
MEMORANDUM BBRoW

**DE GEWESTVERKIEZINGEN
VAN 26 MEI 2019
&
DE FUNDAMENTELE
UITDAGINGEN
OP HET VLAK VAN WONEN
IN BRUSSEL**

INLEIDING

Beschikken over een geschikte en betaalbare woning is voor de meeste Brusselse gezinnen een zeer belangrijk aandachtspunt. Voor veel Brusselaars is het ook een pijnpunt. De huur- en verkoopprijzen in Brussel blijven immers stijgen. En dat terwijl een derde van de Brusselaars moet zien rond te komen met een inkomen onder de armoederisicogrens¹.

¹. Welzijnsbarometer 2017, Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel.

Om de gewone Brusselaar te ondersteunen die op zoek is naar een degelijke en betaalbare woning ijveren de 52 leden-verenigingen van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen dag in dag uit : sociale begeleiding, juridisch advies, renovatie-advies, aanbod van woningen, innoverende projecten, ...

Maar de toenemende kloof tussen de lage inkomens van de meeste Brusselaars en de sterk gestegen huur- en verkoopprijzen, in combinatie met een té klein aanbod aan sociale huurwoningen, zorgen ervoor dat vele tienduizenden Brusselse gezinnen verplicht zijn in te kleine, ongezonde woningen te wonen en/of veel meer dan een derde van hun inkomen te besteden aan de woonkost. Het Brusselse woonbeleid van de laatste 20 jaar heeft die onhoudbare wooncrisis niet fundamenteel kunnen omkeren.

De druk op de Brusselse huisvestingsmarkt zal de komende jaren zelfs nog toenemen. Het Planbureau voorziet dat het aantal huishoudens in Brussel tussen nu en 2040 jaarlijks met zo'n 3.500 zal stijgen.

De Brusselse politici staan voor een enorme uitdaging : eindelijk werk maken van een ommekeer van de wooncrisis. Dat kan alleen wanneer er fundamentele keuzes worden gemaakt.

Fundamentele keuzes

1. De budgettaire middelen voor het woonbeleid in Brussel moeten verhogen en prioritair worden gebruikt voor initiatieven en projecten die ten goede komen aan gezinnen met beperkte inkomens : veel meer sociale huurwoningen, huurtoelage, bestrijding ongezonde woningen, omkadering van de huurprijzen, sociale koopwoningen,
2. Het woonbeleid voor middeninkomens moet worden herzien en doelgerichter ingezet. Overheidssteun voor wonen moet gaan naar gezinnen die nood hebben aan ondersteuning en niet gebruikt worden als cadeau voor middeninkomens omwille van fiscale redenen.
3. De privé-sector moet veel meer bijdragen aan het sociale woonbeleid, door striktere regels op te leggen bij de stedenbouwkundige planning en de stedenbouwkundige lasten.
4. Het Gewest moet ingrijpen in de té hoge huurprijzen in Brussel en het mechanisme van vrije bepaling van de huurprijs : een degelijk, afdwingbaar rooster van referentiehurprijzen en de oprichting van een huurcommissie.
5. Indien we de wooncrisis echt willen omkeren, dan moet er op alle politieke niveaus worden ingegrepen : federaal, gewest en gemeenten. Het Brusselse gewest moet zijn 'centrale' positie volop benutten om ook oplossingen te vinden voor de wooncrisis via het federale en gemeentelijk beleid. De link tussen wonen en de toepassing van het statuut van alleenstaande of samenwonende is op dat vlak fundamenteel.

Onze voorstellen

Onze voorstellen voor het Brusselse woonbeleid komen in dit memorandum aan bod in zeven fundamentele thema's :

- 1. Een meer sociale ruimtelijke ordening ... ook in de daden !**
- 2. Toepassing van de referentiehurprijzen**
- 3. De invoering van een unieke huurtoelage**
- 4. Een verbeterde Brusselse huurwet**
- 5. De strijd tegen ongezonde en onveilige woningen**
- 6. Strijd tegen leegstaande woningen**
- 7. Een meer gerichte ondersteuning voor de aankoop van de gezinswoning.**

1. Een meer sociale ruimtelijke ordening ... ook in de daden

Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest staat voor grote uitdagingen op het vlak van ruimtelijke ordening. Het moet oplossingen zoeken voor de enorme sociale vraag naar kwalitatieve en betaalbare woningen door de gezinnen die nu al in Brussel wonen, en het zal ook antwoorden moeten bieden op de voorspelde bevolkingsgroei. De laatste projecties van het federaal Planbureau voorspellen een groei tot 1,4 miljoen inwoners tegen 2040 en een jaarlijkse toename van het aantal gezinnen met 3.500.

Die sociale vraag zal moeten worden opgevangen door de bestrijding van de leegstand en renovatie, en door de realisatie van nieuwe woningen. In Brussel worden de terreinen voor woningbouw alsmaar schaarser en duurder. Daarom is het essentieel dat het Gewest duidelijk de krijtlijnen uitzet, beslist waar woningen kunnen/moeten komen en daarbij vooral de klemtoon legt op de realisatie van sociale woningen.

In juli 2018 keurde de Brusselse regering het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) goed, waarin het 'vormt geeft aan haar visie en doelstellingen die tegen 2040 gerealiseerd kunnen worden'. In de inleiding van het Plan vinden we een paragraaf die we alleen maar kunnen onderschrijven: "Het is belangrijk dat het Gewest de nodige middelen en doelstellingen voorziet om te beantwoorden aan de sterk gestegen vraag naar sociale en gelijkgestelde woningen. Daartoe is het essentieel dat woningen worden geproduceerd die toegankelijk zijn voor mensen met een laag inkomen, zowel via publieke als private projectontwikkelaars. Om deze ambitieuze doelstelling te bereiken, wil het Gewest via het GPDO het vastgoedpotentieel mobiliseren."²

2.GPDO 2018, pg 26

Maar wanneer we vervolgens lezen hoe het Gewest die 'essentiële en ambitieuze' doelstelling concreet wil realiseren, dan wordt dit veel té voorzichtig en bescheiden geformuleerd en lijkt de regering al op voorhand angst te hebben voor 'nimby-reacties': "(...) waar het Gewest gedeeltelijke of volledige controle heeft over gronden, moet een aanzienlijk deel van de vastgoedplannen bestaan uit de verwezenlijking van nieuwe publieke woningen. Dat betekent dat het percentage publieke woningen in het volledige huisvestingsprogramma beduidend hoger moet liggen dan 15%. In dat verband behoort de voorkeur uit te gaan naar de bouw van sociale woningen(...). Het is echter nodig rekening te houden met de bestaande mix in de omliggende wijken om uit te komen op een haalbaar percentage, waardoor een evenwicht kan ontstaan en het project ingepast kan worden in de buurt."³

3.GPDO 2018, pg 62

Dat gebrek aan 'sociale ambitie' vinden we ook terug in de eerste voorstellen voor de Richtplannen van Aanleg, de strategische én deels wettelijk bindende plannen voor 11 strategische gebieden in onze stad. Het aandeel van sociale woningen in die gebieden is gewoon veel te laag, zelfs op de terreinen die eigendom zijn van het Gewest.⁴

4.Voor de 11 strategische gebieden is er sprake van 5.500 openbare woningen

Sprekend voorbeeld is een van de grootste terreinen in handen van het Gewest, Josaphat. Hier voorziet de Regering voor de geplande 1.800 woningen slechts 400 sociale huurwoningen (22%). Terwijl meer dan de helft van de woningen (55%) zou gebouwd en op de markt gebracht worden door de privésector.

De BBRoW formuleert daarom de volgende aanbevelingen :

• Op publieke terreinen (gronden in handen of onder controle van het Gewest of de lokale overheden) realiseert de overheid duurzame, gemende projecten met 100% publieke woningen, waaronder minstens 60% sociale huurwoningen en 20% sociale koopwoningen.

• De Brusselse regering geeft niet toe aan nimby-reflexen en maakt werkt van een campagne bij buurtbewoners en plaatselijke politici tegen de vooroordelen ten opzichte van sociale huisvesting en sociale huurders.

• De Brusselse regering sluit met alle Brusselse gemeenten huisvestingscontracten af die, op basis van de gemeentelijke kenmerken, duidelijke doelstelling vastleggen voor de realisatie van woningen van sociale aard. De regering voorziet financiële steun voor de dynamische gemeenten en financiële sancties voor de gemeenten die weigeren samen te werken of voortgang te maken.

• Gezien de schaarste aan bouwterreinen heeft de overheid er alle belang bij om haar terreinen niet verkopen en de controle over de grond in eigen handen te houden. Openbare terreinen geschikt voor woningen worden niet verkocht aan private promotoren of privé-eigenaars.

• De Brusselse regering maakt werk van een snelle voltooiing, en waar nodig bijsturing, van de twee bestaande huisvestingsplannen. Hinderpalen (administratief, stedenbouwkundig, politiek, ...) die de realisatie van de geplande projecten blokkeren of afremmen moeten zo snel mogelijk worden weggenomen.

• Het Gewest en de openbare huisvestingsoperatoren, met de BGHM op de eerste plaats, moeten blijvend actief prospecteren om terreinen te verwerven en krijgen hiervoor de nodige middelen : personeel, budgetten, maar ook een uitbreiding van het voorkeurecht ⁵. De coördinerende rol van Perspective en de referent Huisvesting is van groot belang om concurrentie tussen de verschillende operatoren te vermijden en om ervoor te zorgen dat de BGHM voluit en prioritair haar missie kan vervullen.

⁵. Op dit ogenblik is het voorkeurecht van toepassing in slechts 11 Brusselse gemeenten en dan nog maar in een beperkte perimeteer binnen de gemeente.

• Private projectontwikkelaars die grotere kantoor- of woningbouwprojecten realiseren, moeten worden verplicht om minstens 15% sociale of bescheiden woningen te realiseren voor projecten van meer dan 1.000 m² en minstens 25% sociale of bescheiden woningen voor projecten van meer dan 10.000 m². Dit houdt een aanpassing en verstrenging van het systeem van stedenbouwkundige lasten in, maar ook een betere transparantie en controle ervan. De Richtplannen van Aanleg moeten deze verplichting ook verankeren en zouden systematisch ook het type van woningen moeten definiëren : openbaar of privé ; huur of koop ; sociaal, bescheiden of middelgroot.

• Brussel moet dringend werk maken van een planbatenheffing – een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Die bestemmingswijzigingen zijn mogelijk gemaakt in het “Demografische PRAS” en zijn ook mogelijk in de toekomstige Richtplannen van Aanleg. De planbatenheffing moet een deel van de speculatieve winst van een promotor afnemen en geïnvesteerd worden in het sociaal woonbeleid.

• Het Gewest moet veel meer woonprojecten steunen die terreinen en woningen vrijwaren van speculatie. Dat kan ze doen door partnerschappen publiek-commons aan te gaan of door de federale regering aan te sporen een gepast juridisch statuut te creëren voor bewonescoöperatieven.

Inspirerend voorbeeld :

--

De burgemeester van London, Sadiq Khan, heeft een ambitieus investerings- en planingsprogramma opgesteld om de huisvestingscrisis in zijn stad aan te pakken. Een van de nieuwe elementen is dat bij nieuwbouwprojecten minstens 35% 'betaalbare woningen' (affordable housing) moeten voorzien zijn en dat bij projecten op publieke terreinen minstens 50% 'betaalbare woningen' moeten komen (om te kunnen genieten van de 'Fast Track route').

Bron : 'London Housing Strategy, Greater London Authority, may 2018', pg 110-111.

Wat een betaalbare woning is, wordt voor verschillende types woningen bepaald door maximale huurplafonds (bijvoorbeeld 700 euro/maand voor een 2-kamer appartement), maximaal inkomen (90.000 pond) of een maximale verkoopprijs.

Meer info : Homes for Londoners. Affordable Homes programme 2016-2021 Funding guidance. Greater London Authority, June 2018.

2. Toepassing van de referentiehuurprijzen op de brusselse huurmarkt

In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest stijgen de huurprijzen sneller dan de inkomens. Die realiteit dwingt duizenden gezinnen om een woning te huren die te klein is, ongezond of te duur. Te duur wil zeggen dat ze vaak 40% en zelfs tot 60% van het inkomen besteden aan huur. Dat is onhoudbaar.

In 2017 heeft de Brusselse regering haar goedkeuring gegeven aan een 'indicatief rooster van referentiehuurprijzen' met de bedoeling om huurder en verhuurder te informeren over de 'gangbare' huurprijs voor de woning. Het rooster is gebaseerd op de enquêteresultaten van het 'Observatiecentrum van de Huurprijzen' en een aantal kenmerken van de woning (type, grootte, bouwjaar, ligging, EPC, ...). Via de website 'huurprijzen.brussels' kan een huurder of verhuurder de referentiehuurprijs van zijn woning te weten komen.

De goedkeuring van het rooster was een eerste voorzichtige stap, maar tegelijkertijd heeft de Brusselse regering in de Huisvestingscode opgenomen dat dit "geen bijkomende beperking voor de eigenaar vormt". Een politiek compromis dat de mogelijke impact van het rooster serieus onderuithaalt.

De BBRoW wil dat het rooster van referentiehuurprijzen wél impact kan hebben op de huurprijzen in Brussel en ervoor zorgt dat de huurmarkt toegankelijker wordt. Daarom het volgende voorstel :

- Een paritaire, onafhankelijke huurcommissie met rechtsprekende bevoegdheid

De praktijk toont voldoende aan dat de verhuurder eenzijdig de huurprijs vastlegt voor zijn woning en dat het voor een kandidaat-huurder moeilijk is om over die huurprijs te onderhandelen. Niet bij de bezichtiging van de woning uit schrik om de woning toch niet 'te krijgen', maar ook niet nadien uit onwetendheid, onervarenheid, schroom. Resultaat is dat huurders vaak té veel betalen, ook voor een woning in slechte staat.⁶ De huurder moet de mogelijkheid krijgen om bij een onafhankelijke instantie een té hoge huurprijs aan te vechten.

⁶. Dit is onder meer aangetoond door het Observatiecentrum van de Huurprijzen.

Daarom pleiten we voor de oprichting van een onafhankelijke, paritaire gewestelijke huurcommissie, met rechtsprekende bevoegdheid. De commissie is samengesteld uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, wordt voorgezeten door een gewestelijk ambtenaar, en heeft als taak om, op basis van het rooster van referentiehuurprijzen, uitspraak te doen over de huurprijs van de woning. De beslissing van de commissie zou eventueel door de huurder of verhuurder in beroep kunnen worden aangevochten bij het gerecht.

Een dergelijke commissie zou verschillende voordelen bieden : ze is laagdrempeliger, goedkoper en meer gespecialiseerd dan het vrederecht. De commissie kan ook, op basis van de dossiers die ze behandelt, aanbevelingen doen voor aanpassing van het rooster van referentiehuurprijzen.

Voor alle duidelijkheid : Wanneer de woning de minimale veiligheids- en gezondheidsnormen van de Brusselse huisvestingscode niet respecteert, dan wordt er geen (lagere) huurprijs vastgelegd. Een woning die de veiligheid of de gezondheid van de bewoner in gevaar brengt, mag niet worden verhuurd. Punt aan de lijn.

Inspirerend voorbeeld :

In Nederland kent men al 100 jaar een huurprijscommissie, een onpartijdige organisatie waar huurder of verhuurder beroep op kunnen doen in geval van conflict over de juiste huurprijs. De huurprijscommissie kan bemiddelen of het conflict formeel regelen door een bindende uitspraak te doen over de huurprijs. Ze hanteert daarbij een duidelijk en eenvoudig objectief huurrooster. De commissie is bevoegd voor de huurprijzen van 'bescheiden' woningen (tot een huurprijs van 720 euro).

Meer info : www.huurcommissie.nl

3. De invoering van een unieke huurtoelage

Gezinnen met lage inkomens betalen vaak meer dan 50, 60% van hun inkomen aan de huur. Voor die personen zal de toepassing van de referentiehurprijzen niet voldoende zijn om de woonkost dragelijk te maken. Voor hen moet er een financiële ondersteuning voorzien worden ter versterking van hun inkomen. Het Brusselse Gewest kent op dit moment al vier vormen van huurtoelage waarbij de voorwaarden en procedures voor iedere huurtoelage verschillend zijn. Dat is een complex en verwarrend systeem met een té beperkt budget dat niet toelaat om de vele tienduizenden huurgezinnen met lage inkomens echt bij te staan. De Brusselse regering werkt momenteel aan een gedeeltelijke hervorming van de bestaande systemen van huurtoelagen. Een hervorming die voor ons niet ver genoeg gaat.

De BBRoW pleit voor een grondige hervorming van de bestaande huurtoelagen en de invoering van één unieke huurtoelage, waarbij het inkomen van de huurder het enige criterium is.

- Een enkele vorm van huurtoelage. Dit zou de communicatie en de administratieve procedure vereenvoudigen en dus voor iedereen, zowel huurders, verhuurders, gewestadministratie en sociale diensten veel duidelijker zijn. Gedaan met het onderscheid en de verschillende behandeling tussen de bestaande vier vormen.
- Het inkomen van de huurder is het enige criterium voor toekenning. De huurtoelage is in de eerste plaats een financiële tegemoetkoming die de huurder met een laag inkomen moet toestaan om een gepaste woning te huren.

Dat betekent dus dat :

- De ongezonde staat van de woning geen uitsluitend criterium mag zijn voor toekenning van de huurtoelage. Een huurder die een ongezonde woning huurt, uit onwetendheid of gebrek aan degelijke alternatieven, mag zijn recht op huurtoelage niet verliezen. De overheid moet optreden tegen ongezonde woningen, onder andere via de invoering van een verhuurvergunning, maar niet via de huurtoelage.
 - De referentiehurprijs van de woning geen uitsluitend criterium mag zijn, gezien het vrijblijvende, indicatieve karakter ervan op dit moment.
- Belangrijk is ook dat de gewestadministratie die de huurtoelage toekent wordt versterkt. Op dit moment duurt het immers veel te lang vooraleer de eerste huurtoelage wordt uitbetaald. Meer personeel is nodig om de achterstand in te halen en een snellere uitbetaling te verzekeren.
 - Op dit moment bedraagt het gewestbudget voor de huurtoelagen 6.5 miljoen euro, waarmee zo'n 3.000 gezinnen geholpen worden. Indien het Gewest effectief de huurgezinnen met de laagste inkomens wil helpen via een huurtoelage, dan moet het gewestbudget serieus worden opgetrokken.
 - De invoering van een unieke huurtoelage voor een ruimer publiek van huurders met een laag inkomen, mag er niet toe leiden dat verhuurders hun huurprijs nog verhogen. Ook daarom is de invoering van een paritaire huurcommissie die kan oordelen over de juiste huurprijs noodzakelijk.

4. Een verbeterde Brusselse huurwet

Sinds 1 januari 2018 heeft Brussel haar eigen huurwet waarmee het Gewest het beleid op het vlak van wonen kan versterken.

De Brusselse regering heeft van deze nieuwe bevoegdheid gebruik gemaakt om een aantal verbeteringen of nieuwigheden in te voeren : de medehuurovereenkomst en het medehuurpact, verschillende type-huurovereenkomsten, de lijst van herstellingen ten laste van verhuurder en huurder...

Maar diezelfde regering heeft ook gezorgd voor een essentiële achteruitgang voor de huurders : de mogelijkheid voor de verhuurder om veelvuldige huurovereenkomsten van korte duur af te sluiten en heeft nagelaten om fundamentele oplossingen te bieden voor belangrijke problemen : een omkadering van de huurprijzen, de betaling van de huurwaarborg, de discriminatie van kandidaat-huurders...

De huurwet moet beter. De BBRoW pleit daarom voor de volgende aanpassingen :

4.1. Inperking van de opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur.

Een Brusselse verhuurder kan na elkaar meerdere huurovereenkomst van korte duur afsluiten tot een totale duur van 3 jaar. Het risico is groot dat verhuurders nog meer de neiging gaan hebben om huurcontracten van korte duur (6 maand tot 1 jaar bijvoorbeeld) af te sluiten als een vorm van testhuurcontract, met in het achterhoofd dat bij problemen met de huurder de huurovereenkomst gemakkelijker kan worden beëindigd. Een opeenvolging van huurovereenkomsten van korte duur is voor de huurder echter een ernstige aantasting van zijn woonzekerheid. Het maakt het voor hem nog moeilijker om eventueel verhaal te halen bij zijn eigenaar, om klacht in te dienen bij de gewestelijke huisvestingsinspectie, om zijn huurprijs te laten toetsen aan referentiehurprijzen...

◦ De BBRoW pleit er daarom voor om terug te keren naar de vorige huurwet, namelijk de mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur af te sluiten (maximum 3 jaar), die maximaal 1 keer kan worden verlengd (zonder de drie jaar te overschrijven) voor dezelfde duur en aan dezelfde basishuurprijs. Bij verlenging nadien wordt de huurovereenkomst een overeenkomst van negen jaar.

4.2. Financiële sanctie voor verhuurder die huurder onwettig uitdrijft.

In de praktijk zien we dat sommige verhuurders klachten van hun huurder over de woningkwaliteit, gebrek aan herstellingen of de té hoge huurprijs, maar matig kunnen appreciëren en overgaan tot dreigementen, geweld en onwettige uithuiszettingen.

◦ Om dit te ontraden of de huurder schadeloos te stellen, pleiten we ervoor om in de huurwet een sanctie op te nemen : **18 maanden huur voor de verhuurder die zijn huurder onwettig uit de huurwoning zet.**

4.3. De referentiehulprijzen toepassen

De Brusselse regering heeft in 2017 het indicatief rooster van referentiehulprijzen goedgekeurd, maar terzelfdertijd in de Huisvestingscode opgenomen dat dit "geen bijkomende beperking voor de eigenaar vormt". Een politiek compromis dat de mogelijke impact van het rooster serieus onderuithaalt.

- De BBRoW wil dat het rooster van referentiehulprijzen wel een impact heeft. Daarom moet in de Brusselse huurwet het zinnetje "geen bijkomende beperking voor de eigenaar" verdwijnen.
- De huurwet moet voorzien in de oprichting van een onafhankelijke, paritaire huurcommissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en een onafhankelijk voorzitter. Die commissie heeft als taak om, op basis van het rooster van referentiehulprijzen, uitspraak te doen over de huurprijs van de woning. De beslissing van de commissie zou eventueel door de huurder of verhuurder in beroep kunnen worden aangevochten bij het gerecht.

4.4. Geen schadevergoeding wanneer huurder voortijdig opzegt

Een huurder die een huurovereenkomst van 9 jaar voortijdig opzegt betaalt tijdens de eerste 3 jaren een vergoeding van 3,2 of 1 maand huur. In combinatie met de opzegtermijn van 3 maand en wetende dat de gemiddelde huur in Brussel 700 euro bedraagt⁷, wordt het voor huurder financieel moeilijk om de woning te verlaten, ook wanneer ze niet in goede staat is en de huurder misschien een betere huisvesting vindt. De BBRoW vindt de schadevergoeding te hoog. Welk nadeel ondervindt de verhuurder op een huurmarkt waar huurder staan te dringen voor een woning. Het risico op leegstand lijkt ons heel klein.

- Daarom vraagt de BBRoW dat de schadevergoeding bij voortijdige opzeg door de huurder wordt afgeschaft.

4.5. Discriminatie bestrijden

Een wetenschappelijke studie In opdracht van de Staatssecretaris voor huisvesting in 2017 toonde via uitgebreide praktijktesten en mystery shopping bij immokantoren op een objectieve manier aan dat discriminatie op de private huurmarkt in Brussel wijdverspreid is : 1 op 3 kandidaat-huurders wordt gediscrimineerd op basis van zijn of haar inkomen, origine, leeftijd...

Ook in de nieuwe Brusselse huurwet wordt duidelijk gesteld dat verhuurders niet mogen discrimineren⁸ en wordt de informatie die de verhuurder bij zijn kandidaat-huurder kan inwinnen sterk beperkt tot 'identiteit' en 'het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt'.

- De Regering met een standaarddocument opstellen (voorzien in de huurordonnantie) waarin de inhoud en de vorm van de inlichtingen die de verhuurder aan de kandidaat-huurder kan vragen. De lijst van inlichtingen moet minimaal zijn en exhaustief. Het standaarddocument moet verhuurders duidelijk verbieden om bewijzen van salaris te vragen, arbeidsovereenkomsten, bewijs van betaling van vorige huren, diploma, uittreksel uit het strafregister...
- De huidige tekst van de huurordonnantie geeft de Regering de mogelijkheid om de verhuurder toe te laten nog bijkomende, andere inlichtingen te vragen. De BBRoW vraagt een aanpassing van de ordonnantie om die mogelijkheid weg te nemen.

7. Intégrer un nouveau logement a aussi un coût : payer un premier mois de loyer, constituer une nouvelle garantie locative... Si on ajoute encore 3 mois d'indemnités, on atteint un montant « moyen » de 4200€ pour quitter un logement la première année !

8. Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, Art. 10 'De verhuurder kiest zijn huurder vrij en zonder discriminatie'. Art. 11, §3, 'Noch de oorsprong, noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren

Het Brusselse parlement heeft op 21 december 2018 een ordonnantie goedgekeurd.⁹ waarmee de gewestadministratie (de Gewestelijke Huisvestingsinspectie) de bevoegdheid krijgt om discriminatietesten uit te voeren (praktijktesten en mystery shopping) en vastgoedmakelaars en verhuurders die discrimineren te bestraffen. Deze ordonnantie heeft twee grote verdiensten : ze voorziet een financiële sanctie voor discriminerende verhuurders en ze legt de bewijslast bij de administratie en niet langer bij het slachtoffer.

9. Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken.

Maar toch bevat de ordonnantie ook zaken die het bestraffen van discriminatie op de huisvestingsmarkt zouden kunnen bemoeilijken.

- Vooraleer de gewestadministratie overgaat tot discriminatietesten moet ze beschikken over verschillende klachten of meldingen en ernstige aanwijzingen.

- De berekening van de financiële boete is zeer verassend : ze hang namelijk af van het aantal beschermde criteria waartegen gediscrimineerd wordt en kan ook worden verminderd bij 'verzachtende omstandigheden'. Voor ons bestaan er geen verzachtende omstandigheden voor discriminatie en moet het bedrag van de boete forfaitair worden vastgelegd

- De Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft nu al zeer veel werk, ze moet dan ook de nodige bijkomende mensen en middelen krijgen om haar nieuwe taak — het opsporen en sanctioneren van discriminatie op de huurmarkt — goed te kunnen vervullen.

is een goed initiatief, op voorwaarde dat zij hiervoor dan ook de nodige middelen krijgen

4.6. De oprichting van een gewestelijk, universeel huurwaarborgfonds

Voor huurders met een laag inkomen vormt de betaling van de huurwaarborg een belangrijke hinderpaal voor de toegang tot een huurwoning.

In de praktijk zien we dat de wettelijke regels rond huurwaarborg vaak niet werken. Verhuurders vragen de huurwaarborg cash of op hun rekening ; de banken willen de wet niet toepassen of proberen gezinnen met lage inkomens af te schrikken met hoge dossierkosten.

In de nieuwe Brusselse huurwet werd aan die regeling niets veranderd, maar de Brusselse regering heeft wel bij het Woningfonds een nieuw mechanisme opgericht : het BRU-HWA-fonds, waarmee huurders - in ruil voor een maandelijkse aansluitingsvergoeding - een voorschot kunnen krijgen dat door het Woningfonds op het einde van de huurovereenkomst wordt gerecupereerd.¹⁰

10. Een uitgebreide analyse van het BRUHWA-fonds vindt u hier : <https://medium.com/bbrow/de-huurwaarborg-een-kleine-revolutie-6884b00fdbe>

Het BRUHWA-fonds is een goede stap vooruit voor de huurders met een laag inkomen, op voorwaarde dat een aantal onzekerheden in de praktijk een goed antwoord vinden.

Maar voor de BBROW is de zaak daarmee niet afgerond. We zijn ervan overtuigd dat we in Brussel nog een stap verder moeten zetten : de oprichting van een universeel huurwaarborgfonds voor alle Brusselse huurders.¹¹ Een dergelijk universeel fonds heeft drie grote voordelen

11. Lees hierover de uitstekende analyse van Bernard Bayot : https://www.finance.be/sites/default/files/references/files/bb_cauton_mutuelle_et_garantie_locative.pdf

• Een universeel fonds heeft het voordeel van de duidelijkheid voor huurders en verhuurders. Alle huurwaarborgen worden enkel via dit fonds geregeld.

• Een universeel fonds kan ook de manier waarop de huurwaarborg wordt samengesteld grondig veranderen. In plaats van nu 2 of 3 maand huurwaarborg te blokkeren, betaalt de huurder een lagere maandelijkse of jaarlijkse aansluitingsvergoeding. De som van al die maandelijkse of jaarlijkse aansluitingsvergoedingen wordt door het universeel huurwaarborgfonds gebruikt om de verhuurders te vergoeden bij huurschade.¹²

12. De huurschade is in Brussel niet geobjectiveerd. In Wallonië zou 60% van de huurwaarborgen niet gebruikt worden en terugkeren naar de huurder. Meer info : http://www.cehd.be/media/1109/lebrun_2017_gl_rapport_final.pdf

• Een universeel huurwaarborgfonds kan ook een actieve, bemiddelende rol spelen bij het einde van de huurovereenkomst wanneer de eventuele huurschade moet worden geraamd.

5. De strijd tegen ongezonde en onveilige huurwoningen

De Brusselse huisvestingscode verplicht de verhuurders om een gezonde, kwaliteitsvolle woning op de markt te brengen. In de praktijk is dat nog té vaak niet het geval.

Volgens het Observatorium van de Huurprijzen 2017 bevinden 14% van de huurwoningen zich in een slechte staat. Vertaald naar een totaal van 300.000 huurwoningen komt dit overeen met zo'n 40.000 woningen in slechte staat.

De Gewestelijke Huisvestingsinspectie, die als taak heeft om de kwaliteit van de Brusselse huurwoningen te controleren, ontvangt jaarlijks zo'n 500 klachten van huurders. Het probleem van ongezonde, onveilige en oncomfortabele huurwoningen in Brussel is dus veel groter dan het aantal klachten bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Veel huurders willen of durven geen klacht indienen omdat ze onvoldoende alternatieven hebben. Er zijn gewoon té weinig kwaliteitsvolle huurwoningen in Brussel die ook nog betaalbaar zijn. Huurders met een laag inkomen hebben vaak geen andere keuze dan een slechte, onaangepaste woning. Verhuurders raken hun woning toch kwijt, zelfs wanneer ze in slechte staat verkeert, zelfs wanneer ze veel te duur is.

De Brusselse huisvestingscode in de praktijk

De Brusselse Huisvestingsinspectie heeft in de loop der jaren haar mogelijkheden om op te treden tegen verhuurders van ongezonde en onveilige woningen steeds verder verfijnd : de Inspectiedienst kan ook 'preventief' optreden vanaf het moment dat woning te huur wordt aangeboden ; een klacht blijft geldig ook wanneer de huurder de woning heeft verlaten ; de verhuurder wordt bij ernstige vermoedens niet op voorhand verwittigd van een inspectiebezoek ; de opgelegde boete kan worden gehalveerd of zelfs ingetrokken wanneer de verhuurder de opgelegde werken heeft uitgevoerd.

Die 'verfijning' heeft de werking van de DURL zeker verbeterd, maar desondanks worden er nog altijd téveel ongezonde woningen verhuurd die niet verhuurd zouden mogen worden.

Daarom onze voorstellen :

• Het Brusselse Gewest voert een verhuurvergunning in. Eigenaars die een woning willen verhuren in het Gewest moeten voorafgaand een verhuurvergunning/expertiseverslag aanvragen. Die expertise combineert verschillende aspecten : beantwoordt de woning aan de minimale normen van de huisvestingscode en de stedenbouwkundige regels, wat is de EPC-waarde, wat is de referentiehuurprijs, ... De verhuurvergunning/expertiseverslag kan worden opgesteld door externe deskundigen die hiervoor zijn opgeleid en gecontroleerd worden door het Gewest. Een woning kan niet worden verhuurd zonder vergunning.

- De expertiseverslagen worden centraal verzameld bij het Gewest en laten op termijn toe om een precies zicht te krijgen op de staat van het Brusselse huurwoningenpark. De expertiseverslagen laten dus ook toe om te zien welke woningen lichte of zware gebreken vertonen ten opzichte van de Brusselse Huisvestingscode. Het is vervolgens aan de Gewestelijke Huisvestingsinspectie om de nodige en gepaste maatregelen te nemen tegen de verhuurders.
- De Gewestelijke Inspectiedienst moet meer personeel krijgen om veel meer 'preventieve' en na klacht snellere inspectiebezoeken te kunnen afleggen en de goede samenwerking met het parket in de strijd tegen huisjesmelkers verder te zetten.
- De verenigingen van het Netwerk Wonen en de verenigingen 'integratie via de huisvesting' moet meer subsidies krijgen om huurders én verhuurders degelijk te kunnen informeren en bijstaan.
- Voor woningen waartegen de Gewestelijke Huisvestingsinspectie een verhuurverbod heeft opgelegd en waar de eigenaar de nodige werken niet uitvoert, moet ook het openbaar beheerrecht worden gebruikt. We pleiten ervoor dat het gewest de procedure van openbaar beheerrecht opstart, de nodige werken laat uitvoeren en nadien de woningen in beheer geeft aan een openbare vastgoedoperator of een sociaal verhuurkantoor.
- Om ongezonde en onveilige woningen effectief te kunnen sluiten en het probleem van de herhuisvesting aan te pakken, moet het Gewest niet alleen meer structurele gewestelijke subsidies voorzien voor gemeenten en OCMW's voor de oprichting van transitwoningen, maar ook aan alle openbare vastgoedoperatoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, Woningfonds, ...) een vast percentage van woningpart opleggen bestemd voor herhuisvesting. Le logement de transit n'est en effet qu'une solution temporaire, nécessaire certes mais insuffisant

6. Strijd tegen leegstaande woningen

Niemand weet exact hoeveel woningen in het Brusselse Gewest al langer dan een jaar leegstaan. Een voorzichtige raming komt uit op zo'n 15.000 à 20.000 woningen (op een totaal van 550.000).¹³

Nochtans is de Brusselse huisvestingcode duidelijk : wie als eigenaar een woning laat leegstaan, pleegt een strafbaar feit en kan beboet en vervolgd worden.

De Brusselse overheid heeft een aantal diensten en instrumenten ontwikkeld om leegstaande woningen te bestrijden : de gewestelijke cel leegstaande woningen, het openbaar beheerrecht, de vordering tot staking, Prima initiatieven, die hun nut al hebben bewezen, maar die in de praktijk nog veel meer moeten worden ingezet.

6.1. De Gewestelijke Cel leegstaande woningen werd begin 2012 opgericht met de bedoeling de aanpak tegen leegstaande woningen – tot dan nogal wisselvallig georganiseerd door de gemeenten - op het niveau van het Gewest te organiseren.

Ondertussen heeft de Gewestelijk cel haar nut bewezen : samenwerkingsovereenkomsten met 11 van de 16 Brusselse gemeenten, opleggen van de gewestelijke boete,

• Het is belangrijk dat de gewestelijke cel leegstaande woningen meer middelen en personeel krijgt om haar werk efficiënt te kunnen doe

6.2. Met het openbaar beheerrecht kan een openbare vastgoedoperator een leegstaande of ongezonde woning tijdelijk in beheer nemen, de nodige renovatiewerken uitvoeren en tegen sociale voorwaarden verhuren. De eigenaar van de woning ontvangt de huur, weliswaar met aftrek van de kosten van renovatie en beheer. Maar de lokale openbare vastgoedoperatoren hebben op twee uitzonderingen na¹⁴ het openbaar beheerrecht nog niet effectief toegepast¹⁵ en dat ondanks de nodige verbeteringen aan het systeem waardoor de financiering (hogere subsidies, langere termijn van beheer) en het beheer zelf van de woningen (via een sociaal verhuurkantoor) gemakkelijker werd gemaakt.

• Daarom pleiten we ervoor dat één gewestelijke operator zich specifiek bezighoudt met de toepassing van het openbaar beheerrecht.

In samenwerking met de 'Gewestelijke cel leegstaande woningen' en de Gewestelijke Huisvestingsinspectie die de adressen van de leegstaande en ongezonde woningen doorgeven, moet die gewestelijke operator het openbaar beheerrecht activeren, de nodige renovatiewerken uitvoeren en de woningen zelf beheren of in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor.¹⁶

6.3. Nog meer steun voor tijdelijke bezettingen

Duizenden Brusselaars zijn wanhopig op zoek naar een betaalbare woningen en tegelijkertijd staan er teveel woningen leeg.

Gezinnen, alleenstaanden en groepen gebruiken alsmaar meer leegstaande gebouwen en terreinen voor tijdelijke bezettingen met akkoord van de eigenaar en de ondertekening van een tijdelijke bezettingsovereenkomst. Verschillende verenigingen (Fébul, Samenlevingsopbouw, 123Woningen, Communa, Leeggoed, ...) hebben ervaring opgebouwd en slagen erin om bezettingsprojecten goed voor te bereiden met eigenaar en bewoners en te omkaderen. .

¹³. Gebaseerd op het aantal watermeters met een nul verbruik.

¹⁴. JTot begin 2018 hadden enkel de gemeenten Brussel-Stad, St Gillis en het OCMW van Vorst een procedure voor openbaar beheerrecht gelanceerd.

¹⁵. Een aantal gemeenten gebruikt het openbaar beheerrecht wel als afschrikking, maar gaat niet over tot het effectief in beheer nemen van de woning.

¹⁶. Meer informatie over het openbaar beheerrecht vindt u in Art. 23 # 63, Huisvesting : 10 ideeën onder het vergrootglas, september 2016.

Onze voorstellen :

• **Alle openbare huisvestingsactoren moeten zich concreet engageren**

De Brusselse Huisvestingscode geeft aan de openbare vastgoedmaatschappijen de taak om tijdelijke bezettingsovereenkomsten te sluiten voor hun leegstaande woningen. We pleiten ervoor dat alle openbare vastgoedoperatoren formeel de missie krijgen om tijdelijke bezettingsovereenkomsten aan te gaan.

• **Tijdelijke bezettingen met een sociaal doel zijn prioritair**

Privé-eigenaars, maar ook sommige openbare eigenaars doen voor hun leegstaande gebouwen beroep op commerciële firma's (zoals bijvoorbeeld Lancelot) die tegen betaling de eigendommen laten 'bewonen en bewaken' door personen die zorgvuldig worden geselecteerd maar die ook weinig rechten hebben.

We pleiten daarom voor een juridisch kader voor tijdelijke bezettingen waarbij de rechten van de bewoners beter beschermd worden. Er moet ook een systeem komen waarbij verenigingen met een sociaal doel prioriteit krijgen voor de tijdelijke bewoning van leegstaande gebouwen, zeker wanneer ze in handen zijn van de overheid.

• **Aangepaste normen voor tijdelijke bezettingen en alternatieve woonvormen**

De Brusselse wetgeving (stedenbouw en huisvestingsnormen) maken het niet gemakkelijk om de nodige goedkeuringen en vergunningen voor tijdelijke woonprojecten of alternatieve woonvormen (tiny houses, woonboxen, ...) te bekomen.

Daarom pleiten we – specifiek voor alternatieve woonvormen – voor aangepaste normen (oppervlakte, aansluiting water, elektriciteit en riolering, EPB, ...) in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en een aangepast vergunningsbeleid.

6.4. En de leegstaande kantoren ??

Gezien de omvang van het aantal leegstaande m² kantoren en de mogelijkheden om kantoren om te vormen tot woningen, loont het de moeite om na te gaan of de sancties die worden toegepast voor leegstaande woningen (gewestelijke boete, vordering tot staking, ...) ook kunnen worden toegepast voor leegstaande kantoren.

7. Meer gerichte ondersteuning voor aankoop van de gezinswoning

Een eigen gezinswoning kopen is voor veel Brusselse gezinnen een verre droom. . De prijzen voor woningen blijven sterk stijgen. Begin 2018 bedroeg de mediane verkoopprijs van een appartement, een woningtype dat in Brussel zowat 75% uitmaakt van de verkochte woningen , 207.000 euro.

Die hogere verkoopprijzen hebben tot gevolg dat gezinnen meer eigen spaargeld moeten inbrengen of steun van de familie en langere afbetalingstermijnen, tot 30 jaar zelfs, aangaan om de maandelijks aflossing van de hypothecaire lening dragelijk te houden. En zelfs dan is de aankoop van een appartement aan mediane verkoopprijs is voor gezinnen met een netto-belastbaar inkomen onder 40.000 euro nauwelijks haalbaar.

De Brusselse overheid steunt de aankoop van de eigen gezinswoning op minstens drie manieren : door het geven fiscale voordelen, via goedkopere hypotheekleningen en door het aanbieden van gesubsidieerde koopwoningen. Een aantal van die steunmaatregelen zijn volgens ons veel te ruim opgevat en dragen bij tot een verdere stijging van de verkoopprijzen.

De BBRoW pleit ervoor om de overheidssteun voor aankoop van de gezinswoning selectiever en socialer toe te passen. .

7.1. Vermindering van de registratierechten

De verlaging van de registratierechten die de Brusselse regering in 2017 invoerde ter vervanging van de woonbonus was op zich een goede maatregel. Maar het taksvoordeel van zo'n 22.000 euro werd té gul uitgedeeld (namelijk voor woningen tot 500.000 euro en zonder enige inkomensvoorwaarde). ¹⁸

¹⁸. In Brussel worden jaarlijks zo'n 13.000 woningen verkocht.

• De BBRoW wil het doelpubliek van die verlaging beperken door het invoeren van een inkomensplafond dat overeenkomt met de inkomensplafonds van het Woningfonds en de vermindering van de registratierechten degressief te maken in functie van het inkomen.

7.2. De goedkopere hypothecaire leningen van het Brusselse Woningfonds

Het Brusselse Woningfonds is al jaren het best gekend voor haar goedkopere hypothecaire leningen. De laatste jaren worden zo'n 850 leningen toegekend, waarvan zo'n 700 aan gezinnen met een inkomen onder het inkomensplafond voor een sociale woning.

De Brusselse regering heeft de laatste jaren de inkomensvoorwaarden verhoogd, met de bedoeling om ook middeninkomens aan te trekken. Dat doelpubliek wendt zich echter minder tot het Woningfonds, onder meer omdat de rentevoet 5-jaarlijks herzien kan worden in functie van het inkomen.

• Voor de BBRoW moet het Woningfonds zich prioritair blijven richten tot gezinnen met een laag inkomen. Er kan geen sprake van zijn om de inkomensvoorwaarden nog te verhogen en om de vijfjaarlijkse renteherziening af te schaffen.

7.3. Aanbod van gesubsidieerde woningen

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

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

- Ook Citydev.brussels en het Woningfonds moeten nog meer werk maken van een verkoopformule waarbij woning en terrein worden gescheiden en de woning goedkoper kan worden verkocht aan gezinnen met een bescheiden of sociaal inkomen.

- De woningen die het Woningfonds realiseert worden verkocht tegen kostprijs, wat voor de gezinnen met een bescheiden inkomen nog altijd duur blijft. Enkel in het kader van de Alliantie Wonen worden sommige projecten van het Woningfonds gesubsidieert. We pleiten ervoor dat die subsidie structureel wordt toegekend voor alle verkoopprojecten van het Woningfonds (zoals het geval is bij Citydev), zodat gezinnen met een bescheiden inkomen er terecht kunnen.

- Citydev en het Woningfonds, maar ook de Brusselse gemeenten die in het kader van de wijkcontracten terreinen ter beschikking stellen van privé-promoteren moeten dezelfde anti-speculatieve' regels bij doorverkoop van de woning hanteren :

- Geen doorverkoop aan persoon die al woning bezit
- Koper moet zelfde inkomensvoorwaarden respecteren als doorverkoper
- De wederverkoopprijs moet worden gelimiteerd.

- De nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd door de Community Land Trust Brussel of andere verenigingen met een sociaal doel erkend en gesubsidieerd door het Brusselse Gewest die als doelpubliek de gezinnen hebben met een sociaal of bescheiden inkomen zouden moeten worden gedefinieerd als 'projecten in het kader van het sociale woonbeleid' en bijgevolg moeten kunnen genieten van 6% BTW in plaats van 21%.

7.4. Mede-eigendom

Veel personen met een bescheiden inkomen kopen een woning aan, of hebben een woning aangekocht in een appartementsgebouw waar de mede-eigendom vaak slecht wordt beheerd. Dat leidt tot financiële problemen, een slechte relatie met de buren en een verwaarlozing van het onderhoud van het gebouw.

Wanneer we pleiten voor het ondersteunen van sociale aankoop, dan is het ook belangrijk om de nodige middelen te voorzien om mede-eigendommen die in gebreke blijven terecht recht te trekken en om de oprichting van nieuwe mede-eigendommen te ondersteunen.

Daarom stellen we voor om de nodige middelen te voorzien voor de oprichting van 'sociale syndici' die kleine mede-eigendommen kunnen bijstaan en voor de creatie van een rollend fonds dat een oplossing kan bieden voor de solvabiliteit van de mede-eigendom, betaling van de schuldeisers en aan de mede-eigenaars de mogelijkheid biedt om hun schulden geleidelijk terug te betalen.