



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING MET BETREKKING TOT HET VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT INSTELLING VAN EEN VERALGEMEENDE HUISVESTINGSTOELAGE

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en op het verzoek om advies van 22 februari 2019 is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15 maart 2019 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag betreffende de tekst: *‘voorontwerp van besluit van de regering tot instelling van een veralgemeende huisvestingstoelage’* in eerste lezing.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het voorontwerp van besluit houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018, goedgekeurd in eerste lezing;
- De met het oog op de eerste lezing aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bezorgde nota's;
- De kennisgeving van de vergadering van de ministerraad op 21.02.2019.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Het verheugt de raad dat de regering de kwartaalbetaling van de huurtoelage wil vervangen door een maandelijkse uitbetaling. Ook de rechtstreekse betaling aan de OCMW's wordt toegejuicht.

De raad kan er echter niet mee instemmen dat de gebruikte geschiktheidsnormen voor de woningen strenger zijn dan de normen die de Gewestelijke Huisvestingsinspectie hanteert. De raad vraagt zich af waarom de regering, wat woonkwaliteit betreft, strenger wil zijn ten aanzien van de meest kansarme bevolking, die het moeilijk heeft een woonst te vinden.

Daarnaast verbaast de raad er zich over dat de tekst aangaande de minimumeisen van de DGHI geen gewag maakt van het begrip *‘ernstige gebreken’*. Door deze gebreken beter te omschrijven zouden de verenigingen die ijveren voor herhuisvesting hun gebruikers beter kunnen oriënteren.

Opmerkingen per artikel

Hoofdstuk I: Algemene bepalingen en definities

- Art.2.
 - o 4°: de definitie van woonoppervlakte stemt niet overeen met de definitie op de website over het rooster van indicatieve huurprijzen. Aangezien beide besluiten nauw samenhangen, is het aangewezen de definities op elkaar af te stemmen;
 - o 5°:

- om de studio met een gescheiden keuken niet uit te sluiten, moet de omschrijving 'woning bestaande uit een hoofdruimte die dienst doet als slaapkamer, woonkamer en keuken' vervangen worden door de omschrijving 'woning bestaande uit een hoofdruimte die dienst doet als slaapkamer, woonkamer **en/of** keuken'.
- De zin 'Ze dient uitsluitend voor de huisvesting van volwassenen' sluit de andere doelgroepen van de huurtoelage uit. Deze zin moet als volgt worden vervangen: 'Ze dient uitsluitend voor de huisvesting van volwassenen, begeleide of ontvoogde minderjarigen'.

Hoofdstuk II: Inkomsten

- Art. 3°: ontvoogde minderjarigen of jongvolwassenen beschikken niet altijd over aanslagbiljetten (AB's) die twee tot drie jaar in de tijd teruggaan. Het zou nuttig zijn te verwijzen naar maatregelen met betrekking tot andere types gecertificeerde inkomsten, zoals bij sociale huisvesting;

Hoofdstuk III: Geschiktheidsnormen

- Art. 6:
 - § 1: de vermelde bewoningsnormen zijn gebaseerd op het bewoningsbesluit van 2014, niet op de gezondheidsnormen;
 - 1°: er wordt vermeld dat de woonkamer over een oppervlakte van minstens 18 m² moet beschikken, terwijl de minimumoppervlakte (art. 7, § 1) 18 m² bedraagt, waarbij de badkamer en het toilet inbegrepen zijn. Deze twee verwante oppervlakenormen vertonen een gebrek aan samenhang;
 - 5°: de adviesraad vindt dat in het licht van de werkelijke noden te veel waarde wordt gehecht aan een verplicht privétoilet binnen in de woning. De wc mag gerust buiten de eigenlijke woning liggen, er moet enkel vermeden worden dat de bewoner zich onder de blote hemel moet begeven om naar het toilet te gaan;
- Art. 7:
 - § 1: de onbewoonbare ruimten vallen niet onder de oppervlakenormen van de DGHI (art. 4, 2°). Dit wordt niet verduidelijkt in artikel 7. Het zou nuttig zijn na te gaan of de oppervlakte van de woning voor 70% uit bewoonbare ruimten bestaat;
 - § 2:
 - Het zou nuttig zijn de hoogte na te gaan van de mansardekamers, die op 2,10 meter werd geraamd, maar in werkelijkheid 1,50 meter zou bedragen;
 - De adviesraad pleit voor het gebruik van één enkele meetnorm. In België bestaan er maar liefst zes meetnormen naast elkaar. Meerdere leden vragen dat de adviesraad uit eigen beweging een unieke meetnorm voorstelt.

Hoofdstuk IV: Ongeschikte woning

- Art. 11: de ordonnantie maakt een onderscheid tussen lichte en zware gebreken. Dit onderscheid vervalft in het besluit. De raad wil meer transparantie bij de evaluatie van woningen, opdat de begeleidende instanties de gebruikers beter zouden kunnen adviseren over deze woningen: zijn ze conform of niet?

Hoofdstuk V: Huur

- Art. 12: tijdens de looptijd van de huurovereenkomst kan de huurprijs door bijzondere omstandigheden gevoelig toenemen (bijvoorbeeld als de verhuurder de woning renoveert om de energiefactuur te verlagen). Dit kan ervoor zorgen dat de huur niet langer overeenstemt met het rooster van huurprijzen. De raad stelt voor dit rooster met de nodige omzichtigheid te gebruiken; het is immers een nieuw instrument. Voorgesteld wordt om tijdens de toekenningsperiode geen sancties op te leggen voor dit soort situaties.

De raad maakt zich overigens zorgen over een onbedachtzaam gebruik van het rooster van huurprijzen, en verzoekt om meer zekerheid.

Tot slot houdt het gebruik van het rooster van huurprijzen voor alle woningen (nieuwe woningen en woningen die al sinds jaar en dag op de huurmarkt aanwezig zijn) risico's in.

Hoofdstuk VI: Indiening en volledigheid van de aanvragen

- Art. 13:
 - o verwijzing naar de bedenking bij artikel 3 betreffende het bewijs van inkomsten;
 - o 1° verduidelijken dat verhuizingen worden bedoeld;
- Art. 16: de huurder moet zelf zorgen voor de conformiteit van de gas- en/of elektriciteitsinstallaties, anders kan hij problemen krijgen met zijn huurtoelage. De raad vraagt te verduidelijken dat het aan Brussel Huisvesting toekomt de verhuurder rechtstreeks aan te spreken. De raad wenst dat de huurder er niet het slachtoffer van wordt, want zijn aanvraag zou immers worden verworpen.
Het is aangewezen toe te voegen dat een afschrift van het conformiteitsattest van de installaties moet worden bezorgd.

Hoofdstuk VII: Gegevensbescherming

- Art. 23: de raad herinnert eraan dat een verduidelijking over de toepassing van de AVG overbodig is. Erger nog, de aangebrachte verduidelijkingen m.b.t. de wettelijke verplichtingen bevatten dubbelzinnigheden of zelfs fouten. De raad stelt een meer algemene opmerking voor, waaruit blijkt dat de AVG ook voor deze tekst geldt.
Overigens is het nuttig te vermelden dat de AVG ook van toepassing is op de gegevens van de andere gezinsleden en van de verhuurders.

Hoofdstuk IX: Overgangs- en slotbepalingen

- Art. 32: de raad wil dat in overleg met Brussel Huisvesting een realistische datum van inwerkingtreding van het besluit wordt bepaald, opdat er geen onderbreking zou zijn bij de toekenning van de huurtoelagen. Brussel Huisvesting zal immers pas in september klaar zijn voor het IT-beheer.
Bij een voortijdige inwerkingtreding zouden volgens de raad geen nieuwe toelagen meer kunnen worden toegekend, ten koste van een bijzonder kwetsbare doelgroep.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de regering, als minstens de helft van de leden dezelfde mening is toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, 'de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt'.

Voor de raad, op 28 maart 2019,


Daniel d'Almeida
Voorzitter


Werner VAN MIEGHEM
Vicevoorzitter