



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 BESLUIT TOT INVOERING VAN EEN BEGELEIDINGSTOELAGE VOOR HUISVESTING**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 17 december 2021 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 6 december 2021 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de tekst: "*Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een begeleidingstoelage voor huisvesting*".

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het voorontwerp van regeringsbesluit;
- De nota aan de Regering;
- Het akkoord van de Minister van Begroting;
- Het akkoord van de Regering over de tekst in eerste lezing.

### **De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:**

De Adviesraad voor Huisvesting prijst verschillende punten uit het voorontwerp van besluit:

- De inspanningen op het vlak van administratieve vereenvoudiging die in het kader van het voorontwerp van besluit zijn geleverd. Zo hoeft de aanvrager bepaalde documenten niet langer voor te leggen, zoals de geregistreerde huurovereenkomst, het bewijs van betaling van de huur van de laatste drie maanden in de vorige woning of het bewijs van betaling van de eerste huur in de nieuwe woning;
- De nieuwe termijnen voor de indiening van aanvragen en voor de aanvulling van een dossier, die in het voordeel zijn van de aanvrager;
- De invoering van een administratief beroep in geval van niet-ontvankelijkheid en weigering van een aanvraag.

Wat de doelgroepen betreft, pleit de Adviesraad voor Huisvesting voor een uitbreiding:

- Gezinnen waarvan de woning niet geschikt is wegens hun leeftijd, de omvang van het gezin of een handicap

Deze gezinnen ontvangen de huidige herhuisvestingstoelage en zullen niet meer onder de nieuwe regeling vallen. Deze doelgroep bevindt zich nochtans ook in noodsituaties.

De Raad herinnert eraan dat het recht op behoorlijke huisvesting, dat is vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, aanzienlijke achteruitgang inzake het recht op huisvesting verbiedt. Een categorie die voorheen wel een toelage ontving uitsluiten voor het ontvangen van een toelage lijkt a priori een dergelijke achteruitgang te vormen en derhalve ongrondwettig te zijn.

- Slachtoffers van ongezonde woningen

Gezinnen waarvan de woningen gebreken vertonen maar die volgens de DGHI bewoonbaar blijven, worden uitgesloten van de regeling. Deze gezinnen ontvangen echter ook de huidige herhuisvestingstoelage.

Een woning kan immers ongezond zijn zonder dat er een verhuurverbod op geldt. De huurder moet steun kunnen ontvangen om de woning te verlaten. Dit geldt des te meer omdat een dergelijke situatie de huurder er al toe kan brengen de woning te verlaten, bijvoorbeeld wegens de omvang van de conformiteitswerkzaamheden of de verslechtering van de relatie met de verhuurder na het indienen van een klacht.

De Raad pleit er daarom voor het verhuurverbod als voorwaarde voor het ontvangen van de herhuisvestingstoelage te vervangen door een ingebrekestelling om werkzaamheden uit te voeren.

Het uitsluiten van slachtoffers van ongezonde woningen wanneer de DGHI geen besluit tot het opleggen van een verhuurverbod heeft genomen, zou als discriminerend kunnen worden beschouwd.

- Gezinnen in transitwoningen

De realiteit op het terrein toont aan dat veel personen die door dit ontwerpbesluit worden beoogd, waarschijnlijk via een transitwoning doorstromen. Deze doelgroep wordt echter uitgesloten van het toepassingsgebied van het ontwerpbesluit:

- Bij intrek in de transitwoning:  
Er is geen recht op de toelage aangezien het hebben van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats als voorwaarde geldt. Bij transit- of noodwoningen wordt er namelijk zeer zelden een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats getekend. Het gaat veeleer om tijdelijke bezettingsovereenkomsten.
- Bij vertrek uit de transitwoning naar een woning met huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats:  
Aangezien een verblijf doorgaans langer dan zes maanden duurt<sup>1</sup>, kan er meestal geen aanspraak meer worden gemaakt op de toelage omdat deze binnen zes maanden na de behoefte aan herhuisvesting moet worden aangevraagd.

---

<sup>1</sup> De DGHI meldt dat herhuisvesting gemiddeld negen maanden duurt.

De Raad pleit voor een aanpassing van de tekst waarbij de doorstroming via transit-/noodwoningen niet wordt gesanctioneerd.

De Raad neemt nota van de logica van de herhuisvestingstoelage, die tot doel heeft tijdelijke noodhulp te bieden gedurende drie jaar en vervolgens van de overstap naar de huurtoelage, die mogelijk is naar aanleiding van de voor beide steunmaatregelen gemeenschappelijke voorwaarde van inschrijving in een sociale woning.

Een lid heeft bedenkingen bij deze voorwaarde en merkt op dat niet iedereen die dringend herhuisvesting nodig heeft zich noodzakelijkerwijs voor sociale huisvesting wil inschrijven. Het lid verzet zich echter niet tegen het idee om van de ene steunmaatregel op de andere over te schakelen.

De Raad vestigt de aandacht op het deel van de doelgroep van de herhuisvestingstoelage dat van deze verschuiving zal worden uitgesloten. Niet-eenoudergezinnen met een inkomen tussen het leefloon en het RVV zullen immers niet onder de inkomensvoorwaarden voor de huurtoelage vallen in afwachting van een sociale woning.<sup>2</sup>

De Raad vraagt zich af of het mogelijk is om, net als bij de huidige herhuisvestingstoelage, enkel verhuissteun toe te kennen wanneer de huurprijs een bepaald bedrag niet overschrijdt. Deze maatregel wordt over het algemeen toegepast op personen die door een OVM of SVK zijn gehuisvest. De Raad beveelt aan deze mogelijkheid te behouden.

Tot slot stelt een lid zich vragen over opzettelijke vernieling van woningen om in aanmerking te komen voor de herhuisvestingstoelage. Dit thema zal echter niet in deze tekst kunnen worden geregeld, evenmin als het blijven verhuren van ongezonde woningen waarvoor toelagen worden betaald.

### **Advies per artikel**

#### **- Art. 1, 6° Definitie van een "gezin"**

De tekst definieert een gezin als volgt:

*"6° Gezin: de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen;*

*Alle personen die in de bevolkingsregisters bedoeld in artikel 1, § 1, 1ste lid, 1° van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, ingeschreven zijn op het adres van de gehuurde woning, worden beschouwd als deel uitmakend van hetzelfde gezin;*

De Raad is van mening dat er een risico op uitsluiting bestaat voor alleenstaanden die samenwonen maar de huishoudelijke taken niet delen en wel op hetzelfde adres staan ingeschreven. De Raad vraagt deze doelgroep niet van de toelage uit te sluiten.

---

<sup>2</sup> Ter herinnering: de inkomensdrempels voor de huurtoelage zijn de volgende:

- Eenoudergezin: ≤ € 20.763,88 (plafond voor de verhoogde tegemoetkoming - RVV)
- Alleenstaande: ≤ € 12.293,82 (plafond van het leefloon)
- Gezin samengesteld uit meerdere personen: ≤ € 16.614,44 (plafond van het leefloon)

- **Art. 3 § 4, 1° Voorwaarden met betrekking tot het inkomen**

- De Raad is verbaasd dat de drempel die van toepassing is het geïndexeerde, maar niet verhoogde basisplafond is. Dit is nadelig voor bepaalde categorieën aanvragers. De Raad beveelt de toepassing van het verhoogde plafond aan voor de betrokken personen en gezinnen, zoals bepaald in het RVV en dit voor de begeleidingstoelage voor huisvesting en de huurtoelage.
- Een lid wil dat er voorwaarden met betrekking tot roerend en onroerend erfgoed worden ingevoerd, terwijl drie leden hiertegen gekant zijn.

- **Art. 17 en 18: wijzigingen en controle op de inkomsten**

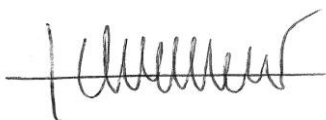
De Raad leest in de tekst dat de toelage voor een periode van drie jaar wordt toegekend en stelt zich vragen bij de controle van de inkomensvoorwaarden tijdens deze periode. De Raad vindt dat als er een controle op de inkomsten wordt beoogd, dit duidelijker in de tekst moet worden aangegeven, samen met de eventuele gevolgen voor de huurder.

De Raad verwijst ook naar de nota van de BBRoW van 16.12.2021.

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

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

Voor de raad, op 19 januari 2022,



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter