



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 VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVOEGING IN DE
BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE VAN DE PROCEDUREREGELS VOOR
GERECHTELIJKE UITZETTINGEN EN TOT WIJZIGING VAN DE
MIDDELEN GEBRUIKT DOOR EN TEN VOORDELE VAN HET
BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT, EN HET ONTWERPBESLUIT
TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN 4 SEPTEMBER 2003 TOT
BEPALING VAN DE ELEMENTAIRE VERPLICHTINGEN INZAKE
VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN DE WONINGEN, EN
HET ONTWERPBESLUIT TOT BEPALING VAN DE
TOEKENNINGSVOORWAARDEN VOOR DE TUSSENKOMST VAN HET
BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT VERMELD IN ARTIKEL 233
DUODECIJES VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 10 en 17 juni 2022 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 6 mei 2022 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de tekst: *"het voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit, en het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, en het ontwerpbesluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode"*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit;
- Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

- Ontwerpbesluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode;
- De kennisgeving van de vergadering van de ministerraad van 28 april 2022.

Algemeen advies

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raad toont zich verdeeld over het voorontwerp van ordonnantie en de ontwerpbesluiten die hem zijn voorgelegd.

1. De leden bereiken een consensus over de volgende elementen:

Wat de principes betreft is de raad blij met de invoering van een maatregel die bijdraagt aan een oplossing voor de problematiek van de uithuiszettingen en met de onderliggende bereidheid de garanties op het recht op huisvesting te verbeteren.

Wat het preventieve aspect betreft, en rekening houdend met de cruciale rol van de OCMW's, is de raad van mening dat het nodig is de middelen die hen zijn toegekend te objectiveren en te versterken. De raad pleit ook voor een versterking van verenigingen die werken rond preventie (diensten die bemiddelen bij schulden, enz.).

Bovendien is de raad van mening dat het, om het recht op huisvesting te garanderen, nodig is de beschikbaarheid van betaalbare openbare woonegelegenheden te waarborgen, maar eveneens te beschikken over transitwoningen voor noodsituaties.

Wat het solidariteitsfonds betreft, stelt de raad zich vragen bij de uitsluiting van openbare verhuurders en SVK's. Deze uitsluiting komt niet duidelijk tot uiting in de teksten die de raad heeft ontvangen, maar werd wel mondeling bevestigd bij de voorstelling van de regelgevende teksten. In voorkomend geval vraagt de raad dat deze operatoren ook in aanmerking zouden komen. De raad stelt zich ook vragen bij de financiering van dit fonds. Hij beveelt aan dat de nodige budgetten zouden worden geobjectiveerd en dat de financiering gewaarborgd wordt. De raad maakt voorbehoud bij het feit dat de huurders niet om een bijdrage wordt gevraagd, want het fonds moet de niet-betaalde bedragen kunnen verhalen op de in gebreke blijvende huurder. De raad betreurt ook dat dit ontwerp van ordonnantie hem nu al wordt voorgelegd terwijl men binnen de regering nog bezig is met de oprichting van een algemeen solidariteitsfonds. Hij herinnert eraan hierover uit eigen beweging een advies te hebben ingediend en vraagt de regering daar gebruik van te maken. Tot slot vraagt de raad de regering zo snel mogelijk te overleggen met de betrokken actoren.

De raad verheugt zich erover dat de uithuiszettingen zullen worden gemonitord. De raad denkt dat het nuttig is een onderscheid te maken tussen beslissingen tot uithuiszetting en daadwerkelijke uithuiszettingen. De raad vraagt de regering bijzonder aandachtig te zijn voor het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit.

2. De leden bereiken geen consensus over de volgende elementen:

De raad is verdeeld over de verlenging van de gerechtelijke termijnen en over de invoering van een winterstop.

De leden geraken het ook niet eens over de toepassing van de overeenkomsten voor preciaire bewoning.

Sommige leden willen dat de huisvestingsvergoeding beperkt wordt tot de huurprijs die is bepaald door het indicatieve rooster van de referentiehurprijzen.

