



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

Adviesraad voor Huisvesting

Jaarverslag September 2020 – juni 2021

Correspondentieadres

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
Brussel Huisvesting – Wooninformatiecentrum
Secretariaat van de ARH
Sint-Lazarusplein 2
1035 Brussel
arhsecretariaat@gob.brussels

Inleiding

De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing is een adviesorgaan waarvan de samenstelling, opdrachten en werking bepaald worden in de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikelen 90 tot 107).

De Adviesraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de openbare huisvestingsoperatoren, het middenveld, de privésector, de huurders- en eigenaarsverenigingen en deskundigen.

De raad brengt adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadsvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

De raad kan studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Dit verslag betreft de activiteiten van de raad in het academiejaar 2020-2021.

Inhoudsopgave

1. BESTUUR EN ORGANISATIE	3
1.1 LEDEN	3
1.2 BUREAU.....	5
1.3 VERTEGENWOORDIGERS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST.....	5
1.4 SECRETARIAAT EN WEBSITE	5
1.5 VERTEGENWOORDIGINGEN PER INSTANTIE.....	6
1.6 WIJZIGING VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT	7
2. DOOR DE RAAD UITGEBRACHTE ADVIEZEN TIJDENS HET ACADEMIEJAAR 2020-2021	7
2.1 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT TOT ORGANISATIE VAN DE GEWESTELIJKE GRONDALLIANTIES, HUN ERKENNING EN HUN FINANCIERING	8
2.2 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT TOT WIJZIGING VAN ARTIKEL 5 VAN HET BESLUIT VAN 26 SEPTEMBER 1996 HOUDENDE DE REGELING VAN DE VERHUUR VAN WONINGEN DIE BEHEERD WORDEN DOOR DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMACHTSMAATSCHAPPIJ OF DOOR DE OPENBARE VASTGOEDMACHTSMAATSCHAPPIJEN	9
2.3 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN 24 APRIL 2014 BETREFFENDE DE SOCIALE KREDIETINSTELLINGEN.....	9
2.4 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT TOT UITSTEL VAN DE DATUM VAN DE VERKIEZINGEN VAN DE ADVIESRADEN VAN DE HUURDERS INGESTELD BIJ DE OPENBARE VASTGOEDMACHTSMAATSCHAPPIJEN VOOR HET JAAR 2021 NAAR AANLEIDING VAN DE PANDEMIE VERBONDEN AAN HET CORONAVIRUS COVID-19 - DRINGENDE RAADPLEGING VAN DE ARH	10
2.5 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT TOT INVOERING VAN EEN HUURTOELAGE.....	10
2.6 ADVIES OVER HET VOORSTEL VAN ORDONNANTIE TOT OPRICHTING VAN EEN PARITAIRE HUURCOMMISSIE EN TER BESTRIJDING VAN BUITENSPORIGE HUURPRIJZEN.....	12
2.7 ADVIES OVER HET VOORSTEL VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE ZOALS GOEDGEKEURD DOOR HET BESLUIT VAN 17 JULI 2003, ERTOE STREKKENDE HET ROOSTER VAN DE HUURPRIJZEN BINDEND TE MAKEN EN EEN PARITAIRE HUURCOMMISSIE OP TE RICHTEN	15
2.8 ADVIES OVER HET BESLUIT TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BESLUIT VAN 25 OKTOBER 2018 TOT VASTSTELLING VAN DE TOEKENNINGSVOORWAARDEN EN DE PROCEDUREREGELS DIE OP DE BGHM, DE OVM'S, DE GEMEENTEN EN DE OCMW'S VAN TOEPASSING ZIJN EN DIE ONLOSMAKELIJK VERBONDEN ZIJN MET DE FINANCIERING VAN AANKOOP- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN VAN WONINGEN, EVENALS MET PROJECTEN VOOR DE AFBRAAK VAN GEBOUWEN EN DE HEROPBOUW VAN WONINGEN	17
2.9 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE GELIJKE BEHANDELING VAN VROUWEN EN MANNEN EN DISCRIMINATIEBESTRIJDING	18
2.10 ADVIES OVER HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN VAN BEPERKTE DUUR.....	20

1. Bestuur en organisatie

1.1 Leden

Vernieuwing van de helft van de leden van de raad

Tijdens het voorbije academiejaar werd de helft van de leden van de ARH vernieuwd, overeenkomstig artikel 94, §2 van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Een oproep tot kandidaten werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 augustus 2020 ([BS 27-08-2020, p. 64126](#)). Elke betrokken instantie diende een effectief lid en een plaatsvervangend lid voor te dragen.

Het kabinet heeft de kandidaturen in ontvangst genomen en de vernieuwing van de ARH werd op 17 december 2020 goedgekeurd door de Regering.

De wijzigingen naar aanleiding van de vernieuwing van de helft van de leden zijn als volgt:

<u>Instanties</u>	<u>Effectieve leden</u>		<u>Plaatsvervangende leden</u>	
	Vóór vernieuwing	Na vernieuwing	Vóór vernieuwing	Na vernieuwing
CITYDEV	Nathalie RENNEBOOG	Georges HUPIN	Charlotte WAUTERS	Christine JACQUES
Confederatie Bouw	Hugues KEMPENEERS	<i>Vernieuwd</i>	Laurent SCHILTZ	<i>Vernieuwd</i>
BIV	Rodolphe d'OULTREMONT	Alexandre de SAINT-MARCQ	Geoffroy de CLIPPELE	<i>Vernieuwd</i>
VSH	Gauthier GILOT	<i>Vernieuwd</i>	Nathalie GERMEN	Laurent LEMAIRE
Verenigingen: BFUH Habiter Bruxelles Netwerk Wonen SLLS	Karine SERONT Mohammed OUSLIKH Catherine RUELE José GARCIA	<i>Vernieuwd</i> Alessandro GRUMELLI <i>Vernieuwd</i> <i>Vernieuwd</i>	Marie KRISLOVA Yaël GUILLAUME Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT	<i>Rémy RENSON</i> <i>Vernieuwd</i> <i>Vernieuwd</i> <i>Vernieuwd</i>
BRULOCALIS Afdeling Gemeenten	Philippe BOÏKETE	<i>Vernieuwd</i>	Khalid ZIAN	<i>Vernieuwd</i>
Kamer van Notarissen	Marie-Pierre GERADIN	Thomas LICOPPE	Thomas LICOPPE	Tanguy le MAIRE
ULEB	Francis GABELE	<i>Vernieuwd</i>	Daniel KENES	<i>Vernieuwd</i>
Onafhankelijke deskundigen	Vacant	Constant van BLERK	/	/

Andere vervangingen

Naast de vervanging van de helft van de leden heeft de Regering ook vervangingen op verzoek van de instanties goedgekeurd:

Instanties	Effectieve leden		Plaatsvervangende leden	
	Vóór vervanging	Na vervanging	Vóór vervanging	Na vervanging
IEB	<i>Geen wijzigingen</i>		Thierry KUYKEN	Sarah DE LAET
BRULOCALIS Federatie van Brusselse OCMW's	Marie WASTCHENKO	Vacant (ontslag)	<i>Geen wijzigingen</i>	
BRULOCALIS Afdeling Gemeenten	<i>Geen wijzigingen</i>		Khalid ZIAN	Lydia MUTYEBELE NGOI
Economische en Sociale Raad Representatieve werknemersorganisaties	<i>Geen wijzigingen</i>		Alessandro GRUMELLI	Samuel DROOLANS
SNPC / VEPR	<i>Geen wijzigingen</i>		Vacant (ontslag)	Eric MATHAY
SVK	Isabelle JENNES	Grace FAES	<i>Geen wijzigingen</i>	
IEB	<i>Geen wijzigingen</i>		Sarah DE LAET	Martin ROSENFELD

Ledenlijst

Bijgevolg is de ledenlijst op 30 juni 2021 als volgt:

Instanties	Effectieve leden	Plaatsvervangende leden
BGHM	Catherine BRUYNIX	Amélie BECKERS
CITYDEV	Georges HUPIN	Christine JACQUES
Woningfonds	Marguerite de CALLATAY	Michel LEMAIRE
Confederatie Bouw	Hugues KEMPENEERS	Laurent SCHILTZ
BIV	Alexandre le Clément de SAINT-MARCQ	Geoffroy de CLIPPELE
ULEB	Francis GABELE	Daniel KENES
OVM: VSH FESOCOLAB	Gauthier GILOT Isabelle QUOILIN	Laurent LEMAIRE Laurent VANCLAIRE
Verenigingen: FEBUL Habiter Bruxelles IEB BBROW Netwerk Wonen SLLS	Karine SERONT Alessandro GRUMELLI Claire SCOHIER Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Rémy RENSON Yaël GUILLAUME Martin ROSENFELD Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT
SVK	Grace FAES	Laurence LIBON
BRULOCALIS Fed. van Brusselse OCMW's Afdeling Gemeenten	Vacant Philippe BOÏKETE	Stéphane ROBERTI Lydia MUTYEBELE NGOI
Economische en Sociale Raad Representatieve werknemersorganisaties Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	Daniel FASTENAKEL Pierre VAN SCHENDEL	Samuel DROOLANS Miguel VAN KEIRSBILCK
SNPC / VEPR	Dominique PLETINCKX	Eric MATHAY

Kamer van Notarissen	Thomas LICOPPE	Tanguy le MAIRE
Architecten	Marie-Madeleine MENNENS	Philippe LAPORTA
Onafhankelijke deskundigen	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
BVS	Pierre-Alain FRANCK	Olivier CARRETTE

1.2 Bureau

Het vernieuwde bureau is als volgt samengesteld:

- Voorzitter: Isabelle QUOILIN
- Vicevoorzitter: Werner VAN MIEGHEM
- Schatbewaarder: Marguerite de CALLATAY
- Secretaris: Alessandro GRUMELLI

1.3 Vertegenwoordigers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Kabinet bevoegd voor Huisvesting: Laurence LEROY

Kabinet bevoegd voor Stadsvernieuwing: Maxime CAMPUS

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel: Sandrine JACOBS

1.4 Secretariaat en website

Het Wooninformatiecentrum (WIC) verzorgt het secretariaat en beheert de website van de ARH.

Dit academiejaar werd het secretariaat waargenomen door Sandrine JACOBS, Ghizlan SAHLI NOUINOU en Julie VAN HAM.

Op de website van de ARH, <https://huisvesting.brussels/arh> is volgende informatie beschikbaar:

- De lijst van de leden, de vertegenwoordigers van de Regering en de leden van het bureau;
- De wettelijke basis en het huishoudelijk reglement van de ARH;
- De contactgegevens;
- De lijst van de door de raad uitgebrachte adviezen.

1.5 Vertegenwoordigingen per instantie

Rekening houdend met de verleende volmachten, waren de aanwezigheden als volgt:

<u>Instanties</u>	<u>Vertegenwoordiging van de instantie</u> (Totaal: 14 vergaderingen)
BGHM	11
CITYDEV	9
Woningfonds	13
Confederatie Bouw	9
BIV	13
ULEB	13
OVM:	
VSH	14
FESOCOLAB	14
Verenigingen:	
BFUH	14
Habiter Bruxelles	13
IEB	13
BBROW	12
Netwerk Wonen	13
SLLS	8
SVK	8
BRULOCALIS	
Fed. van Brusselse OCMW's	0
Afdeling Gemeenten	2
Economische en Sociale Raad	
Representatieve werknemersorganisaties	13
Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	0
SNPC / VEPR	7
Kamer van Notarissen	13
Architect	13
Onafhankelijke deskundigen	
Daniel d'ATH	12
Constant van BLERK	5
BVS	10

1.6 Wijziging van het huishoudelijk reglement

Tijdens zijn vergadering op 15 mei 2020 besliste de raad tot wijzigingen van het huishoudelijk reglement.

Het nieuwe huishoudelijke reglement werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd tijdens de ministerraadvergadering van 17 december 2020.

2. Door de raad uitgebrachte adviezen tijdens het academiejaar 2020-2021

Tussen 1 september 2020 en 30 juni 2021 heeft de Adviesraad voor Huisvesting 14 maal vergaderd.

In die periode heeft de raad 10 adviezen uitgebracht op verzoek van de regering.

Twee andere adviesverzoeken bleven zonder gevolg omdat de leden beslisten zich niet uit te spreken over de voorgelegde ontwerpen.

Ten slotte valt op te merken dat de ARH tijdens dit academiejaar regelmatig gewerkt heeft aan het opstellen van een advies uit eigen beweging over huuruitzettingen. Aan dit advies zal verdergewerkt worden tijdens het academiejaar 2021-2022.

<u>Vergaderdatum</u>	<u>Advies</u>
18/09/2020	Advies over het ontwerpbesluit tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering - <i>Uitgebracht op 30-09-2020</i> Advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van artikel 5 van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen - <i>Uitgebracht op 30-09-2020</i> Advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 24 april 2014 betreffende de sociale kredietinstellingen - <i>Uitgebracht op 30-09-2020</i>
Digitale stemming, 18 december	Advies over het ontwerpbesluit tot uitstel van de datum van de verkiezingen van de adviesraden van de huurders ingesteld bij de openbare vastgoedmaatschappijen voor het jaar 2021 naar aanleiding van de pandemie verbonden aan het coronavirus Covid-19 - <i>Dringende raadpleging van de ARH - Uitgebracht op 15-12-2020</i>
-	Advies over het gemeentelijke ontwikkelingsplan en milieueffectenrapport van de gemeente Evere - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de leden om zich niet uit te spreken over het ontwerp.</i> Advies over de wijziging van het bijzonder bestemmingsplan nr. 101 "STROOBANTS – PICARDIË" van de gemeente Evere - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de leden om zich niet uit te spreken over het ontwerp.</i>
19/03, 23/04	Advies over het ontwerpbesluit tot invoering van een huurtoelage - <i>Uitgebracht op 27-04-2021</i>
07/05, 12/05	Advies over het voorstel van ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen - <i>Uitgebracht op 18-05-2021</i>

12/05, 21/05	<p>Advies over het voorstel van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode zoals goedgekeurd door het besluit van 17 juli 2003, ertoe strekkende het rooster van de huurprijzen bindend te maken en een paritaire huurcommissie op te richten - <i>Uitgebracht op 21-05-2021</i></p> <p>Advies over het besluit tot gedeeltelijke opheffing van het besluit van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor de afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen - <i>Uitgebracht op 21-05-2021</i></p>
21/05, 4/06	<p>Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding - <i>Uitgebracht op 09-06-2021</i></p>
4/06, 11/06, 18/06	<p>Advies over het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur - <i>Uitgebracht op 23-06-2021</i></p>

2.1 Advies over het ontwerpbesluit tot organisatie van de Gewestelijke Grondallianties, hun erkenning en hun financiering

Context

Om erkend te worden, moet de Gewestelijke Grondalliantie (CLT) voldoen aan bepaalde voorwaarden betreffende zijn organisatie en werkwijze, maar moet hij ook garanties voorleggen betreffende zijn financiële draagkracht en zijn vermogen om de opdrachten uit te voeren op technisch en menselijk vlak.

Het ontwerpbesluit stelt een aanzienlijke vereenvoudiging van de berekeningswijze van de investeringssubsidie voor. In de simulaties die het bestuur gemaakt heeft, wordt de groei van de subsidie geschat ten opzichte van de huidige budgetten. Door deze subsidie te verhogen, wil men de financiële draagkracht van de CLT versterken, evenals het vermogen van de CLT om zijn projecten te verwezenlijken en zijn kosten als opdrachtgever te dekken.

Bovendien beoogt dit ontwerpbesluit het doorverkopen van een CLT-woning beter te omkaderen: er worden voorwaarden ingesteld om de meerwaarde te begrenzen en zo de prijsstijging van de CLT-woningen te beperken, zodat ze op lange termijn betaalbaar blijven.

Samenvatting van de essentiële punten: erkenningsduur van 6 jaar, sluiten van een beheersovereenkomst met een looptijd van 3 jaar, vereenvoudiging van de investeringssubsidies, duidelijk in het besluit bepaalde doorverkoopvoorwaarden en categorisering van de kandidaat-kopers (4 categorieën volgens hun inkomen).

Dit ontwerp is grotendeels geïnspireerd op de gangbare praktijken bij de CLTB, waarmee overleg gepleegd werd.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De Adviesraad heeft een gunstig advies gegeven over dit ontwerpbesluit.

Naast een reeks suggesties voor betekenisverduidelijkingen in de art. 1, 3, 5, 13 à 17, 19 tot 21, 25 en 26, was de raad van oordeel dat de woorden "opschortende voorwaarden" niet gepast waren en dat het beter zou zijn te opteren voor "voorafgaande voorwaarden" die vervuld moeten worden door wie in aanmerking komt. De raad stelt bovendien voor te preciseren dat bij niet-voorlegging van de documenten binnen een welbepaalde termijn overgegaan zou worden naar de volgende kandidaat. (art. 21)

De raad heeft ook aanbevolen dat de kostprijs verplicht te vermelden zou zijn in de eerste akte van eigendomsoverdracht alsook in de volgende, gelet op het nut daarvan voor de berekening van de verkoopprijs, als vermeld in art. 26. (art. 22)

De raad vond dat het inschakelen van de SVK's voor de controle van de huurperiode voor de SVK's een bijkomende opdracht zou betekenen die niet past bij hun activiteiten. Bovendien wees de raad erop dat verhuur voor een termijn van 3 jaar onwettelijk zou zijn voor de SVK's.

De raad stelde voor om de in de tekst vermelde duur van 3 jaar te behouden zonder te verwijzen naar de SVK's en om na te denken over een ander systeem met het oog op een gematigde huurprijs. (art. 25)

De raad formuleerde verder de aanbeveling om de artikelen van het besluit te vermelden die in het verkoopcompromis opgenomen moeten worden. De raad stelde volgende formulering voor: "De artikelen 20, 21, 22, 23, 24 en 25 die de voorwaarden voor toegang en bewoning bepalen die in onderhavig besluit behandeld worden, worden opgelegd aan alle opeenvolgende kopers en eigenaars. De tekst van deze artikelen moet in alle compromissen en authentieke verkoopakten opgenomen worden." (art. 26)

De raad stelde voor om "60 werkdagen" te vervangen door "60 kalenderdagen", zoals in andere wetteksten die voorzien in voorkeurechten.

Daarnaast had de raad vragen bij de lange termijnen die in de ontwerp tekst bepaald waren en die inhielden dat als de CLT zijn recht op de 59ste werkdag afstond, de cessionaris nog over 60 werkdagen beschikte om zijn recht uit te oefenen.

De raad formuleerde ook de aanbeveling om te voorzien in een ontvangstbewijs voor de kennisgeving aan de notaris die de CLT dient te verrichten, zodat er een ingangsdatum vastgesteld wordt voor het voorkeurecht, en om de vorm van de kennisgevingen te preciseren (aangetekende zending, gewone brief, e-mail, enz.). (art. 27)

Ten slotte stelde de raad zich vragen bij de mogelijkheid voor een CLT om toegang tot het Rijksregister te verkrijgen op grond van dit besluit. De raad stelde voor dat de CLT de koper om die informatie zou verzoeken bij diens aanvraag. (art. 30)

2.2 Advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van artikel 5 van het besluit van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

Context

Dit ontwerpbesluit heeft tot doel kandidaat-huurders of belangstellende derden in staat te stellen inschrijvingsformulieren te downloaden. Globaal beschouwd wordt administratieve vereenvoudiging beoogd via digitalisering.

Kandidaten kunnen evenwel nog altijd aanvragen op papier indienen, om geen digitale kloof te doen ontstaan.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De Adviesraad voor Huisvesting heeft een gunstig advies uitgebracht over het ontwerp van besluit.

2.3 Advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 24 april 2014 betreffende de sociale kredietinstellingen

Context

De sociale kredietinstellingen (SKI's) zijn door de Regering erkende privéondernemingen. Ze worden ingesteld door de Brusselse Huisvestingscode en worden gereguleerd door het besluit van 24 april 2014, waarvan de wijziging beoogd wordt.

Via een erkenning krijgen de SKI's toegang tot twee waarborgen. Het gaat om een vrij omslachtig systeem dat dit ontwerp beoogt te vereenvoudigen. Daartoe heeft de Regering specifieke voorwaarden bepaald voor de grote waarborg. De kleine waarborg wordt daarentegen opgeheven. Een van de doelstellingen van de Regering bestond erin de SKI's ertoe aan te zetten hun leningen of hun activiteiten af te stemmen op de doelgroepen die minst toegang hebben tot de hypotheekmarkt. Bepaalde doelgroepen konden gedefinieerd worden: alleenstaanden, eenoudergezinnen, senioren en jonge gezinnen.

Op de hypotheekmarkt vertegenwoordigen de sociale kredietinstellingen slechts een marktaandeel van 0,3%. De bedoeling zou erin bestaan hun marktpositie te versterken door de erkenningsvoorwaarden te versoepelen, evenals de voorwaarden voor het toekennen van leningen. Aangezien bepaalde criteria niet geïndexeerd werden sinds 2015 was het nodig de betrokken bedragen te verhogen tot een realistisch niveau. Er werd geopteerd voor een gelijkschakeling met de voorwaarden van het Woningfonds om concurrentie tussen beide instellingen te vermijden.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De Adviesraad voor Huisvesting heeft een gunstig advies uitgebracht over het ontwerp van besluit. De raad stelt zich evenwel vragen wat betreft de toekomst van de sociale kredietinstellingen en wijst erop voorstander te zijn van een stroomlijning van het sociale koopkrediet voor woningen.

2.4 Advies over het ontwerpbesluit tot uitstel van de datum van de verkiezingen van de adviesraden van de huurders ingesteld bij de openbare vastgoedmaatschappijen voor het jaar 2021 naar aanleiding van de pandemie verbonden aan het coronavirus Covid-19 - Dringende raadpleging van de ARH

Context

Deze pandemie maakt het onmogelijk de verkiezingen van de adviesraden van de huurders in goede omstandigheden te organiseren, meer bepaald wat betreft het bereiken van voldoende participatie bij de huurders.

Het is daarom van belang de datum van de verkiezingen uit te stellen en hierover snel te communiceren om de praktische organisatie van de verkiezingen veilig te laten verlopen.

Aangezien de duur van de coronacrisis en de gevolgen ervan onzeker zijn, is het niet mogelijk om op het ogenblik van de uitvaardiging van dit besluit te bepalen wanneer de verkiezingen van de adviesraden van de huurders in goede omstandigheden georganiseerd zullen kunnen worden.

Het behoort daarom de minister toe om na advies van de BGHM en overleg met de openbare vastgoedmaatschappijen de datum van de verkiezingen te bepalen, evenals de eventuele nadere regels voor het aanpassen van de verkiezingsprocedure, met inbegrip van de communicatie naar de kiezers die vermeld staan op de lijsten die de OVM's hebben vastgesteld op 14 augustus 2020. Deze lijsten blijven immers geldig.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De Adviesraad voor Huisvesting heeft een gunstig advies uitgebracht over het ontwerp van besluit. Algemene opmerkingen: de raad heeft in de bijlage het advies van één van zijn leden overgemaakt, dat algemene opmerkingen bevat.

2.5 Advies over het ontwerpbesluit tot invoering van een huurtoelage

Context

Dit ontwerp heeft betrekking op actie 18 van het Noodplan Huisvesting: hervorming van de huurtoelage. Op 18 juli 2019 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in haar algemene beleidsverklaring immers het belang van het recht op huisvesting bevestigd en er een van haar prioriteiten van gemaakt.

De regeringsdoelstelling om snel een concrete oplossing te bieden voor de Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning noopt bijgevolg tot een herziening van de ordonnantie van 21 december 2018 om de vooropgestelde streefdoelen waar te maken, met name:

1. een betere dekking van de beoogde doelgroepen;
2. een vereenvoudiging van de procedures om het systeem begrijpelijker te maken en de verwerkingstijd te versnellen;
3. een vermindering van de administratieve lasten op basis van het beginsel van de automatisering van rechten.

Om die doelstellingen te verwezenlijken lijkt het wenselijk het systeem van de vroegere toelagen te vervangen door twee duidelijk onderscheiden toelagen:

1. een huurtoelage voor sociaaleconomisch kwetsbare gezinnen die op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan. Het is deze huurtoelage die het voorwerp uitmaakt van het voorgelegde ontwerpbesluit;
2. Een vernieuwde herhuisvestingstoelage voor gezinnen in dringende huisvestingsnood: deze herhuisvestingstoelage wordt de komende maanden verder uitgewerkt en zal opgenomen worden in een ontwerpbesluit.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De Adviesraad verwelkomt de bereidheid om de huurtoelage te vereenvoudigen en de maatregelen om de procedure voor de toekenning van de toelage verder te automatiseren. De raad vreest evenwel dat deze nieuwe toelage tot een stijging van de Brusselse huurprijzen kan leiden. De Regering lijkt te rekenen op de oprichting van een paritaire huurcommissie, waarover de Adviesraad zich in de huidige vorm niet kan uitspreken en die nog geen garantie biedt tegen een stijging van de huurprijzen, met name wegens de verschillende momenten waarop de verschillende ontwerpen in werking treden. Er moet absoluut worden vermeden dat een gebrek aan omkadering de inspanningen die in het kader van de huidige huurtoelage zijn geleverd ondermijnt. Daarom beveelt de raad ten stelligste aan een doeltreffende monitoring van het huurprijsverloop op te zetten. De Adviesraad benadrukt ook dat het belangrijk is alle maatregelen te nemen om het aanbod van betaalbare huurwoningen te vergroten.

Tot slot stelt de Adviesraad vast dat de staat van de woning niet langer een voorwaarde is voor de toekenning van de toelage, waardoor de dubbele problematiek van wonen in een ongezonde woning en geen huurtoelage ontvangen wordt vermeden. De Adviesraad vreest echter een daling in het aantal niet-conforme woningen dat door de DGHI wordt opgespoord, terwijl de strijd tegen ongezonde woningen net verder moet worden opgevoerd.

In zijn opmerkingen per artikel wees de raad op volgende punten.

De Adviesraad stelt zich vragen bij de beperking van de duur van de steun tot maximaal twee periodes van vijf jaar. Deze duur wordt te kort geacht voor bepaalde situaties. Er werd aanbevolen de duur van de steun af te stemmen op de wachttijd voor een sociale woning. (art. 2)

De raad vestigt de aandacht op het risico dat de tekst zoals hij werd voorgelegd de aankoop van een woning door een gezinslid kan ontmoedigen.

De Adviesraad beveelt ook aan de toelage uit te betalen zodra de aanvrager in aanmerking komt voor een sociale woning.

De raad meent dat het vastleggen van de inkomensgrens op het leefloon een kwetsbare bevolkingsgroep kan uitsluiten van deze steunmaatregel. Er doet zich hier een mogelijk discriminatieprobleem voor, dat zou kunnen worden opgelost door een toelage in te voeren met een degressief bedrag voor eenoudergezinnen met een inkomen dat tussen het niveau van het leefloon en het niveau van de verhoogde tegemoetkoming ligt.

De raad is van oordeel dat de verwijzing naar het inkomen tijdens het op twee na laatste jaar of het inkomen zoals opgenomen in de gewestelijke gegevensbank het onduidelijk maakt welk inkomen daadwerkelijk in aanmerking wordt genomen. De raad beveelt aan rekening te houden met het werkelijke inkomen op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. (art. 3 en 14)

Wat betreft de verhogingen per kind ten laste beveelt de raad aan die niet te beperken tot drie en rekening te houden met de werkelijke samenstelling van de gezinnen. De ter zake actieve verenigingen wijzen erop dat grote gezinnen die OCMW-steun ontvangen veel problemen ondervinden om een geschikte woning te vinden en dat vele van die gezinnen zich slechts een woning met twee kamers kunnen veroorloven. Daarom zou een hogere toelage die rekening houdt met de werkelijke gezinssamenstelling die gezinnen in staat kunnen stellen een beter geschikte woning te huren. (art. 4)

De aan de raad voorgelegde tekst voorziet in de opschorting van de toelage als de begunstigde niet langer over het vereiste aantal voorkeurrechten beschikt. De raad wijst erop dat sommige tijdelijke voorkeurrechten zeer kwetsbare doelgroepen betreffen. Hun precaire situatie zou moeten worden verbeterd en niet worden verergerd door de steun stop te zetten. (art. 5)

De aan de raad voorgelegde tekst vermeldt de opschorting van het recht op de toelage indien de opschorting gehandhaafd blijft gedurende zes opeenvolgende maanden.

Deze termijn is echter korter dan de door de BGHM toegekende termijn voor het indienen van een klacht wegens schraping. De Adviesraad raadt aan deze twee termijnen op elkaar af te stemmen. (art. 6)

De Adviesraad bemoedigt het bestuderen van een automatische toekenningsprocedure op basis van reeds beschikbare informatie zonder uitdrukkelijk verzoek van de begunstigde. In een dergelijk systeem zou het initiatief om contact te nemen van het bestuur uitgaan. (art. 7)

De raad beveelt het opsplitsen van de huurtoelage aan in geval van scheiding van een begunstigd gezin. (art. 11)

De Adviesraad wijst erop dat de overgangsbepalingen niet verwijzen naar de herhuisvestingstoelage. De raad beveelt aan dat het Gewest erop toeziet dat de inkomsten die "vrijgesteld" zijn volgens de leefloonwet (d.w.z. cumuleerbaar met het leefloon: kinderbijslag, studiebeurzen, enz.) niet in aanmerking worden genomen bij de berekening van het inkomen.

Ten slotte formuleert de raad volgende aanbevelingen:

- Indien de toepasselijke wetgeving er niet met zekerheid in voorziet, moet het Gewest erop toezien, zo nodig door gebruik te maken van de impliciete bevoegdheden of door een samenwerkingsakkoord met de federale staat, dat de OCMW's de huurtoelage niet afhouden van het leefloon of van andere bedragen die zij uitbetalen.
- Indien de toepasselijke wetgeving er niet met zekerheid in voorziet, moet het Gewest erop toezien, zo nodig door gebruik te maken van de impliciete bevoegdheden of door een samenwerkingsakkoord met de federale staat, dat de huurtoelage niet kan worden gebruikt voor de terugbetaling van schulden in het kader van een collectieve schuldregeling of de herformulering van de afbetalingsplannen die op de begunstigde van toepassing zouden zijn. (art. 21)

2.6 Advies over het voorstel van ordonnantie tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen

Context

Dit voorstel van ordonnantie heeft tot doel te komen tot een verlaging van de huurprijzen door ze te begrenzen. Het voorstel voert een dwingend huurprijsrooster in op basis van de bedragen van het indicatief rooster van de referentiehurprijzen met de gecumuleerde gegevens van drie enquêtes van

het Observatorium van de huurprijzen (2012, 2013 en 2015), via een paritaire commissie die ermee belast is dit dwingende rooster te doen toepassen.

Dit rooster bepaalt voor elke woning een aantal in acht te nemen criteria waarmee een prijsvork voor de huurprijs wordt berekend, m.a.w. een minimale en een maximale huurprijs voor de betrokken woning. Het bedrag van de huurprijs mag niet hoger liggen dan het maximum dat is bepaald in het dwingende rooster.

Dit voorstel van ordonnantie voorziet immers in de oprichting van een paritaire huurcommissie die kennis neemt van de geschillen tussen huurders en verhuurders over de toepassing van het dwingende huurprijsrooster. Deze paritaire commissie, een administratieve overheid die is samengeteld uit eigenaars- en huurdersorganisaties, kan bindende beslissingen nemen over het bedrag van de huurprijs na de argumenten van beide partijen gehoord te hebben.

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen geeft hierover het volgende aan: Het achterliggende idee is dat van een instelling die daadwerkelijk toegankelijk is voor de hele bevolking dankzij kosteloze dienstverlening en het ontbreken van formaliteit en die conflictsituaties snel en doeltreffend kan oplossen om enerzijds de relaties tussen eigenaars en huurders te verbeteren en anderzijds de toegepaste huurprijzen beter af te stemmen op de kenmerken van de woning.

Tegen de beslissing van deze commissie kan beroep aangetekend worden bij de vrederechter van het kanton waar de huurwoning gelegen is.

Dergelijke commissies die de regels van de privéhuurmarkt controleren bestaan al in Frankrijk, Nederland, het Groothertogdom Luxemburg en Duitsland.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

Hoewel alle leden van de raad het bestaan van huurpanden met substantiële kwaliteitsgebreken en buitensporige huurprijzen unaniem erkennen, steunt de raad de oprichting van een paritaire huurcommissie als instrument in de strijd tegen buitensporige huurprijzen met 11 stemmen voor, 5 stemmen tegen en 5 onthoudingen.

Dit meerderheidsadvies is gebaseerd op:

- de moeilijke toegang tot betaalbare huisvesting voor een groot deel van de Brusselse bevolking, tot uitdrukking gebracht door het observatorium voor gezondheid en welzijn;
- de permanente stijging van de huurprijzen tijdens de laatste twee decennia, in het bijzonder in de lagere marktsegmenten;
- het ontbreken van een maatregel die de huurders toelaat het bedrag van de huurprijs mee te laten bepalen door de staat van de woning;
- de verplichting van de vrederechter om te verwijzen naar een technisch advies om zijn oordeel te verduidelijken;
- de materiële moeilijkheid van de vrederechter om systematisch de woningen te bezoeken;
- de kosten van de procedures bij de vrederechter voor huurders die al geen middelen hebben;
- het gevoel van onmacht van sommige huurders tegenover de vrederechter waardoor ze niet meer gemotiveerd zijn zich te verdedigen.

Aangezien de instanties die tegen de oprichting van een paritaire huurcommissie gestemd hebben het niet eens kunnen worden over aanbevelingen betreffende deze organisatie, **wordt het resterende deel van dit advies, vanaf de volgende paragraaf, enkel gesteund door de leden die voor de oprichting van voornoemde commissie hebben gestemd.**

Over het toepassingsgebied van het begrip "buitensporige huurprijs"

Twee instanties vragen het toepassingsgebied van het begrip van de buitensporige huurprijs te beperken tot woningen die substantiële kwaliteitsgebreken vertonen. Bovendien onthoudt een lid zich bij gebrek aan een mandaat met betrekking tot het toepassingsgebied.

De andere instanties die voor het principe zijn van een paritaire huurcommissie ondersteunen het toepassingsgebied zoals beschreven in het voorstel van ordonnantie.

Over de werking van de paritaire huurcommissie

De leden van de Raad die de oprichting van een paritaire huurcommissie steunen, bevelen een verplichte aanhangigmaking aan bij de PHC vooraleer er een beroep gedaan kan worden op het vredegericht.

De concurrerende bevoegdheid tussen die beide instanties veroorzaakt onbegrip bij kwetsbare huurders en vormt een belangrijke reden om geen beroep aan te tekenen.

Indien aanhangigmaking bij de PHC niet verplicht wordt, bevelen de leden op zijn minst aan dat de commissie haar taken voortzet, zelfs als de vrederechter wordt ingeschakeld.

De leden beklemtonen de expertise die nodig is voor het werk van de PHC. Ze bevelen aan dat vooraleer de commissie ingeschakeld wordt, er een diepgaand en deskundig onderzoek, met eventueel een bezoek ter plaatse, uitgevoerd zou worden door Brussel Huisvesting, dat het secretariaat van de commissie zal waarnemen, naar het model van het in Nederland geldende systeem. De PHC zou om bijkomend onderzoek van het dossier door het secretariaat moeten kunnen vragen, en indien nodig een beroep moeten kunnen doen op een onafhankelijke deskundige.

Indien een woning onbewoonbaar blijkt, wordt het aanbevolen te voorzien in samenwerking met de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI).

De leden bevelen aan dat de adviezen van de PHC snel uitgebracht worden en dat nodige middelen ingezet worden om de termijnen na te leven.

Er wordt een toepassingsbesluit voorgesteld met betrekking tot de werking van de paritaire huurcommissie. De Raad vraagt om daarover te worden geconsulteerd.

Over de draagwijdte van de adviezen van de paritaire commissie

De leden stellen zich vragen bij het nut van een niet-bindend advies.

Er wordt voorgesteld:

- dat de commissie zich uitspreekt over de buitensporigheid van de huurprijs en dat ze, indien de huurprijs als buitensporig wordt beoordeeld, een ander bedrag voorstelt als bemiddelingspoging. Zo niet kan het advies van de commissie niet dienen als basis voor een eventuele latere beoordeling door de vrederechter;
- dat indien er overeenstemming bereikt wordt over de huurprijs, de door de partijen ondertekende overeenkomst geldig zou zijn zonder tussenkomst van de vrederechter;
- dat bij onenigheid over het bedrag, beroep mogelijk zou zijn binnen een vastgelegde termijn;
- dat de tussenkomst van de vrederechter nodig zou zijn indien er geen overeenstemming over de huurprijs bereikt wordt;
- dat het door de PHC verrichte werk automatisch wordt toegevoegd aan het dossier van de vrederechter;
- dat de terugwerkende kracht van de beslissingen in bepaalde gevallen zou kunnen samenvallen met het begin van het huurcontract of toch minstens met de datum van de ingebrekestelling.

Over het gerechtelijk beroep

De leden stellen vast dat het voorstel van ordonnantie de mogelijkheden tot aanhangigmaking bij de vrederechter verveelvoudigt in alle fasen van de procedure, wat kan zorgen voor een verhoogd risico op juridisering van de dossiers van buitensporige huurprijzen.

De kosten van deze procedure bedragen echter minstens honderden euro's, wat aanzienlijk is voor kwetsbare huishoudens:

- advocatenkosten: die worden niet altijd gedekt door de juridische bijstand;

- eventuele strafkosten:
 - terugbetaling van de dagvaardingskosten (gemiddeld 300 euro);
 - de rechtsplegingsvergoeding om de kosten van de advocaat van de tegenpartij te dekken.

De huurder die op de hoogte is van dit risico op kosten zal die kosten afwegen tegen een beperkte vermindering van de huurprijs (bv. enkele tientallen euro per maand) en kan zo ontraden worden de zaak bij de commissie aanhangig te maken.

Daarom bevelen de leden aan het gerechtelijk beroep volledig kosteloos te maken.

Om het aantal gerechtelijke beroepen te beperken, bevelen de leden aan:

- de ontvankelijkheid van het beroep afhankelijk te maken van een uiteenzetting van de redenen waarom de door de commissie vastgestelde huurprijs in het licht van het referentierooster en de kenmerken van het goed wordt betwist;
- de kwestie van de buitensporige huurprijs los te koppelen van de bijkomende vragen;
- op te leggen dat de beslissing van de vrederechter met betrekking tot het rooster van de huurprijzen en de kenmerken van het goed gemotiveerd wordt;
- elk beroep tegen de beslissingen van de vrederechter uit te sluiten.

Over het rooster van de huurprijzen

De Raad neemt akte van de bereidheid van de Regering om het huidig geldende rooster van de huurprijzen te herzien. De Raad vraagt om vooraf te worden geraadpleegd over de methodologie bij de herziening van het rooster.

In hun opmerkingen per artikel brachten de leden die stemden voor de oprichting van een paritaire huurcommissie volgende punten naar voren:

De leden formuleren een aantal suggesties voor betekenisverduidelijkingen in de art. 4 en 8.

De leden bevelen aan om de SVK's uit te sluiten van het systeem, evenals de andere ION's. Er wordt eveneens voorgesteld de uitzondering niet te laten gelden voor de huurcontracten van openbare operatoren die niet zouden zijn onderworpen aan omkaderde huurprijzen, zoals dat het geval is voor bepaalde gemeentelijke woningen of woningen van grondbedrijven. De leden bevelen aan dat deze regeling niet van toepassing zou zijn in geval van een door het Gewest ingestelde omkaderingsmethode van de huurprijzen.

In de aan de raad voorgelegde tekst beschikt de verhuurder over de mogelijkheid zijn huurprijs te herzien als die 30% lager ligt dan de referentiehuurprijs. Bepaalde leden hebben voorgesteld die mogelijkheid te schrappen.

Bovendien bevelen de leden aan dat partijen vertegenwoordigd zouden kunnen worden door een gevolmachtigde persoon. (art. 4)

De leden merken op dat de in art. 224/1 §6 bedoelde sanctie niet toepasbaar is. De huurder kan immers niet weten of zijn verhuurder reeds verplicht werd een buitensporige huurprijs te herzien. Tot slot stellen de leden zich vragen over de gevolgen van een aanhangigmaking bij de PHC door de huurder, zoals een opzegging of een niet-hernieuwing van het huurcontract. De leden vragen hierover een denkoefening. (art. 8)

2.7 Advies over het voorstel van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode zoals goedgekeurd door het besluit van 17 juli 2003, ertoe strekkende het rooster van de huurprijzen bindend te maken en een paritaire huurcommissie op te richten

Context

Zie vorig punt (identieke context).

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De raad bleek verdeeld over de toepassing van een bindend huurprijsrooster, zowel voor sociale als privéwoningen.

De instanties die tegenstander zijn van een bindend rooster zijn van mening dat het rooster geen geschikt reguleringsmiddel is. Het zou gepaster zijn het woningaanbod structureel uit te breiden. Bovendien zou de invoering van het rooster het risico inhouden de investeringen te beperken, wat het woningtekort nog zou verergeren. Het opleggen van een lager huurrendement in bepaalde wijken zou investeerders afremmen. Die wijken zouden dan het risico lopen te blijven steken in hun huidige toestand. Daarnaast zou deze rendementsverlaging gepaard gaan met andere uitdagingen op milieuen mobiliteitsvlak. Deze maatregel zou bovendien ook een weerslag kunnen hebben op de vernieuwing van het bouwbestand in het BHG en de aankooprijzen van woningen. Omdat het verhuren van een goed niet los gezien kan worden van de investeringslogica, moet er een rechtstreekse link gelegd worden tussen de huurprijzen en de aanschafprijzen van de woningen, die eveneens stijgen.

In de Brusselse economische context vervullen de investeerders een sleutelrol. Over een periode van 25 jaar is de koopkracht in het Gewest immers met slechts 1% toegenomen. De ontlencapaciteit van de gezinnen heeft zijn limiet bereikt. Het huidige woningaanbod is niet afgestemd op de vraag, wat leidt tot prijsstijgingen en een aanzienlijke uittocht van Brussel naar de andere gewesten. Ook valt op te merken dat het aanbod van nieuwe woningen beperkt is.

Wat het eigenlijke rooster betreft, wijzen de instanties die er tegenstander van zijn op verschillende gebreken. Het rooster is onvoldoende verfijnd en houdt geen rekening met talloze comfortverhogende of comfortverlagende factoren. Het geeft geen beeld van de realiteit op de woningmarkt, noch van de voortdurende verandering (voorbeeld: belang om over een buitenruimte/werkruimte te beschikken in het licht van de gezondheids crisis). Het rooster houdt evenmin rekening met de vraagverschuiving naar nieuwe soorten woningen. Het berust op een voor kritiek vatbare methode. De gegevens zijn enkel afkomstig van enquêtes en vertegenwoordigen slechts een kleine steekproef van woningen. De oppervlakteberekeningen zijn niet geharmoniseerd en bepaalde kernbegrippen worden niet gedefinieerd (kamer, bouwjaar, enz.).

Ten slotte vrezen de instanties die tegen het systeem gekant zijn dat de PHC juist meer conflicten tussen huurders en verhuurders zal doen ontstaan en dat ze niet in staat is alle criteria te beoordelen waarmee rekening gehouden moet worden om de huurprijs te bepalen. Bovendien vragen die instanties zich af of de PHC geen hoge werkingskosten zal veroorzaken die ten laste vallen van de gemeenschap, terwijl de buitensporige huurprijzen slechts een klein deel van de woningen betreft.

De instanties die voorstander zijn van het systeem verheugen zich erover dat het voorstel eindelijk een methode bepaalt voor het opstellen van de huurprijsroosters, die momenteel geen wettelijke basis hebben. Deze instanties menen dat een aantal punten in die methode zullen bijdragen tot naleving van het rooster:

- een maximale referentiehurprijs die geldt als huurprijsplafond (als de huurder reageert):
- de naleving van het rooster komt niet in het gedrang door een marge rond de referentiehurprijs:
- een verhuurder die een onrechtmatige huurprijs bepaalt, kan gestraft worden:
- de beslissing van de paritaire huurcommissie wordt bindend als er geen beroep tegen ingesteld wordt:
- voor gerechtelijk beroep bij de vrederechter geldt een termijn van dertig dagen.

Deze instanties wijzen er evenwel op dat het "bindende" karakter van het rooster niet automatisch gewaarborgd is van bij het ontstaan van de huurovereenkomst. De huurprijs wordt bepaald door de

verhuurder bij het op de markt brengen van de woning en er is niet voorzien in een systeem om preventief te controleren of de prijs conform het rooster is. Als de huurder geen lagere huurprijs eist, kan een huurprijs die niet in overeenstemming is met het nochtans bindende rooster behouden blijven. De betrokken instanties wijzen bovendien op het ontbreken van een specifieke regeling voor woningen met kwaliteitsgebreken.

Als de huurprijs conform het rooster is, bepaalt de tekst dat de paritaire huurcommissie "niet bevoegd is om een huurprijs te wijzigen", ongeacht de staat van de woning (art. 225 § 4, 2° van de Huisvestingscode). Dit is een ernstige lacune in het voorstel van ordonnantie.

Deze instanties merken op dat de mogelijkheid voor de huurder om een herziening van de huurprijs te vragen zware gevolgen kan hebben. Hoewel dit recht de conformiteit van de huurprijzen met het rooster in de hand zou kunnen werken, moet de huurder zelf beslissen over de conformiteit van de huurprijs, terwijl de toe te passen methode kan leiden tot aanzienlijke beoordelingsverschillen. De huurder heeft geen zekerheid dat de PHC hem zal bijtreden en loopt het risico een betalingsachterstal op te lopen. Deze achterstal zou verergerd kunnen worden door de mogelijkheid voor de verhuurder om in beroep te gaan bij de PHC, zonder beperking in de tijd. Bij rechtstreekse aanhangigmaking bij de vrederechter wegens contractuele fout, kan dit bovendien aanleiding geven tot het verbreken van de huuroverkomst in het nadeel van de huurder, met mogelijk hoge procedurekosten.

De instanties die voorstander zijn van het systeem merken eveneens op dat het gerechtelijke beroep tegen de beslissing van de PHC niet beperkt wordt door ontvankelijkheidsvoorwaarden die verdragende procedures moeten vermijden. Deze instanties stellen voor dat dergelijke betwistingen gemotiveerd moeten worden met verwijzing naar het rooster en de kenmerken van het goed.

Verder bepleiten zij dat de buitensporige huurprijs in gerechtelijke beroepen tegen PHC-beslissingen losgekoppeld zou worden van de bijkomende kwesties. Ten slotte wordt opgemerkt dat er niet voorzien is in enige bescherming van de huurder tegen verbreking van de huurovereenkomst als vergelding.

De raad wijst er eveneens op dat het huurprijsrooster niet toegepast mag worden als er al in een andere huurprijsregeling voorzien is door het Gewest, zoals dit onder meer het geval is voor de meeste overheidsoperatoren en de sociale verhuurkantoren.

Opmerking: de raad voegt bij zijn advies meerdere nota's waarin leden hun argumenten uiteenzetten.

2.8 Advies over het besluit tot gedeeltelijke opheffing van het besluit van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor de afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen

Context

Het nieuwe beheerscontract dat werd gesloten tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd op 21 januari jl. goedgekeurd door de regering. Bijlage 4 ervan bepaalt de berekeningswijze en toekenningsvoorwaarden van subsidies en de procedureregels inzake financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van de BGHM of de OVM's. Dit betreft ook de projecten voor het slopen van gebouwen en het heropbouwen van woningen van diezelfde spelers.

Tot op heden waren die regels bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor de afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen (hierna "aankoopbesluit"). Dit besluit omvat ook bepalingen met betrekking tot subsidies voor projecten tot aankoop van vastgoed en ontwikkeling van woningen door de gemeenten en OCMW's.

Gelet op de invoering van het beheerscontract en de noodzaak om de subsidiebepalingen voor de gemeenten en de OCMW's te behouden, wordt voorgesteld om het aankoopbesluit gedeeltelijk op te heffen en alle verwijzingen naar de BGHM en de OVM's te schrappen, evenals de bepalingen die hen rechtstreeks betreffen, aangezien deze aangelegenheden voortaan geregeld worden door het beheerscontract.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De raad brengt een gunstig advies uit over de tekst en steunt de verkorting van alle termijnen om de productie van woningen mogelijk te maken.

De raad stelt voor te voorzien in een gelijkaardige maatregel voor de reglementering met betrekking tot het Woningfonds.

De raad beklemtoont dat deze maatregel er kwam na overleg met de privésector en feliciteert de regering daarvoor.

Voor een nog snellere gang van zaken stelt de raad voor te werken aan de termijnen voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, die momenteel nog altijd te lang zijn.

2.9 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding

Context

In december 2018 heeft het Brussels parlement een ordonnantie aangenomen die de inspecteurs van Brussel Huisvesting toelating geeft gebruik te maken van discriminatietesten om inbreuken op te sporen en vast te stellen en, desgevallend, om administratieve sancties toe te passen. Deze nieuwe bepalingen zijn in september 2019 in werking getreden.

De Algemene Beleidsverklaring voorziet in een evaluatie van deze bepalingen: "De Regering zal overigens nagaan in hoeverre zich een herziening van de bestaande wetgeving opdringt om ervoor te zorgen dat de inspectie proactief andere middelen dan de huidige (aangifte, melding, klacht) kan aanwenden om, onder meer op het gebied van tewerkstelling en huisvesting, een risico op of een vermoeden van discriminatie in te schatten door blinde praktijktesten uit te voeren. Zij zal erop toezien de nodige menselijke middelen ter beschikking te stellen om het aantal testen dat de besturen jaarlijks uit kunnen voeren te verhogen. De Regering zal de bestaande sanctieregeling evalueren en zorgen voor de invoering van ontradende sancties."

Actie 24 van het door de ministerraad goedgekeurde Noodplan voor Huisvesting omvat ook het volgende: "De middelen die worden voorzien in de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken, zullen worden geëvalueerd en zo nodig worden versterkt, en dit in het bijzonder om de inspectiedienst in staat te stellen om proactief op te treden."

Deze evaluatie werd uitgevoerd door Brussel Huisvesting in overleg met Unia, het IGVM en professor Pieter-Paul Verhaeghe. De conclusies, geformuleerd op 15 oktober 2020, werden in december 2020 ingediend bij het parlement. In de conclusies wordt aanbevolen om verschillende bepalingen van de Huisvestingscode aan te passen om het Brussels systeem voor bestrijding van discriminatie op het vlak van huisvesting doeltreffender te maken. Daarom werd er een voorontwerp van ordonnantie opgesteld in overleg met Unia en het IGVM.

Met de voorgestelde wijzigingen worden meerdere doelstellingen beoogd:

- 1) Het toepassingsgebied van de discriminatietests zo ruim mogelijk uitbreiden;
- 2) De lijst van de beschermde criteria en de discriminatievormen harmoniseren;
- 3) De bestrijding van discriminatie uitbreiden naar de volledige huisvestingssector;
- 4) De verhuurders en vastgoedmakelaars beter informeren;
- 5) Een actieve rol toekennen aan de verenigingen die actief zijn in de bestrijding van discriminatie en/of in de huisvestingssector;
- 6) De uitzondering op het principe van het verbod op rechtstreekse discriminatie beperken;
- 7) Beter bescherming bieden tegen vergeldingen.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De raad is uiteraard tegen discriminatie en looft de inspanningen die geleverd worden om de gelijke toegang tot huisvesting te versterken.

De raad wijst er desalniettemin op dat de maatregelen moeilijk uitvoerbaar zijn voor de verhuurders of hun gevolmachtigden. Als zij een woning te huur aanbieden, zijn er talloze kandidaat-huurders vanwege de schaarste op de woonmarkt.

De raad wijst erop dat het moeilijk te controleren valt of er enkel gevraagd wordt naar het inkomstenbedrag en niet naar de herkomst of aard ervan.

Tot slot beveelt de Adviesraad volgende zaken aan:

- preventie-, educatie- en opleidingsmaatregelen die het mogelijk zouden maken onbedoelde discriminatie te vermijden en de notie van gelijke toegang tot huisvesting te versterken;
- het opmaken van periodieke verslagen door de DGHI en het organiseren van studies om de monitoring rond deze aangelegenheid voort te zetten;
- de DGHI de nodige middelen ter beschikking stellen voor het vervullen van haar opdracht;
- de verenigingen bijkomende subsidies toekennen volgend op de wetwijziging. Deze maatregel wordt trouwens aanbevolen door de Inspecteur van Financiën.

Artikelsgewijze bespreking:

- Art. 22
De informatie die ingewonnen mag worden en het tijdelijke karakter ervan leveren problemen op voor de verhuurder of diens gevolmachtigde, die mogelijk te maken zullen krijgen met een groot aantal kandidaat-huurders. De aandacht wordt gevestigd op de volgende problemen:
 - o de doordachte selectie van de bezoekers mag niet aanzien worden als discriminatie: de tekst in zijn huidige versie laat niet toe bezoekers te weren die niet gekozen zouden kunnen worden wegens overbevolking van de woning, een overduidelijk onvermogen om de huur te betalen of een fysieke beperking waardoor de woning ongeschikt zou zijn, zelfs mits redelijke aanpassingen.
 - o de manier waarop spontane kandidaturen moeten worden afgehandeld.
- Art. 27
Er wordt voorgesteld om binnen de vastgoedsector te voorzien in een opleiding voor de actoren die de discriminatietests moeten uitvoeren.

De raad voegt twee nota's bij zijn advies:

- Een gezamenlijke nota van het BIV, de Confederatie Bouw, de Orde van Architecten, het NEMS-VE en de BVS.
- Een gezamenlijke nota van Habiter Bruxelles, de syndicale bank van Brupartners, de BFUH, Inter-Environnement Bruxelles en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.

2.10 Advies over het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur

Context

Rekening houdend met de evolutie van het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect wordt er voorgesteld om parallel daarmee het hier bedoelde besluit tot opheffing en vervanging van het besluit van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur aan te nemen.

Dit besluit betreffende de vergunningen van beperkte duur hangt immers samen met het hoofdstuk over de tijdelijke handelingen en werken van het voornoemde besluit tot wijziging van het besluit van 13 november 2008: als een project niet is vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning op basis van laatstgenoemd besluit, moet in principe een vergunning van beperkte duur aangevraagd worden, hoewel er procedurevrijstellingen kunnen gelden.

Bij de uitwerking van dit besluit stonden volgende doelstellingen voorop:

- zorgen voor samenhang met de andere uitvoeringsbesluiten van het BWRO;
- het besluit duidelijker indelen;
- het mogelijk maken stedenbouwkundige vergunningen in te voeren die bestemd zijn voor tijdelijke evenementen en opkomende projecten, zoals tijdelijke bewoning, nieuwe manieren van wonen, modulaire bouw, enz.

Kernpunten van het uitgebrachte advies

De Adviesraad brengt een gunstig advies uit over het ontwerpbesluit. Hij betreurt niettemin dat hij niet tegelijk werd geraadpleegd over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en de werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning [...], aangezien deze teksten sterk samenhangen.

Artikelsgewijze bespreking:

Bijlage 1: Handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur

1.2.d. Mobiele installaties die kunnen worden gebruikt voor permanente en niet-recreatieve bewoning:

- De Adviesraad vindt het spijtig dat dit type woning samen wordt behandeld met schroot-, materiaal- en afvalhopen.
- De Adviesraad stelt vast dat de mobiele installatie die kan worden gebruikt voor permanente en niet-recreatieve bewoning een stedenbouwkundige vergunning vereist die twee jaar geldig is. De Adviesraad beveelt een vrijstelling aan voor de installaties van beperkte duur.

1.6. Woning van het vaste modulaire en/of lichte type:

- De Adviesraad apprecieert het dat een lichtere procedure wordt ingevoerd voor dit type woning. De Adviesraad heeft echter vragen bij de overeenstemming met de geldende EPB-normen m.b.t. dit type woningen.

De Adviesraad beveelt eveneens aan:

- o De mogelijkheid te onderzoeken te voorzien in specifieke woonnormen voor het modulaire woningtype, zoals onlangs door het Waalse Gewest werd goedgekeurd;
- o De aanvoer van water, elektriciteit en riolering die vereist is voor dit soort woning, te bevorderen.

Bijlage 2: Tijdelijke handelingen en werken

2.3. Wijziging van de bestemming of het gebruik onderworpen aan de stedenbouwkundige vergunning in het kader van een tijdelijke bezetting:

- De maximale duur van de vergunning voor dit type bestemming is 3 jaar. De Adviesraad stelt zich vragen over een eventuele contradictie die er zou kunnen zijn met het punt 1.6 dat een maximale duur van 5 jaar vermeldt.

Conclusie

Het afgelopen jaar heeft de raad via videoconferentie gewerkt gelet op de aanhoudende pandemie. Hoewel deze werkwijze technisch geen problemen stelde, bemoeilijkte ze af en toe een sereen verloop van de besprekingen, meer bepaald voor onderwerpen waarover leden van verschillende strekkingen verdeeld waren. Desondanks heeft de raad de gevraagde adviezen tijdig kunnen uitbrengen, soms door bijkomende vergaderingen te houden om punten waarover verdeeldheid bestond uit te klaren.

Naast de vergaderingen om de door de Regering gevraagde adviezen uit te brengen heeft de raad beslist om te werken aan een advies op eigen initiatief over uitzettingen van huurders om enerzijds die uitzettingen zo veel mogelijk te vermijden en anderzijds de betrokken partijen te ontlasten. Er werden verschillende vergaderingen besteed aan het horen van diverse actoren als inbreng voor het denkwerk. Bij het opstellen van dit verslag is de herlezing van een ontwerp van advies aan de gang, dat binnenkort uitgebracht kan worden.

De vandaag al hoge werklast voor de raad dreigt de komende maanden nog toe te nemen. Tijdens deze legislatuur is huisvesting immers een prioriteit voor de Regering en de verzoeken om advies over wijzigingen van de regelgeving en nieuwe beleidslijnen zullen onvermijdelijk talrijke besprekingen met zich meebrengen. We hopen dat de raad die sereen kan voeren en ze optimaal kan benutten om onze beleidsmakers verhelderende adviezen te bezorgen.