiende vastgoedspeculatie. Tegenover deze vaststelling biedt de coöperatie een volledig nieuwe kijk op eigendom: de basisbehoefte van onderdak en het algemeen belang gaan voor op vastgoedinvesteringen en individuele financiële verrijking. Wanneer een coöperant vertrekt, recupereert hij/zij zijn/haar aandelen, waarvan de waarde niet aan de waarde van het onroerend goed gekoppeld is. De bewoner krijgt zijn/haar inleg terug, maar creëert geen meerwaarde, zelfs als de prijs van het gebouw steeg tussen het moment van toetreding tot en het moment van vertrek uit de coöperatie. Het gaat erom het gebruiksrecht, dat aan de bewoners toegekend wordt, te scheiden van het blote eigendomsrecht, dat aan de wooncoöperatie overgedragen wordt en zo als een antispeculatief slot werkt.

Gezien de accommodatie als geheel eigendom van allen is, is het ook gemakkelijker om elk deel van die accommodatie toe te kennen naargelang de specifieke noden van elk huishouden; dus niet naargelang welk gedeelte eigendom is van welke persoon. Op die manier kan een gezin waarvan de kinderen het ouderlijke huis verlaten hebben gemakkelijker van woning wisselen met een gezin dat net een baby kreeg. De wooncoöperatie laat ook gemeenschappelijke dienstverlening en het delen van gemeenschappelijke ruimtes toe, wat het mogelijk maakt om elke dag te besparen terwijl men geniet van een aangenamere leefomgeving.

Het gebruik van de coöperatieformule laat toe om gemakkelijker kapitaal aan te trekken, gezien dat kapitaal ook door derden ingebracht kan worden. De coöperatie biedt werkelijk aan iedereen de mogelijkheid om in te tekenen op aandelen, wat voordelig kan zijn voor het vergaren van aanzienlijke fondsen. In België kunnen alternatieve investeerders zoals Credal of Triodos Bank zich op die manier mogelijk ook interesseren voor deze ethische manier van investeren in vastgoed. Deze bankinstellingen zouden de interesse van privépersonen kunnen stimuleren en zo een belangrijke rol spelen in het financieel op poten zetten van dergelijke projecten. Tot slot kan het model van bewonerscoöperaties ook gekoppeld worden aan andere vernieuwende oplossingen, zoals zelfbouw of zelfpromotie.[13]

Een nog te weinig gebruikte piste met te overwinnen obstakels

In België kent het model van de bewonerscoöperaties om verschillende redenen nog niet zo'n groot succes. Vooreerst is er de complexe boekhouding en het gewicht van de statuten: de coöperatie wordt beschouwd als een commerciële vennootschap en moet onder die noemer dus ook een dubbele boekhouding bijhouden[14]. Een coöperatieve vennootschap moet bovendien een vast startkapitaal (van minstens €18.550) hebben en is verplicht

om zich te organiseren via een jaarlijkse algemene vergadering, waarvan ook de jaarrekeningen goedgekeurd moeten worden. De algemene vergadering is onderworpen aan een reeks regels en voorschriften die zowel de inhoud als vorm bepalen. Op fiscaal vlak is de coöperatieve onderworpen aan de belasting op ondernemingen, wat niet aangepast is aan deze vorm van wonen. De meerwaarde op de verkoop van aandelen wordt op die manier belast aan 33%, terwijl personen geen meerwaardebelasting betalen.

Ten tweede kan men ook een rem van culturele aard ontwaren, doordat de coöperatie eigenaar is van de woning. Want terwijl "de Belg een baksteen in de maag heeft", laat een coöperatie het niet toe om eigenaar te zijn van een «eigen» woning; de coöperant is slechts aandeelhouder. Bewonerscoöperaties ondervinden soms moeilijkheden bij het aantrekken van nieuwe bewoners. De samenstelling van een coöperatieve vennootschap, waarbij de soms wat complexe opbouw van het project vergaderingen en compromissen vereist, kan ook angst inboezemen.

Op financieel vlak kunnen bepaalde hypothecaire leningen niet op naam van de coöperatie afgesloten worden. Bovendien kan de woonbonus – een fiscale aftrek voor hypothecair krediet – alleen aan een fysieke persoon toegekend worden en niet aan een rechtspersoon, zoals dat het geval is wanneer de coöperatie de lening afsluit. Hetzelfde geldt voor renovatiepremies. Het statuut van coöperatie maakt het in vergelijking met een vzw ook moeilijker om publieke subsidies in de wacht te slepen. Wanneer een cvba failliet wordt verklaard, riskeren de leden normaal gezien niets meer dan het kapitaal dat ze investeerden, gezien hun aansprakelijkheid begrensd is. Toch bestaan er uitzonderingen op de beperkte aansprakelijkheid die de inbeslagname van privévermogen toelaten.

Tot slot bestaat er in België geen enkel specifiek wettelijk kader, in tegenstelling tot andere Europese landen waar verschillende statuten wel geneigd zijn om rekening te houden met de kenmerken van elk soort coöperatie. De ervaring leert dat een aan de realiteit aangepast wettelijk kader een erg belangrijk instrument is om het coöperatieve model te promoten. In de noordse landen, bijvoorbeeld, maar ook in Frankrijk met de wet ALUR, is dit juridisch statuut er wel en zorgt een proactief beleid voor een belangrijke ontwikkeling van bewonerscoöperaties. In Zweden valt 18% van het woningbestand onder dit regime, in Noorwegen 13%. Het ontbreken van een specifiek wettelijk kader voor de bewonerscoöperaties en de afwezigheid van een begeleidingsorgaan zorgen voor een lacune waarin talrijke vragen onbeantwoord blijven. Elk opzet is verschillend en vandaag evolueren dit soort projecten op de tast: welke coöperatie voor welk juridisch kader? Wat in het geval van een failliet van de coöperatie? Hoe verloopt de opvolging? Hoe het project becijferen? Hoe garanderen dat het door een lid geïnvesteerde geld zijn waarde niet verliest? Enzovoort...

Besluit

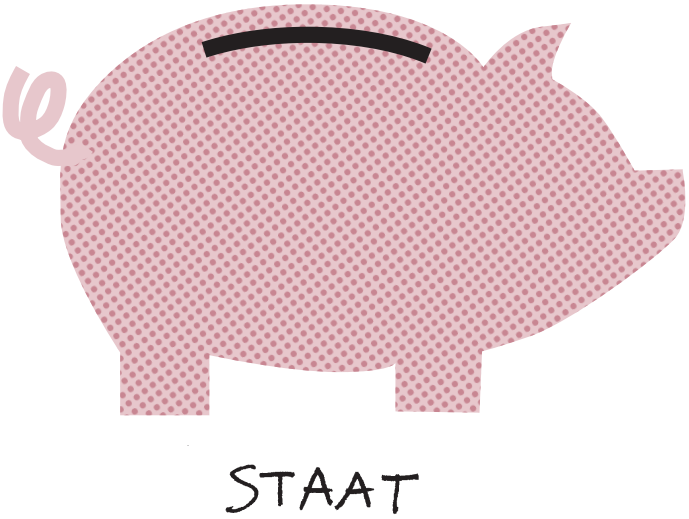
De toegang tot degelijke en betaalbare huisvesting is steeds moeilijker – en voor sommige gezinnen met een laag inkomen zelfs onmogelijk – geworden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In deze context probeert het verenigingsleven oplossingen aan te reiken en een einde te maken aan de tekortkomingen. Het coöperatieve model zou, zoals we eerder zagen, een opening naar behoorlijke en betaalbare huisvesting kunnen betekenen voor families met een bescheiden inkomen. Dit kan via collectief bezit door middel van een coöperatie die solidariteit en democratie toelaat, terwijl ze speculatie bestrijdt. Maar opdat dit model zich zou kunnen ontwikkelen is een adequaat juridisch statuut broodnodig, om zo de bloeivoorwaarden voor deze derde manier van huisvesting, tussen huur en privébezit, te creëren.

In Brussel bestaat er overigens een waar openluchtlaboratorium, waar het model van de bewonerscoöperatie getest zou kunnen worden: het braakland Josaphat, 24 hectare groot, bevindt zich tussen Schaarbeek en Evere. Op dit terrein – eigendom van het Brussels Gewest – zou het model van bewonerscoöperatie gekoppeld kunnen worden aan het model van een erfpachtovereenkomst, dat al toegepast wordt voor de Community Land Trusts. Op die manier zou het Gewest eigenaar van de gronden blijven, terwijl de bewonerscooperatie eigenaar zou zijn van het gebouw. Of zoals het collectief Commons Josaphat het voorstelt: hier hebben we een uitgelezen kans om te experimenteren met vernieuwende oplossingen voor de huisvestingscrisis en zo de woonomgeving van de toekomst heruit te vinden. ✖

14. Dit betekent dat bovenop de boekhouding van inkomende en uitgaande facturen ook de betalingen en opbrengsten die met deze facturen verbonden zijn verrekend moeten worden. Elk bedrag wordt dus twee keer geregistreerd, wat een grote werklast op boekhoudkundig niveau inhoudt.

Huisvesting: 10 ideeën onder het vergrootglas /

Belasting van de werkelijke huurinkomsten



De belasting van de werkelijke huurinkomsten is één van de eisen van de huurdersorganisaties die al vele jaren meegaat. Lange tijd werd aan die eis nauwelijks aandacht besteed, ondanks een zeer interessant advies van de Hoge Raad van Financiën in 1997.[1] Maar de laatste twee, drie jaar horen we een aantal politieke partijen (PS, PTB, CD&V) ballonnetjes oplaten voor de maatregel en ook de Europese Commissie maant België sinds 2012 aan om over te gaan tot belasting van de werkelijke huurinkomsten.

Werner Van Mieghem

De belasting van de huurinkomsten op dit moment

Om te begrijpen waarover de discussie gaat, is het belangrijk te weten dat de belasting van de werkelijke huurinkomsten al bestaat. Wanneer de verhuurder een onderneming is, dan zal hij via de vennootschapsbelasting belasting betalen op zijn globale inkomsten, met inbegrip van de werkelijke huurinkomsten. Een privépersoon die zijn woning verhuurt aan een huurder die de woning gebruikt voor beroepsdoeleinden of een woning verhuurt in het buitenland, betaalt via de personenbelasting belastingen op de werkelijke netto huurinkomsten.[2]

Enkel wie als privépersoon zijn woning verhuurt aan een particulier wordt niet belast op de werkelijke huurinkomsten, maar op basis van het kadastraal inkomen, zijnde de theoretische netto[3] huurwaarde van de woning in het jaar 1975. Het grote probleem is dat dit kadastraal inkomen, ondanks een indexering vanaf 1991[4], volkomen achterhaald is ten opzichte van de sterk gestegen huurprijzen.

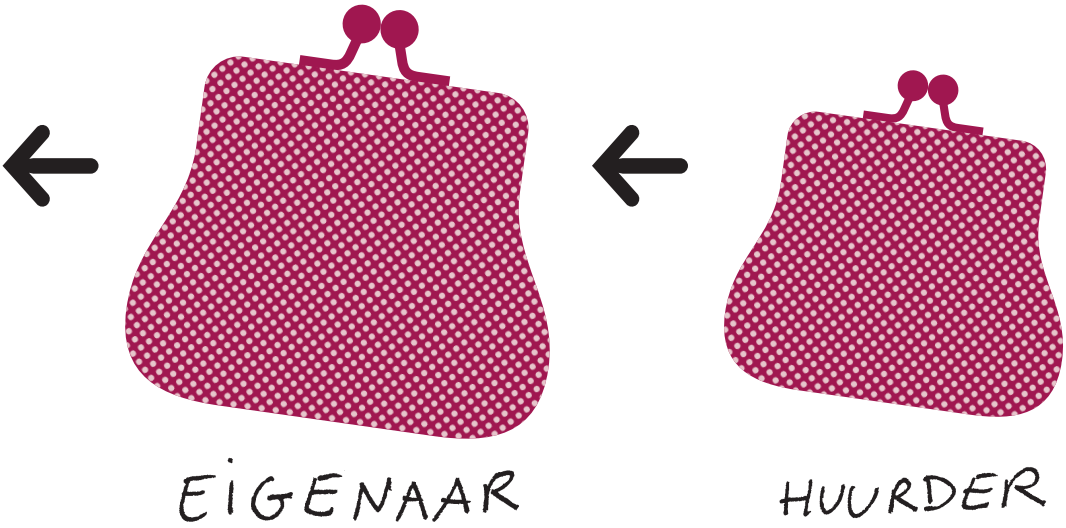
Een voorbeeld maakt duidelijk in welke mate de belasting kan verschillen voor een privéverhuurder.

Een privépersoon verhuurt aan een particulier een appartement aan 900 euro per maand, wat hem op jaarbasis 10.800 aan huurinkomsten oplevert. Als het KI van het appartement 1.200 euro is, betaalt de verhuurder via zijn personenbelasting[5] een belasting van 1.221 euro, wat neerkomt op 11% van de huurinkomsten.

Indien dezelfde verhuurder hetzelfde appartement echter verhuurt aan een zelfstandig boekhouder ook voor 900 euro per maand[6], dan betaalt de verhuurder in dit geval via zijn personenbelasting een belasting van 4.197 euro (32% van de huurinkomsten). Dat is bijna 3.000 euro meer.

De druk wordt verhoogd

Een privéverhuurder wordt door de Belgische federale overheid dus anders belast, naargelang het statuut van zijn huurder (privépersoon of zelfstandige) en de ligging van de woning (in België of het buitenland). De Europese commissie is van oordeel dat dit onderscheid discriminerend is en heeft België in 2012 officieel aangemaand om zijn wetgeving aan te passen en alle verhuurders over



dezelfde kam te scheren: belasting op basis van de werkelijke huurinkomsten.

De mogelijke invoering van de belasting van de werkelijke huurinkomsten past voor een aantal politieke partijen (PS en CDV) in het politieke debat over de hervorming van de personenbelasting. De federale regering wil de belasting op arbeid verminderen en ter compensatie naar besparingen (onder andere in de sociale zekerheid) en naar hogere belastingopbrengsten uit kapitaal of andere inkomsten.

Mogelijke effecten

We zien alsmaar meer signalen dat de belasting van de werkelijke huurinkomsten voor de privéverhuurders in de pijplijn zit. Mocht het zover komen, dan is de kans groot dat het belastingsysteem bij verhuur aan zelfstandigen zal toegepast worden voor privéhuur: verplichte aangifte van de werkelijke huurinkomsten met een forfaitaire aftrek van 40% voor onkosten. Die 'nettohuurinkomsten' worden vervolgens bij de andere netto belastbare inkomens geteld en belast aan een belastingschijf tussen 25% en 50% (in functie van het totale inkomen).

Voor de overheid zou dit uiteraard meer belastingen opbrengen. De Hoge Raad van Financiën raamde in haar advies uit 1997 die meeropbrengst op 200 miljoen euro.

Maar zeker de huurders zouden bij dit systeem de verliezende partij zijn. De privé-verhuurder die een paar duizend euro meer belasting zal moeten betalen voor zijn huurwoning zal ofwel de woning verkopen ofwel meer huur vragen. Die hogere huur wordt uiteraard ook belast, maar niet volledig, zodat hij op het eind van de rekening toch meer overhoudt. Het enige wat een verhuurder zou kunnen afschrikken om meer huur te vragen is de mogelijkheid dat hij door zijn hogere huurinkomsten in een hogere belastingschijf zou terechtkomen. Maar een studie van Julie Charles uit 2007[7] leert ons dat 60% van de verhuurders sowieso in de hoogste inkomenscategorie vallen (en 60% van de private huurwoningen verhuren). De forfaitaire aftrek van 40% voor onkosten (in de praktijk eerder 25% door het gehanteerde plafond[8]) zet ook niet aan tot werkelijk onderhoud van de woning. Het maakt immers geen verschil of de woning wordt onderhouden of niet: de verhuurder mag sowieso een forfait aftrekken.

Een systeem waarbij enkel reële onkosten (voor belangrijke onderhouds- en reparatiewerken) op basis van factuur in mindering kunnen worden gebracht zou verhuurders veel meer aanzetten om hun woning te onderhouden, maar vraagt meer werk aan de financiële →

1. Conseil Supérieur des Finances, Section Fiscalité et Parafiscalité. Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière. Février 1997.
2. De belastbare werkelijke netto-huurinkomsten worden als volgt berekend :
De brutohuur (huur + de bijdragen die de huurder betaalt in de onderhouds- of algemene onkosten), verminderd met een forfaitaire aftrek van 40 procent voor 'onkosten'. Het bedrag van de forfaitaire aftrek mag daarbij niet hoger zijn dan twee derde van het niet-geïndexeerde KI, vermenigvuldigd met 4,23 (coëfficiënt voor het aanslagjaar 2015).
3. We spreken van netto huurwaarde omdat bij de berekening van het KI de huurwaarde in 1975 forfaitair met 40% wordt verminderd voor 'onkosten'.
4. Voor 2016 bedraagt de indexering van het kadastraal inkomen 1,7. Een appartementen met een KI van 1.000 euro heeft in 2016 dus een geïndexeerd KI van 1.700 euro, of een netto maandelijkse huurwaarde van 141 euro.
5. In de veronderstelling dat hij op basis van zijn globale inkomsten in de belastingschaal van 40% valt.
6. In de praktijk is het zeer waarschijnlijk dat de verhuurder bij verhuur aan een zelfstandige een hogere huurprijs zal vragen. Voor de verstaanbaarheid van ons rekenvoorbeeld gebruiken we toch dezelfde huurprijs.
7. Julie Charles, "Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires, Rapport final 2003-2006", *Prospective Research for Brussels*, Irsib, 2007.
8. twee derde van het niet-geïndexeerde KI vermenigvuldigd met 4,23

administratief. Die administratieve meerkost heeft de Hoge Raad voor Financiën ook geraamd: de controle van de werkelijke huurinkomsten (gedeeltelijk via de registratie van de huurovereenkomsten) en de reële onderhoudskosten zou jaarlijks 6 à 10 miljoen euro kosten (cijfers uit 1197).

De eerste zorg van de administratie financiën is de belastingopbrengst en niet feit of verhuurders correcte huurprijzen hanteren.

Andere doelstellingen, andere bevoegdheden

Voor de huurdersverenigingen zou de belasting van de werkelijke huurinkomsten in de eerste plaats een maatregel moeten zijn om de verhuurder aan te sporen een 'correcte' huurprijs te hanteren: de verhuurder die een 'correcte' huurprijs vraagt voor een goed onderhouden huurwoning zou (veel) minder zwaar belast moeten worden dan de verhuurder die een te hoge huurprijs hanteert. De vragen die zich dan meteen stellen: wat is een correcte huurprijs en wie legt die vast? Wat is een goed onderhouden huurwoning en welke werken komen eventueel in aanmerking voor aftrek?

De federale overheid zou de 'correcte huurprijs' kunnen vastleggen door een algemene actualisatie (in het jargon heet dat een kadastrale perequatie) van de kadastrale inkomens. Maar de federale overheid weigert al tientallen jaren om dit te doen, met als argument dat een perekwatie jaren zou aanslepen en veel geld zou kosten.

Zelfs wanneer de federale overheid zou overgaan tot een kadastrale perekwatie, dan nog botst de idee om de belastingopbrengsten te laten afhangen van het feit of de verhuurder al of niet een correcte huurprijs hanteert op weerstand. Een dergelijke formule maakt het immers moeilijk om de belastingopbrengsten te ramen. Stel je voor dat alle verhuurders beginnen correcte huurprijzen te hanteren en hun huurwoningen te onderhouden, dan zouden de belastinginkomsten wel heel laag liggen! De eerste zorg van de administratie financiën is de belastingopbrengst, niet het feit of verhuurders correcte huurprijzen hanteren.

De definitie van wat een goed onderhouden woning is, botst dan weer op de bevoegdheidsverdeling in dit land. Het zijn immers de gewesten die via hun woningkwaliteitsnormen en de huurwet bepalen aan welke normen een huurwoning moet beantwoorden. Die normen zijn ondertussen ook niet meer niet gelijk in de drie gewesten.

De eis van de huurdersverenigingen: een correcte huurprijs voor een correcte woning, maakt met andere woorden meer kans op gewestniveau. Sinds de overdracht van de woninghuurwet kunnen gewesten bepalen wat een redelijke huurprijs is, kunnen ze huurprijscommissies invoeren die eigenaars kunnen verplichten om die redelijke huurprijs te hanteren. Dit is een veel directere weg dan de moeilijke omweg via de personenbelasting.

Conclusie

Wat jarenlang een eis is geweest van de huurdersverenigingen, de belasting van de werkelijke huurinkomsten via de personenbelasting, zou de komende jaren wel eens kunnen ingevoerd worden op federaal niveau. Maar de ka ns is zeer groot dat de huurder hiervan het grootste slachtoffer zal worden. Omdat de verhuurder zijn huurprijs zal optrekken of de huurwoning zal verkopen.

Enkel een systeem waarbij de werkelijke huurinkomsten worden belast ten opzichte van een 'correcte' referentiehuurprijs en de reële onkosten voor onderhouds- en reparatiewerken in mindering kunnen worden gebracht, zou dat kunnen verhinderen. Dit is een 'complexer' systeem, met een hogere kostprijs voor de federale overheid. Een federale overheid die andere doelen nastreeft dan de huurdersverenigingen.

De recente bevoegdheidsoverdracht van de huurwet naar de gewesten maakt dat het doel van een correcte huurprijs voor een correcte woning in theorie eenvoudiger te realiseren is via die gewesten en niet via de belasting van de werkelijke huurinkomsten via de personenbelasting. ✖

Airbnb in Brussel: een bedreiging voor het huisvestingsaanbod?

De ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies die sinds april van kracht is in Brussel, regelt de huisvesting bij particulieren via deeleconomieplatformen van het *Airbnb*-type. Het gaat om de eerste omkadering voor dit soort praktijken; ze beoogt hoofdzakelijk het verzekeren van een eerlijkere concurrentie tussen gebruikers van dit soort platformen en professionele hoteluitbaters die al aan een strikte regelgeving onderworpen waren.
Een toeristische wetgeving dus. Gezien het succes van deze platformen duikt er ook een andere bezorgdheid op: wat is hun mogelijke impact op de huurmarkt?

Anne-Sophie Dupont

Airbnb: een succesverhaal

Het platform *AIRbnb* biedt particulieren de mogelijkheid om hun woning volledig of gedeeltelijk te verhuren als extra logies. Het startpunt van de onderneming: twee vrienden bieden opblaasbare matrassen (*air bed*), een ontbijt (*breakfast*) en een lokale verblijfplaats aan enkele vreemden die een congres dat alle hotels in San Francisco had doen vollopen, bezoeken. De website *Airbedandbreakfast* wordt in 2008 gelanceerd door Brian Chesky en Joe Gebbia, bijgestaan door Nathan Blecharczyck. Oorspronkelijk is het concept een mix tussen het huren van een hotelkamer en couchsurfen: een kortetermijnhuur, inclusief ontbijt, in een gedeelde ruimte. In 2009 vergroot de website zijn aanbod: er staan nu ook huizen, appartementen en privé-kamers te huur in verschillende steden. In een jaar tijd ontploft het aantal via de website gereserveerde nachten. De onderneming biedt tegenwoordig logies in volledige woningen, privé-slaapkamers of gedeelde kamers en dit in meer dan 190 landen.

Een deeleconomie?

De benamingen "samenwerkingseconomie" of "deeleconomie" hebben een eerder positieve bijklank. Toch gaan achter deze termen vaak platformen schuil (*Airbnb*, Uber, enzovoort) waarvan de centraliserende impact zich op de lokale markten sterk laat voelen.

Edgar Szoc wijst ons op de 'eigendomsparadox in de zogeheten deeleconomie' door haar effecten op de huurmarkt: volgens hem "*accentueert het platformkapitalisme*[1] *in werkelijkheid de kloof tussen eigenaars en niet-eigenaars, [...] in het bijzonder in economische sectoren die invloed ondervinden van de huuropbrengst – waarin dus niet zozeer de productiekosten dan wel de schaarste de uitwisselingswaarde bepalen*"[2]. De combinatie van de gemiddelde verwachte hogere huuropbrengst (de rentabiliteit van *Airbnb* ligt hoger) en de concurrentie tussen klassieke huur en huur op vraag moet tot een stijging van de huurprijzen leiden.

Inside Airbnb[3], een onafhankelijk onderzoeksproject van de Australiër Murray Cox, gebruikt de gegevens van de *Airbnb*-website om de impact van deze zogenaamde "deel"-economie op huisvesting in en buurten van grote steden in kaart te brengen. In september 2015 telde de website 4.903 *Airbnb*-advertenties in Brussel, waarvan 64 (of 8%) volledige woningen; de gemiddelde overnachtingsprijs bedroeg €73[4]. Een ander interessant gegeven: 34,8% van de gastheren of -vrouwen plaatsen verschillende advertenties (waarbij een deel van de adverteerders vermoedelijk een zaakje wil opstarten of zelf niet in de woning verblijft). De rubriek "Word gastheer" →

1. Het is de Duitse onderzoeker en activist Sascha Lobo die de term 'platformkapitalisme' in september 2014 in een artikel in Der Spiegel voor het eerst gebruikte.
2. SZOC, E., "Du partage à l'enchère: les infortunes de la Sharing Economy", april 2015.
3. http://insideairbnb.com/
4. Laatste update. Zie: http://insideairbnb.com/brussels/

op de *Airbnb*-website vermeldt de gemiddelde opbrengst die in Brussel over de periode van een week gerealiseerd kan worden: €254 voor een volledig logies, €215 voor een privékamer en €171 voor een gedeelde kamer. Dat is een verleidelijk inkomensvooruitzicht, want beduidend meer dan wat men op de traditionele huurmarkt kan verdienen. Misschien is het nog te vroeg om de werkelijke impact van dit soort verhuur op Brussel te beoordelen, maar een daling van het aantal beschikbare huurwoningen en een algemene stijging van de huurprijzen vallen te verwachten (een bezorgdheid die al debat uitlokte in het Brusselse parlement)[5].

Een gewestelijke ordonnantie betreffende toeristisch logies

De Brusselse ordonnantie betreffende het toeristische logies[6] van 8 mei 2014 lijkt woningverhuur van het *Airbnb*-type terug te brengen tot twee categorieën[7]: het toerismeverblijf en het logies bij de bewoner, die als volgt gedefinieerd worden:

'Toerismeverblijf': "elke villa, studio of kamer, elk huis of appartement, die of dat uitsluitend voorbehouden zijn aan huurders, en uitgerust met het noodzakelijke meubilair om te logeren en te koken, in voorkomend geval en mits betaling van een prijssupplement, met inbegrip van hoteldiensten".

'Logies bij de bewoner': "elke inrichting die uit een of meer kamers of afgescheiden ruimten bestaat en die daartoe zijn ingericht, die behoren tot de persoonlijke en gebruikelijke woning van de exploitant of haar aangrenzende bijgebouwen".

Voor elk toeristisch logies is de uitbater verplicht om vooraf zijn activiteiten aan te geven bij de directeur – het diensthoofd Economie met de bedoeling er een registratienummer te verkrijgen. Deze aangifte omvat het verstrekken van een indrukwekkende reeks documenten die opgesomd worden in artikel 7 van het uitvoeringsbesluit dat op 24 april 2016 van kracht werd[8]. Inspecteurs van de Algemene Directie Economische Inspectie van Brussel Economie en Werkgelegenheid zijn bevoegd om de toepassing van de ordonnantie te controleren. De sancties kunnen leiden tot boetes van €250 tot €25.000, alsook een schorsing van de registratie (wat leidt tot een verbod op het uitoefenen van de activiteit)[9].

Het **toerismeverblijf** moet bepaalde voorwaarden respecteren (een goede staat van onderhoud, inrichting, enzovoort). Daaronder ook de voorwaarde die bepaalt dat de exploitant "moet beschikken over een receptie die minstens overdag en van maandag tot vrijdag toegankelijk is". en dat een aangestelde telefonisch bereikbaar is buiten deze openingsuren (art. 8§1). Is een eenvoudig

Om de effecten van Airbnb op de huurmarkt af te remmen hebben verschillende steden actie ondernomen.

telefonisch bereikbare persoon die aangesteld werd om de toeristen te verwelkomen voldoende om dit onthaal te verzekeren? Indien ja, dan kan deze categorie veel logies geschikt maken voor *Airbnb*, vooral omdat het uitvoeringsbesluit toelaat dat het toerismeverblijf de hoofdwoning van de exploitant is, op voorwaarde dat de exploitatie ervan niet langer dan 4 maanden (120 dagen) per jaar bedraagt[10].

De exploitatievoorwaarden van een **'logies bij de bewoner'** zijn talrijk (art. 10): de exploitant moet zijn hoofdverblijfplaats in de woning hebben (er kan dus slechts één enkele accommodatie per persoon aangegeven worden), hij/zij mag niet meer dan 15 personen tegelijkertijd ontvangen, hij/zij moet een contract per kamer sluiten, moet de verzekeraar van wettelijke aansprakelijkheid inlichten over zijn/haar activiteit en persoonlijk het onthaal van de huurders garanderen. Het ter beschikking gestelde goed moet zich in goede staat bevinden wat betreft hygiëne, veiligheid en onderhoud, één tot maximaal vijf kamers bieden[11], alsook sanitaire inrichtingen exclusief voor de gasten voorzien en minstens vier maanden per jaar beschikbaar zijn voor gasten. Deze laatste voorwaarde roept twijfels op: beoogt zij de concurrentie met klassieke toeristische accommodaties te verminderen? Hoe kan deze beschikbaarheid geverifieerd worden? En hoe zit het met personen die zo nu en dan een kamer verhuren om rond te komen op het einde van de maand? En zij die een 'gedeelde kamer' verhuren (een van de drie opties op *Airbnb*)? Mag men besluiten dat zij niet onder deze categorie vallen en bijgevolg niet onderhevig zijn aan dit soort aangifte? Of zullen ze bestraft worden omdat ze hun activiteit van toeristisch logies in geen enkele categorie aangaven? Men mag eerder van het laatste uitgaan, gezien de verplichting tot voorafgaande aangifte en registratie van "elke exploitatie van een toeristisch logies"[12].

Grote steden die het probleem counteren

In andere grote toeristische steden, waar een heleboel hotels al concurreerde met het klassieke huuraanbod, legde het succes van *Airbnb* nog wat meer druk op de huurmarkt. Om piekende huurprijzen of uithuiszettingen van huurders te vermijden, beslisten verschillende stadsbesturen al om te reageren.

Zo sloot de stad **Amsterdam** een overeenkomst met *Airbnb*: in december 2014 verbond de onderneming zich ertoe gastheren en -dames te informeren over de geldende regelgeving, zich ervan te vergewissen dat zij deze regels begrijpen en aanvaarden en om de toeristenbelasting te innen[13]. De wet "*Airbnb friendly*" maakt het bovendien legaal om via *Airbnb* te verhuren of onderverhuren, op voorwaarde dat men de inkomsten uit deze activiteit aangeeft als arbeidsinkomen en de limiet van 60 dagen verhuur per jaar niet overschrijdt.

In **New York**, waar *Airbnb* al 8 jaar actief is, kwamen veel eigenaars in de verleiding om vaak – zo niet het hele jaar door – het platform te gebruiken en volgens de New York Post had 64% van de advertenties betrekking op een volledig appartement[14]. Het antwoord was erg streng: het verbod om een volledige woning meer dan 30 opeenvolgende dagen te huur aan te bieden zonder aangifte te doen bij het hotelregister, op straffe van een geldboete van €1.000 tot €7.500. →

---

5. Parlementaire interpellatie van Alain Maron betreffende "de uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie betreffende het toeristische logies en meer bepaald de aspecten ervan die betrekking hebben op formules zoals Airbnb", 07/10/2015.
6. Het toeristisch logies wordt door artikel 3 van de Brusselse Ordonnantie betreffende het toeristische logies van 8 mei 2014 gedefinieerd als " elk op regelmatige basis of occasioneel tegen betaling aan toeristen aangeboden logies voor een of meer nachten".
7. De categorieën worden opgenomen in artikel 3, van punt 4 tot 9 van de ordonnantie (hotel, aparthotel, toerismeverblijf, logies bij de bewoner, verblijfscentrum voor sociaal toerisme en kampeerterrein).
8. Met name: een identiteitsbewijs van de uitbater, een kopie van het verzekeringscontract, een kopie van het aanslagbiljet onroerende voorheffing, een uittreksel uit het Strafregister, een brandveiligheidsattest een attest dat aantoont dat uw toeristisch logies voldoet aan de geldende wetgeving op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw, en voor onderverhuren ook een schriftelijk akkoord van de eigenaar of van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars.
9. http://www.werk-economie-emploi.irisnet.be/web/aee/controles-sanctions
10. Annex 3 van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest tot uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies, 14/04/2016.
11. Het besluit van de regering vereist bovendien dat de geëxploiteerde kamer(s) geïdentificeerd en met een sleutel afsluitbaar zijn (Bijlage 5 van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies, **12.** Art. 4 van de ordonnantie.
13. https://www.airbnb.com/press/news/amsterdam-and-airbnb-sign-agreement-on-home-sharing-and-tourist-tax
14. http://www.lemonde.fr/technologies/article/2014/04/22/airbnb-supprime-2-000-annonces-a-new-york_4405082_651865.html

In **San Francisco** moeten adverteerders zich verplicht registreren bij de stad. De *Airbnb*-website heft vooraf en rechtstreeks een stedelijke hotelbelasting van 14%. De maximale verhuurperiode bedraagt 90 dagen per jaar, terwijl er niet langer dan 30 opeenvolgende dagen verhuurd mag worden. De stad verplicht het platform bovendien om de versleutelde registratienummers op de website te verifiëren. In juni jongstleden dreigde het stadsbestuur ermee *Airbnb* een boete van $1000 per advertentie op te leggen (net als aan concurrenten *HomeAway* en *VRBO*, overigens) indien de onderneming niet zou garanderen dat de adverteerders zich correct registreerden bij de stadsdiensten[15].

In Frankrijk mag een eigenaar die zijn/haar hoofdwoning verhuurt de maximale verhuurperiode van 4 maanden per jaar niet overschrijden[16]. Wanneer de totale verhuurperiode van 4 maanden overschreden wordt, moet de bestemming van het goed gewijzigd worden (het wordt dan niet meer als hoofdverblijfplaats gezien) van 'verblijfplaats' naar 'bemeubeld toeristisch logies'[17] en de activiteit moet ook aangegeven worden bij de gemeente[18]. Tot slot moet elke toeristische verhuur in de belastingaangifte opgenomen worden. In **Parijs** staat het stadsbestuur het verhuren van bemeubeld toeristische logies (dus geen hoofdverblijfplaatsen) toe, op voorwaarde dat een gelijke oppervlakte aan commerciele of kantoorruimte omgevormd wordt tot woning en in hetzelfde arrondissement op de huurmarkt aangeboden wordt. Deze maatregel viseert nadrukkelijk eigenaars met meerdere panden die van het verhuren een volwaardige economische activiteit willen maken. Om het geheel van deze maatregelen te doen respecteren, voert de stadsdienst die belast is met de bescherming van woonruimtes doorheen het jaar honderden controles uit in de wijken die het hardst getroffen worden door het fenomeen van toeristische verhuur. Maar volgens een enquête die uitgevoerd werd door het parket van Parijs en de Nationale Enquêtedienst respecteerde 67% van de Parijse adverteerders de voorschriften niet[19].

In **Barcelona** moeten accommodaties voor kortetermijnverhuur eerst verplicht een verhuurlicentie verkrijgen; ze zijn ook onderhevig aan een belasting van €0,65 per nacht. Bovendien zijn ze begrensd tot een maximale verhuurperiode van 4 maanden over het hele jaar, voor maximaal twee slaapkamers en steeds met verplichte aanwezigheid van de eigenaar. Begin augustus kondigde Ada Colau – burgemeester van Barcelona en voormalige activiste voor het recht op huisvesting – aan dat na controle van meer dan 500 appartementen die tijdens de zomer op het internet gespot werden, men er 256 gesloten had wegens illegaal[20]. In een jaar tijd werd er aan 234 personen voor €30.000 aan boetes opgelegd voor het zonder licentie uitbaten van appartementen[21]. De stad moedigt bovendien verklikken aan via een online formulier; daarbij rekent de stad op buren die hinder ondervinden door het komen en gaan van toeristen.[22] De stad gaf in december ook zowel *Airbnb* als *HomeAway* een boete van €30.000 voor het publiceren van advertenties van uitbaters die hun wettelijke verplichtingen niet hadden nagekomen[23].

Laten we tot slot eens kijken naar **Berlijn**, dat de laatste jaren een toeristische explosie kende en waar minstens 16.000 van de 24.000 accommodaties voor kortetermijnverhuur via *Airbnb* uitgebaat worden[24]. Sinds 1 mei verbiedt een wet het verhuren van volledige appartementen via *Airbnb*, terwijl de goedkeuring (verplicht) tot maximaal 50% van de bewoonbare oppervlakte teruggebracht werd. Elke overtreder riskeert een boete die tot €100.000 kan oplopen. Een drastische maatregel die de woede van enkele eigenaars uitlokte: sinds augustus stelde het Duitse gerecht in Berlijn al drie eigenaars van tweede verblijven in het gelijk, waarbij hen een uitzondering voor dit type van verhuur toegestaan werd (omdat die niet onder de noemer 'bestemmingswijziging' viel, wat de wet wil verbieden)[25].

In mei laatstleden kwamen de vertegenwoordigers van tien metropolen (waaronder Parijs, Barcelona, Athene, New York, Toronto en Seoel) samen in Amsterdam om er te overleggen over een gezamenlijke aanpak voor het reguleren van deeleconomieplatformen zoals *Airbnb* en Uber. Daar zou in de loop van oktober een eerste tekst uit moeten voortvloeien[26].

Onzekere gevolgen voor huisvesting

De Brusselse ordonnantie wil vooral een kwaliteitsvol onthaal van de toeristen garanderen en oneerlijke concurrentie afremmen. Maar zoals we zagen, roept ze op

De Brusselse ordonnantie wil vooral een kwaliteitsvol onthaal van de toeristen garanderen en oneerlijke concurrentie afremmen.

gebied van toepassing veel vragen op. Bovendien mag men aannemen dat veel 'exploitanten' terugdeinzen voor de te vervullen administratieve formaliteiten en bijgevolg hun activiteit helemaal niet aangeven. Zal de dreiging van controle volstaan om hen aan te moedigen dit toch te doen? Is de informatie over de reglementering voldoende[27]? Zou het einddoel van registratie de heffing van een belasting kunnen zijn? Wat er ook van zij, in het algemeen lijkt deze wetgeving de kleine eigenaars te benadelen die via verhuur proberen rond te komen op het einde van de maand.

Wat de huurders betreft zou het ontwerp van ordonnantie voor de regionalisering van de huurovereenkomst[28] een volledige of gedeeltelijke onderverhuring van een pand mogelijk moeten maken, tenzij anders bepaald in de huurovereenkomst of bij bezwaar van de verhuurder wegens 'geldige redenen'. Wat voorziet men voor huurders die hun logies onderverhuren via *Airbnb*?

Op federaal niveau zouden platformen die "de occasionele verhuur van kamers of woning faciliteren" weggelaten worden uit het voorstel voor een nieuw fiscaal regime betreffende de samenwerkingseconomie, Dat voorstel voorziet in een belasting van 10% op inkomsten die het bedrag van €5.000 niet overstijgen[29]. Volgens Alexander de Croo (Open-Vld) is deze uitzondering te verklaren door het feit dat inkomsten uit deze activiteit vastgoedopbrengsten (huurinkomsten) zijn, en dus geen 'diverse opbrengsten' zoals de overige[30].

De samenwerkingseconomie in de sector van korteter-mijnverhuur hoeft in de komende maanden dus niet al te veel obstakels te vrezen. Zal Brussel na verloop van tijd gedwongen worden om de andere toeristische steden te volgen? De toekomst zal het uitwijzen. ✖

---

15. http://siliconvalley.blog.lemonde.fr/2016/06/10/a-san-francisco-airbnb-menace-de-lourdes-amendes/
16. Voor huurders is onderverhuren alleen toegestaan na schriftelijk akkoord van de eigenaar en op voorwaarde dat het huurbedrag niet overschreden wordt.
17. Artikel L. 631-7 van het Wetboek Bouw en Woningen, gecreëerd door de Wet Alur van 24 maart 2014, definieert een bemeubeld toeristisch logies als "het op een herhaalde manier en voor korte periodes verhuren aan passerende klanten die er niet hun wettelijke verblijfplaats hebben van een bemeubelde ruimte bedoeld voor bewoning."
18. Deze bestemmingswijziging is onderhevig aan de goedkeuring van het stadsbestuur in steden met meer dan 200.000 inwoners (waaronder Parijs, Nice, Lyon en Marseille), steden in de 'kleine kroon' (departementen Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis en Val-de-Marne), en steden met meer dan 50.000 inwoners die zich in een 'spanningszone' (waar een onevenwicht heerst tussen vraag naar en aanbod van huisvesting) bevinden.
19. http://www.lemonde.fr/economie/article/2016/06/23/les-acteurs-du-tourisme-en-guerre-ouverte-contre-les-plateformes-de-location_4956348_3234.html
20. http://www.elconfidencial.com/espana/cataluna/2016-08-13/uber-airbnb-ada-colau-economia-colaborativa-barcelona_1246328/
21. Een boete van €3.000 is overigens wat uitbaters riskeren die wel een licentie hebben, maar voor het overige niet in regel zijn.
22. Het formulier bevindt zich op de website van het stadsbestuur, waardoor men door een adres in te voeren meteen kan nagaan of een bepaald appartement een verhuurlicentie heeft.
23. In het geval van recidive wordt de boete doorgaans vermenigvuldigd met 20.
24. http://www.rfi.fr/ameriques/20160423-airbnb-hors-loi-berlin-autres-villes-tentent-mettre-le-hola-amende-taxe
25. http://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/0211193395643-airbnb-berlin-allege-son-interdiction-2019678.php
26. http://rue89.nouvelobs.com/2016/06/22/paris-new-york-dix-villes-sassocient-mieux-reguler-airbnb-uber-cie-264431
27. Na goed zoeken, verwijst de rubriek 'responsible hosting' op de Airbnb-website wel naar de informatiewebsite van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie https://fr.airbnb.be/help/responsible-hosting), maar is dit voldoende?
28. Aangenomen in eerste lezing op 30 juni 2016.
29. Vanaf deze drempel zal de belastingvoet in functie van de inkomsten stijgen tot maximaal 50%.
30. https://www.rtbf.be/info/economie/detail_un-regime-fiscal-favorable-a-l-economie-collaborative-mais-pas-pour-airbnb?id=9295709

Om een einde te maken aan de thuisloosheid: van urgentie... naar efficiëntie

De thuislozenproblematiek werd voor het eerst zichtbaar in de jaren 1980 en blijft een uitdaging: een volledige oplossing is nog niet voor meteen, het fenomeen lijkt zich zelfs uit te breiden [1]. Terwijl het gros van de ondersteunende diensten voor thuislozen [2] al aan het maximum van zijn capaciteiten werkt en zich zorgen maakt over de komst van nieuwe doelgroepen (gezinnen, ...),zien de actoren in de noodsector zich werkelijk overspoeld worden en vaak staan zij hulpeloos tegenover de complexiteit van de individuele situaties waarmee ze geconfronteerd worden: problemen met papieren, verslavingen, mentale gezondheidsproblemen enzovoort.

Anne-Sophie Dupont

Deze verzadiging van diensten zou gedeblokkeerd kunnen worden door een billijke verdeling van de middelen alsook door een betere samenwerking tussen de actoren binnen de thuislozensector zelf, maar ook met de huisvestingssector; dit kan een begin zijn om personen toegang te geven tot een woning en hen er te houden.

Een ingewikkelde institutionele context

Om te beginnen moeten we er nog even snel aan herinneren dat de diensten binnen de Brusselse thuislozensector afhankelijk zijn van verschillende toezichtsorganen. Zo zijn de Franstalige opvangcentra afhankelijk van COCOF (de Franse Gemeenschapscommissie), terwijl de tweetalige opvanghuizen, noodopvang (Samusocial, noodopvangcentrum Ariane, Pierre d'Angle), de straatwerkers (Diogenes) en begeleidingsdiensten aan huis (type l'Ilôt S.Ac.A.Do et Un Toi à Soi) afhankelijk zijn van COCOM (de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad). De diensten van CAW Brussel (die een variëteit van diensten bieden aan personen in bestaansonzekerheid) zijn dan weer afhankelijk van de Vlaamse Gemeenschap. Daar kunnen we nog aan toevoegen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd is voor de huisvestingssector en dus het zeggenschap heeft over de Verenigingen voor Integratie via Huisvesting, de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's). De dagonthaaldiensten, genieten dan weer geen enkele erkenning [3], ondanks de kwaliteit van hun sociale ondersteuningswerk. Verder valt het op te merken dat de politieke bevoegdheden voor sociale actie en huisvesting voor het eerst aan dezelfde persoon (Céline Fremault, cdH) [4] werden toegewezen, in de hoop op een verbeterde samenwerking in de schoot van deze sectoren die diep met elkaar verbonden zijn.

Sociale nood

Piu Prémond definieert sociale nood als "de nood om onmiddellijk te interveniëren en een antwoord te vinden wanneer het gaat om een onvoorziene situatie die als bedreigend wordt ingeschat en de leefomstandigheden van personen en/of families in gevaar brengt" [5]. Deze benadering verschijnt ten tonele tijdens de gevolgen van de economische crisis van 1973. Ze groeit uit tot een pragmatische benadering tegenover socio-economische veranderingen, en werd bijgeschaafd door de media, de publieke opinie en de opeenvolgende verschillende institutionele en politieke contexten. Steeds vaker werden sociale werkers geconfronteerd met noodsituaties en bijgevolg met de nood om te voldoen aan fundamentele noden zoals voeding, hygiëne of huisvesting. Tijdens de jaren '90 buigt de politiek zich vanuit dit humanitaire oogpunt over het vraagstuk van thuisloosheid.

In de loop der tijd heeft mediadruk – de klassieke tv-reportages bij strenge winterperiodes – de humanitaire aanpak steeds populairder gemaakt. Maar elk jaar opnieuw luidt het einde van het Winterplan een zich herhalend scenario in: honderden personen, waarover de noodcentra zich ontfermden, hebben opnieuw geen huisvesting meer en de opvolging wordt verbroken. Het is een absurditeit die elk jaar betreurd wordt, temeer omdat de daaropvolgende winter diezelfde noodstructuren opnieuw vollopen[6]. Echter, volgens het kabinet van minister-president Rudi Vervoort (PS) noopt de huisvestingscrisis de overheid tot de prioritair keuze voor grote instellingen die noodopvang en psychosociale opvolging voorzien[7]. De ervaring leert nochtans dat sociale opvolging vaak het meest efficiënt is in kleine instellingen[8]. Bovendien zal het verhogen van de opvangcapaciteit de huisvestingscrisis niet oplossen. Het zoeken naar oplossingen voor de gevolgen van de crisis betekent immers geenszins dat men de oorzaken van die crisis niet langer met alle middelen moet bestrijden.

Opvangcentra bevinden zich in een voortdurende staat van overbevolking en buiten de winter is er een gebrek aan plaats in opvanghuizen of alternatieve oplossingen. De heroriëntering van mensen die met verschillende problemen kampen, is bijzonder hachelijk met een institutioneel vacuüm.[9] Het plaatsgebrek is ook bijzonder nijpend bij diensten die gespecialiseerd zijn in geestelijke gezondheidszorg, personen met een beperking en andere. Noodopvangcentrum Ariane probeert de heroriëntatie van al hun bezoekers te garanderen. Samusocial schat dat het slechts één persoon op zeven heeft kunnen heroriënteren naar een oplossing weg van de straat (opvangtehuis, rusthuis, verzorgingstehuis, gespecialiseerde instellingen, woning,...).

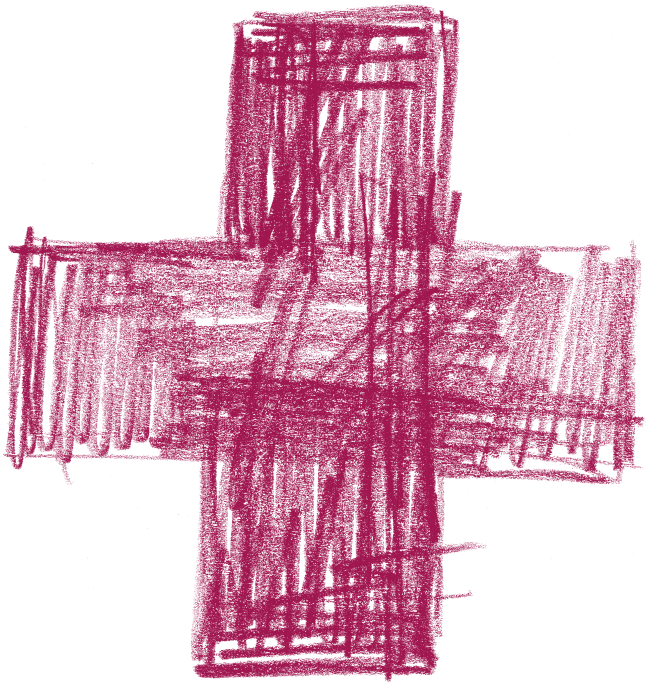
In de opvanghuizen zijn plaatsen schaars, de verblijfsduur wordt langer en er zijn te weinig uitwegen; de uitdaging bestaat erin personen in bestaansonzekere situaties te herhuisvesten in sociale of privéwoningen, die voor hen doorgaans slechts heel moeilijk toegankelijk zijn. In werkelijkheid hebben de Sociale Huisvestingsmaatschappijen en de Sociale Verhuurkantoren niet de middelen om aan deze vraag te beantwoorden, terwijl het op de private huurmarkt steeds moeilijker wordt om betaalbare huisvesting te vinden die kwaliteitsvol (of minstens hygiënisch) en geschikt is voor de familiale samenstelling. De opvanghuizen zitten dus gekneld tussen de verplichting om te beantwoorden aan noodsituaties en de moeilijkheden die ze ondervinden om hun re-integratieproject tot een goed einde te brengen.

Toegang tot en stabilisering in de woning

Bekijken we het voorbeeld van de medische sector, dan zien we dat de hulpdiensten slechts één stap zijn in het opvolgingsproces om een patiënt optimaal te re-integreren. Zowel 'stroomopwaarts' als 'stroomafwaarts' zijn vele andere diensten aan het werk op het vlak van preventie, medische of psychosociale opvolging, enzovoort. Als de capaciteit voor of de kwaliteit van deze diensten ontoereikend blijkt voor de opname, dan zal het risico voor de patiënt om eindeloos op de gang van de spoedopname te moeten liggen wachten of om ettelijke keren terug te moeten komen, behoorlijk stijgen. →

---

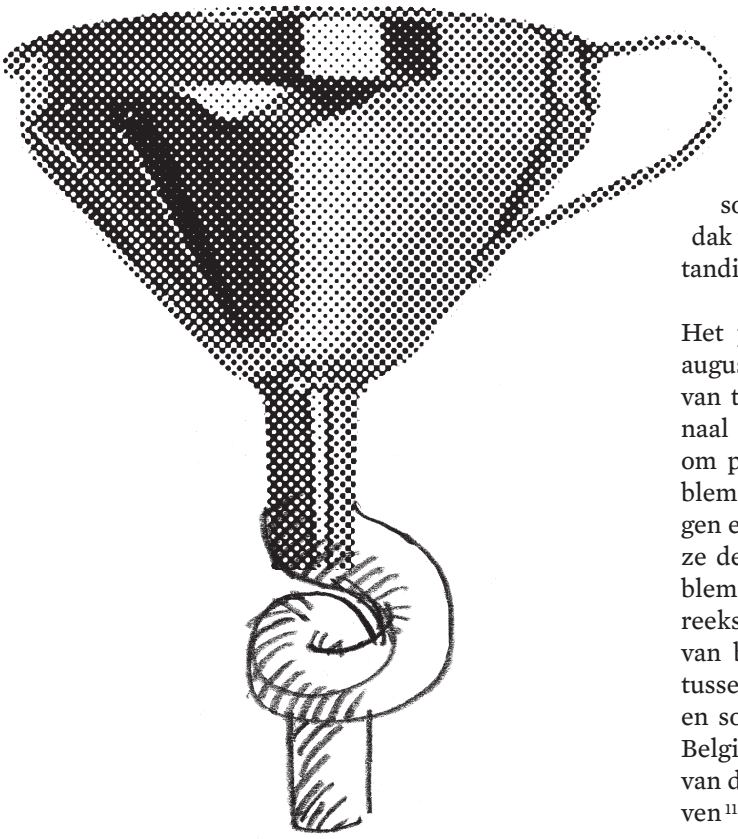
1. In 2014 telde een onderzoek door la Strada 2603 dakloze of slecht gehuisveste personen (de vorige telling in 2010 gaf er 1957 aan). Deze cijfers moeten met de nodige voorzichtigheid benaderd worden gezien de methodologische verschillen tussen de drie uitgevoerde tellingen (zo verkrijgt la Strada bijvoorbeeld een steeds betere kennis via de medewerkers op het terrein).
2. De Europese typologie gebaseerd op uitsluiting op het vlak van huisvesting (ETHOS) maakt een onderscheid tussen thuislozen (die op straat of in noodopvang leven) en thuislozen (met onderdak maar in een instelling of thuislozenzorg).
3. De erkenning is een teken van vertrouwen vanwege de autoriteiten en garandeert dus een zekere deontologie voor sociaal werk (veiligheid voor de gebruikers van de diensten), alsook de duurzaamheid van de missies van de verenigingen (nodig tegenover het publiek).
4. Céline Fremault is minister van Sociale Actie bij COCOF, van Sociale Actie en Armoedebestrijding bij COCOM (samen met Pascal Smet van sp.a) en van Huisvesting voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
5. Brémond, P. et al.,"En quoi l'urgence sociale interroge-t-elle les pratiques professionnelles ?", *Empan* 2002/2 (no46),p. 129-130. p. 129-135.
6. Merk op dat Samusocial, hoofdoperator van het Winterplan, tijdens deze periode een groot deel van de mensen zonder papieren ontvangt (waarvan het aantal niet werd meegedeeld); aan hen kan dus ook geen enkele administratieve bijstand verleend worden.
7. MORMONT, M., "Budget sans-abrisme à Bruxelles: un gâteau aux parts inégales", *Alteréchos*, nr. 417 (8 februari 2016), p. 14-17.
8. Grote instellingen zitten bovendien ook in een overgangsproces: bij Spullenhulp liep het aantal plaatsen in het opvanghuis terug van 120 naar 105 en men ontwikkelt er projecten met begeleid wonen en transitwoningen.
9. Welke instelling zou een kwaliteitsvolle begeleiding kunnen bieden aan een autistisch



Naast deze noodopvangcentra en opvanghuizen (vaak verzadigd en niet altijd voldoende uitgerust voor het volledige gamma van thuislozen), hebben andere ook actoren verschillende hulpkanalen ontwikkeld.

Tijdens hun verblijf smeden personen vaak banden met de instelling waar ze verblijven; daarom zijn zij, eens terug buiten, vaak vragende partij voor regelmatige bijstand. Verscheidene opvanghuizen hebben daarom beslist een post-verblijfopvolging op te richten[10]. Deze transitopvolging is tegenwoordig bijna systematisch geworden; ze laat de opvanghuizen toe om de verbinding te maken met andere sociale diensten (OCMW, diensten uit de jeugdzorg, schuldbemiddelingsdiensten, enzovoort).

In termen van ondersteuning bestaan er ook diensten voor thuisbegeleiding of diensten van begeleid zelfstandig wonen. Die kunnen op verzoek een psychosociale, administratieve en/of budgettaire opvolging bieden en zowel 'stroomopwaarts' (in preventie, om te vermijden dat de personen opnieuw dakloos zouden worden) als 'stroomafwaarts' (transitie in de richting van huisvesting, met inbegrip van ondersteuning bij het betrekken van de woning, het papierwerk en de oriëntatie naar andere sociale diensten) handelen om deze mensen onderdak te blijven geven tot ze zich in staat voelen om zelfstandig te gaan wonen.



Het project *Housing First*, dat in België loopt sinds augustus 2013, zet in op het onmiddellijk herhuisvesten van thuislozen waarvoor geen enkel bestaand hulpkanaal toegankelijk noch aangepast blijkt. Vaak gaat het om personen die lijden aan mentale gezondheidsproblemen gerelateerd aan andere problemen (verslavingen en dergelijke). Eens herhuisvest en begeleid, zullen ze de keuze maken (of niet) om hun bijkomende problemen te bekampen. Dit opzet is verbonden aan een reeks sleutelprincipes, zoals de onvoorwaardelijkheid van behandeling, het niet-oordelen en een scheiding tussen de rechten en plichten van de huurder enerzijds en sociale bijstand anderzijds. De eerste resultaten in België zijn zeer bemoedigend: na 2 jaar ervaring, is 90% van de hoogbehoeftige thuislozen in hun woning gebleven[11]. Recent hebben nieuwe aanpassingen het project op een iets minder problematisch publiek georiënteerd, of toch richting wat hogere eisen wat betreft het toewijzen van huisvesting of begeleiding (de vereiste om op administratief vlak met alles in orde te zijn vooraleer in een woning te kunnen trekken, bijvoorbeeld), wat hen erg dicht bij de diensten brengt die thuisbegeleiding aanbieden.

De Sociale Verhuurkantoren (SVK's), zijn bemiddelaars tussen privé-eigenaars en een publiek met een beperkt inkomen. Zij zijn de strategische actoren om de personen te huisvesten en hen er te houden. Ze kunnen ook samenwerken met begeleidingsdiensten, co-housing-projecten ontwikkelen, transitwoningen voorstellen[12] en ze passen al een soort van glijdende huurovereenkomst toe: een mechanisme dat door de wetgever erkend zou moeten worden via de ordonnantie betreffende regionalisering van de huur[13]. Tijdens hun zoektocht naar huisvesting voor hun publiek bouwen SVK's dus vele partnerschappen op met verschillende actoren (in de sector van thuislozen, mensen met gezondheidsproblemen, jeugdzorg, enzovoort) en bulken – ondanks de bescheiden regionale subsidies – van creativiteit.

Vergeten we tot slot onder de belangrijke actoren niet de Verenigingen voor Integratie via Huisvesting te vermelden; zij worden goedgekeurd en gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[14]. De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen inventariseerde 5 categorieën waarbinnen de Verenigingen voor Integratie via Huisvesting actief zijn[15]: hulp bij het verkrijgen van toegang tot fatsoenlijke huisvesting / onderwijs en vorming op de verblijfplaats van bewoners / onderhoud en verbetering van het gebouw en creëren van huisvesting / verbetering van de leefomstandigheden in de wijken / de verbinding met de politiek verzorgen en lobbyen. Deze verenigingen kunnen dus gevarieerde missies, terreinen en doelgroepen hebben, maar ze hebben allen tot doel om het recht op huisvesting in werkelijkheid om te zetten voor mensen die in bestaansonzekerheid leven. Hun gecombineerde acties laten toe om systematisch te handelen en op verschillende niveaus te werken (huur, ongezonde woning, familie, het zoeken naar onderdak, informatie over de wetgeving en bestaande regionale vormen van hulp).

Voor coördinatie van benaderingen en actoren...

Het recht op huisvesting kan slechts in de praktijk worden omgezet wanneer een verscheidenheid aan actoren samenwerken. Om een echte synergie tussen hun acties te creëren, zijn een oordeelkundige verdeling van de middelen en een goede coördinatie onmisbaar, zowel in de schoot van de thuislozensector zelf, als met andere sectoren – en dan a priori de huisvestingssector.

... in de schoot van de thuislozensector

In december 2015 verhoogde het Verenigd College van COCOM het budget voor het strijdprogramma tegen de thuisloosheid (van 9,8 naar 17 miljoen euro)[16]. Deze verhoging werd goed onthaald in de sector, maar sommige actoren in het veld waren verbaasd over het disproportionele aandeel dat voorzien was voor noodopvang, die de financiering van 3,9 tot 10,3 miljoen euro zag stijgen. Terwijl voor het project Housing First Brussels, dat gecoördineerd wordt door Straatverplegers vzw en SMES-B, de financiering ongewijzigd bleef[17], terwijl zijn federale subsidie als pilootproject beëindigd werd[18]. Men ziet dus steeds een financieel onevenwicht tussen het korte- en langetermijnbeleid.

Uiteraard proberen bepaalde noodstructuren zich van binnenuit te diversifiëren[19] en op het terrein werken de verschillende actoren uit de thuislozensector nu al samen. Het project Hiver 86.400[20], dat een complementariteit tussen de 'nacht-' en 'dagloketten' van het winterplan nastreeft, is hiervan een mooi voorbeeld. Maar er blijft nog een hele weg te gaan. Een betere verdeling van de beschikbare middelen onder de actoren in de →

---

10. Dit is het geval voor La Source, dat de dienst voor begeleid zelfstandig wonen Fami Home oprichtte. Daaropvolgend werden andere diensten voor begeleid zelfstandig wonen opgericht, zoals Lhiving of ook de dienst Begeleid Wonen van het OCMW van Sint-Gillis.
11. *Evaluatierapport Housing First Belgium*, 2016. Dit rapport schat bovendien dat de ondersteuning van een persoon via Housing First zowat €17,80/nacht/persoon kost, in vergelijking met €55/nacht/persoon in nachtopvang.
12. Transitwoningen laten toe om slecht gehuisveste personen voor een maximale duur van 18 maanden onderdak te geven. Tijdens deze periode is sociale opvolging gegarandeerd.
13. De glijdende huurovereenkomst wordt in het ordonnantievoorstel gedefinieerd als een "huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats die afgesloten wordt door een van de door de regering aangeduide rechtspersonen, met de bedoeling het gehuurde goed gelijktijdig te onderverhuren aan een bestaansonzekere persoon, die het recht heeft om, na zijn/haar sociale ondersteuning, en indien de doelstellingen daarvan werden behaald, automatisch de hoofdhuurovereenkomst over te nemen en hier op die manier de rechtstreekse afnemer van te worden". De lijst met goedgekeurde rechtspersonen voor het uitoefenen van dit mechanisme moet door de regering goedgekeurd worden.
14. 16 juli 1992, Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting. De Directie Huisvesting van de gewestelijke administratie verdeelt hen over 5 categorieën: verenigingen die gespecialiseerd zijn in huisvestingshulp, verenigingen die huisvesting insluiten bij hun aanbod van sociaal werk, verenigingen die hulp bieden aan doelgroepen, de huurdersbonden en coördinatieverenigingen voor vzw's (zoals BBRoW).
15. Cfr. "De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting: de ervaringen van een te weinig gekende en erkende sector", *Art. 23*, nr. 45 (7 augustus 2011).
16. MORMONT, M., *Ibid*.
17. Een ongewijzigde financiering, maar verspreid over 12 maanden in plaats van 8, resulterend in een gedwongen vermindering van het personeelsbestand.
18. Op 16 juni jongstleden besliste het kabinet Fremaut een subsidie van €920.000 toe te kennen aan het project *Housing First* (tegenover €420.000 in 2015): een deel daarvan (tussen €150.000 en €200.000) is bestemd voor het Samusocial-project *Housing First* (*Step Forward* genaamd), nog een ander (ongeveer €200.000) gaat naar projecten rond de metro en de laatste €500.000 gaat naar het project *Housing First Brussels*)
19. Samusocial lanceerde zijn project *Step Forward* voor jongeren van 18 tot 25 jaar en opende een verpleeginrichting (MédiHalte) voor het behandelen van personen die zorgen nodig hebben.
20. Gecoördineerd door AMA

Er is nog altijd een financieel onevenwicht tussen het korte- en langetermijnbeleid.

noodsector (inclusief tussen dag- en nachtoperatoren), maar ook een beter evenwicht tussen het aanbod aan humanitaire ondersteuning en de meer integrerende aanpak (opvanghuizen, thuisbegeleiding, enzovoort). Om noodopvang beter te koppelen aan structurele herhuisvestingsplannen, moeten de overheidsinstanties bovendien een ambitieus en coherent – en dus 'geïntegreerd en structureel' – beleid voor de strijd tegen dakloosheid op poten zetten[21]. Het is tijd dat ze doorduwen voor een echte verandering – te beginnen met het toekennen van de nodige middelen aan de actoren op het terrein om zo het aanbod op het vlak van huisvestingsondersteuning te kunnen diversifiëren. Tot slot moeten de actoren zichzelf ervan overtuigen dat ze echt complementair zijn om zo hun samenwerking te verbeteren en zich onderling optimaal te coördineren[22]. Vanuit deze hoek bewegen de zaken, zoals een toekomstige samenwerking tussen Samusocial en SMES-B in een project met een mobiel gezondheidsteam voor mensen in bestaansonzekerheid zou moeten aantonen.

... en daarna naar echte toegang tot huisvesting

Om de knoop naar een duurzame toegang tot huisvesting te ontwarren, stelt de sector van het verenigingsleven talrijke pistes voor[23]. Zo pleit men voor:

→ een verbetering van de toegang voor thuislozen tot publieke huisvesting met een sociaal karakter (herziening van de vrijstellingscriteria, vereenvoudiging van de administratieve procedures, optimalisering en creatie van sociale huisvesting),
→ een herfinanciering van de SVK's,
→ een grotere ondersteuning voor bijstandsdiensten (zoals de Verenigingen voor Integratie via Huisvesting, thuisbegeleidingsdiensten, post-verblijfopvolgingdiensten, enzovoort),
→ een operationalisering van de strijd tegen leegstand (doeltreffendheid van het openbaar beheersrecht[24] en de heffing van de gewestelijke belasting[25]),
→ het stimuleren van alternatieve huisvestingsmiddelen (zoals *Housing First* en transitwoningen met een glijdende huurovereenkomst),
→ een verlaging van de financiële drempels voor het bestaansonzekere publiek (door een verbetering van het toewijzingssysteem voor herhuisvesting[26], de oprichting van een huurgarantiefonds[27]).

Laat ons tot slot en bovenal de problematiek van toegankelijkheid tot de Brusselse privéhuurmarkt aanpakken. Het project van een cel "woningjagers" die als doel heeft de verenigingen en hun afnemers bij te staan in de zoektocht naar huisvesting, kan minister Céline Fremault bekoren[28]. Het is een interessant initiatief, maar zal het probleem van de te hoge huurprijzen in Brussel niet oplossen. En bij afwezigheid van oplossingen op de sociale huurmarkt, pleit het BBRoW nog steeds – en zal dat ook blijven doen – voor een regeling van de huurprijzen.

Besluit

Op termijn zou een goed huisvestingsbeleid ervoor moeten zorgen dat het aantal bijstand leverende bemiddelaars die betere perspectieven zoeken voor thuislozen daalt. Maar op grotere schaal vereist het verhelpen van thuisloosheid systematische maatregelen die zich niet alleen tot de sectoren van thuislozen en huisvesting beperken. De beste dokters behandelen het lichaam als een onderling verbonden systeem, waardoor een maagprobleem zijn oorsprong – én remedie – kan vinden in andere delen van het lichaam of zelfs in externe factoren. Op die manier zal men, om thuisloosheid op een structurele manier te bestrijden, maatregelen moeten combineren op het vlak van huisvesting, vorming, tewerkstelling, onderwijs en jeugdzorg, onthaal van migranten, enzovoort. Om dezelfde reden zal het niet volstaan zich enkel op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te concentreren; men zal erin moeten slagen om op een efficiënte manier te werken in de schoot van een complexe Belgische institutionele context, en in een geglobaliseerde en onderling afhankelijke wereld. ✖

---

21. MORMONT, M., "Les SDF ne meurent pas forcément... de froid", *Alteréchos*, nr. 401 (donderdag 23 april 2015), p. 12-13.
22. "Travail en réseau et réduction des risques. Pour un travail social moderne? Interview met Sandro Cattacin" in *Bruxelles Informations Sociales*, Conseil Bruxellois de Coordination Sociopolitique, nr. 163 (maart 2011).
23. Voor meer details, zie met name: *Mémorandum 2014 de l'Association des maisons d'accueil et des services d'aides aux sans-abri (AMA)* en *Memorandum voor het Recht op Wonen 2014-2019* (BBRoW).
24. Zie het artikel gewijd aan het openbaar beheersrecht in hetzelfde
25. Een element dat panden opnieuw op de huurmarkt zou brengen en tegelijk het sluiten van overeenkomsten met bestaansonzekere bewoners
26. Zie ook het artikel over toewijzing van herhuisvesting dat zich in dit nummer bevindt.
27. Cfr. open brief "Pour un fonds de garantie locative centralisé", BBRoW en RWDH, 8 juni 2016.
28. Het gaat om een cel van woningjagers van l'Ilot die op zoek gaat naar eigenaars die bereid zijn hun goed te verhuren aan een publiek van personen die dakloos of slecht gehuisvest zijn, maar ze nemen ook deel aan het opzetten van vastgoedprojecten. Het project beschikt over een enveloppe van €125.000 van COCOM, aangevuld met een bedrag van €50.000 dat door Céline Fremaut in de hoedanigheid van Minister van Huisvesting toegezegd werd.