3. Toelichting bij deze tegenstellingen is te vinden in de nota's die meerdere leden ingediend hebben. Die nota's zijn bij dit advies gevoegd:

Volgende instanties voegden een nota toe:

- De vertegenwoordigster van de architecten
- De Confederatie Bouw en de BVS
- De onafhankelijke expert Daniel d'Ath en de ULEB
- De FEDSVK
- Habiter Bruxelles
- De BBRoW, Brupartners en IEB
- Het Huurderssyndicaat
- Het NEMS/VE

De volgende instanties zijn voor de ordonnantie: Brupartners, BFUH, Habiter Bruxelles, IEB, BBRoW, het Huurderssyndicaat

De volgende instanties zijn ertegen: de Confederatie Bouw, de onafhankelijke expert Daniel d'Ath, FEDSVK, het Woningfonds, de vertegenwoordigster van de architecten, NEMS/VE, BVS

De volgende instanties onthouden zich: VSH, de Kamer van notarissen, FESOCOLAB, BIV, ULEB

Opmerkingen per artikel

1. Het voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit

Algemene opmerkingen

De raad stelt een tegenstrijdigheid vast tussen de inleidende nota en de inhoud van bepaalde artikelen.

De toepassing van de maatregel voor de overeenkomsten voor preciaire bewoning komt in de tekst niet altijd duidelijk tot uiting.

De raad vraagt ook om overal waar er sprake is van termijnen die in dagen worden uitgedrukt, te verduidelijken dat het om kalenderdagen gaat.

Bovendien wil de raad dat er in de Huisvestingscode een definitie van een werkdag wordt opgenomen, en stelt de volgende definitie voor: "elke dag, behalve zaterdagen, zondagen en feestdagen".

Technische opmerkingen

- art. 5

De raad heeft vragen bij de titel: is die goed gekozen en omvat hij de beoogde mechanismen voor de overeenkomsten voor preciaire bewoning?

- art.233 quinquies

De raad vestigt er de aandacht op dat verhuurders niet altijd het telefoonnummer of e-mailadres van hun huurder kennen. Het verzoekschrift of de dagvaarding ongeldig laten verklaren wanneer deze elementen ontbreken, is overdreven.

Bovendien stelt de raad voor één van de leden van het huishouden van de huurder of van de verhuurder de mogelijkheid te bieden elders woonplaats te kiezen (onder meer in uitzonderlijke gevallen zoals bijvoorbeeld partnergeweld).

- art.233 undecies

De raad ziet een tegenstrijdigheid tussen de artikelen en de inleidende nota: het statuut van de overeenkomsten voor precaire bewoning is niet duidelijk.

De raad vraagt de formulering "de rechter heeft deze termijn verlengd of ingekort op vraag van de huurder, de bewoner of de verhuurder ..." aan te vullen met "de bewoner, de verhuurder of de eigenaar ..."

De raad vraagt hoe de geldigheid zal worden beoordeeld van het document dat de huurder aanreikt wanneer die een herhuisvestingsoplossing beweert gevonden te hebben? Het zou nuttig zijn de gerechtsdeurwaarder hierover te raadplegen.

2. Ontwerpbesluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode

De raad stelt vast dat de nadere bepalingen beknopt zijn, en vraagt zich af of die niet meer moeten worden verduidelijkt:

- Er wordt niet aangegeven door wie de schuld kan worden gevorderd (het zou logisch zijn mocht dat door de betrokken verhuurder gebeuren);
- Het formulier dat vermeld is als bijlage bij het ontwerpbesluit, werd niet overgemaakt aan de raad;
- Wie moet bewijzen dat de huurder niet in staat is te betalen?
- Wie controleert of de bewoner de verhuurder niet heeft betaald voor of nadat de verhuurder de schuldvordering bij de administratie heeft ingediend?

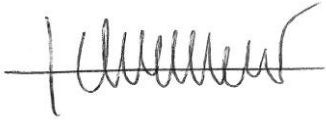
3. Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

Geen opmerkingen

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 17 juni 2021,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke at the end.

Isabelle QUOILIN
Voorzitster

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'W' and 'M' followed by a long horizontal stroke.

Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter