



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 BETREFFENDE HET VOORSTEL TOT BESLUIT DAT DE SOCIALISERING VAN DE HUURPRIJZEN BEOOGT VAN WONINGEN DIE GELIJKGESTELD ZIJN AAN SOCIALE HUISVESTING VAN OPENBARE VASTGOEDOPERATOREN.

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 3 september 2021 samengekomen naar aanleiding van de dringende adviesaanvraag over de tekst: "*Voorstel tot besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met het oog op de socialisering van de huurprijzen van woningen die gelijkgesteld zijn aan sociale huisvesting van openbare vastgoedoperatoren*".

De documenten waarop dit advies gebaseerd is, zijn:

- de nota aan de Regering;
- het voorstel tot besluit;
- het besluit tot wijziging 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.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De meerderheid van de Raad is voorstander van de tekst:

- 12 gunstige adviezen;
- 1 ongunstig advies, gemotiveerd door het budget van 25 miljoen euro tot 2024 en van jaarlijks 12 miljoen euro vanaf 2025 voor de socialisering van bestaande woningen, terwijl dat geld beter zou worden geïnvesteerd in het bouwen van nieuwe woningen, waardoor de werkgelegenheid zou worden gestimuleerd en de economische activiteiten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zouden worden ondersteund. Bovendien verduidelijkt de nota aan de Regering niet hoe dit budget zal worden gefinancierd. De vrees bestaat dat deze nieuwe uitgaven zullen moeten worden betaald door de belastingbetaler van binnen en buiten Brussel, via een verhoging van de gewestelijke belastingen.
- 6 onthoudingen, als volgt gemotiveerd:

- De financiële compensatie voor de gemeenten is te groot zodat het gewicht van de socialisering enkel op de schouders van het Gewest rust. Het merendeel van de woningen die betrokken zijn bij de compensatie van de huurprijzen die ten laste worden genomen van het Gewest hebben reeds gewestelijke subsidies ontvangen van 80% van de kosten voor de aankoop en renovatie. De gemeenten zouden zelf een bijkomende inspanning moeten leveren om betaalbare huurprijzen aan te bieden. De gemiddelde huursubsidie per woning zou ongeveer 180 euro bedragen voor een openbare vastgoedoperator, of veel meer dan de gemiddelde huursubsidie per woning die toegekend wordt aan de SVK's (100 euro) voor de privémarkt. Twee leden gebruiken dit als motivatie.
- Het feit dat de socialisering van gemeentelijke woningen een "facultatief" systeem is. Indien sommige gemeenten kiezen voor een socialisering van hun woningenbestand voor bescheiden inkomens of met een sociaal karakter terwijl andere gemeenten dat niet doen, worden inwoners met een laag inkomen ongelijk behandeld. Deze motivatie wordt ondersteund door één lid.
- De subsidieprocedure vraagt de tussenkomst van drie openbare actoren, nl. de gemeenten, de BGHM en Brussel Huisvesting. Dat maakt de toekenningsprocedure van subsidies veel te zwaar en veel te ingewikkeld. Het toekenningsmechanisme moet verder worden uitgewerkt. Deze motivatie wordt ondersteund door twee leden.
- Twee onthoudingen worden eveneens gemotiveerd wegen budgettaire redenen, gelijkaardig aan de motivatie van het ongunstige advies hierboven.
- Een andere reden voor onthouding is dat de SVK's geen deel lijken uit te maken van de socialiseringsoplossing.
- Twee onthoudingen wegens de activiteitensector van een lid dat niet bij de tekst is betrokken.

Advies per artikel

- Art. 1

5° De Raad suggereert dat de tijdelijkheid van de aanvankelijke huurprijs (bv. op het moment waarop het huurcontract wordt ondertekend of de huidige huurprijs op het moment van de vraag tot socialisering, of ...) wordt verduidelijkt.

8° De Raad meldt een spelfout in de Franse tekst en stelt voor "regroupée" te vervangen door "regroupé".

- Art. 9

De Raad is voorstander van een overeenkomst die uitsluitend gaat over de omkadering van het socialiseringsproces. Het is immers mogelijk dat een operator die instemt met de socialisering van zijn woningen zich niet aansluit bij het volledige samenwerkingsakkoord dat met het Gewest is afgesloten en dat de uitvoering van het noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid omkadert. Vandaar beveelt de Raad aan om de tekst van het eerste streepje van het artikel te schrappen.

- Art. 10

De Raad stelt zich vragen bij het verzamelen van gegevens over het vermogen van de huurders door de operator. Dat houdt ook het roerend vermogen in, en de gegevensbank

van bankrekeningen van de Nationale Bank zou ook moeten kunnen worden geraadpleegd door de overheidsoperatoren. Een lid stelt zich vragen bij de controle van bezittingen in het buitenland en bij het naleven van de AVG.

- **Art. 11**

Eerste streepje: De raad stelt voor "le choix qui lui revient d'opter" te vervangen door "la possibilité qui lui revient d'opter". Zo kan ook in het Nederlands "de keuze [...] om te kiezen" worden vervangen door "de mogelijkheid [...] om te kiezen".

Laatste lid: De Raad beveelt aan "of huurcontract" toe te voegen na "aanhangsel bij het huurcontract".

- **Art. 13**

Paragraaf 2

Net zoals in het besluit van 26 september 1996 ontbreekt in dit artikel verduidelijking over de aard van de rechten en wordt niet aangegeven of het om volledige dan wel onverdeelde rechten gaat. De Raad beveelt aan deze verduidelijking toe te voegen.

In datzelfde lid wordt ook verwezen naar goederen voor professioneel gebruik. De Raad beveelt aan de gemeente de mogelijkheid te geven af te wijken van deze bepaling.

- **Art. 14**

De Raad stelt zich vragen bij het begrip "legitieme redenen" en beveelt aan te voorzien in een preciezer kader, onder andere over personen of instellingen die bevoegd zijn een oordeel te vellen over de legitimiteit van de redenen en over de onterechte inning van sociale huren.

De Raad begrijpt dat wanneer een huurder iets weglaat dat mogelijk kan gebaseerd zijn op legitieme gronden, het dan geen fraude of achterhouden van gegevens betreft, en in dit geval is hij niet verplicht terug te betalen wat hij onrechtmatig gekregen heeft. De Raad vraagt zich af of dat eigenlijk wel het doel is dat de Regering nastreeft.

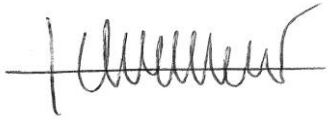
- **Art. 16**

§2, 4° De Raad stelt voor de formulering te verbeteren in overeenstemming met de formulering van de verschillende vakken in de aangifte van de personenbelasting

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, 9 september 2021,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter