



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

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN PREMIES VOOR DE VERBETERING VAN HET WOONMILIEU**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 20 januari 2023 samengekomen na het verzoek om advies van 23 december 2022 van de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing over de volgende tekst: “het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu”.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft

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

De Raad neemt akte van het feit dat de maatregel zal worden geëvalueerd voor de zomer en dat een ontwerpbesluit dat het resultaat van deze evaluatie bevat eind dit jaar aan hem zal worden voorgelegd.

De hieronder verduidelijkte aanvraag van de FEDSVK werd op één stem na door alle leden van de ARH goedgekeurd:

Hoofdstuk II - Hoedanigheden van de aanvrager

Het artikel 3, 1° stelt het volgende:

*c) de eigenaar niet-bewoner of de beheerder niet-bewoner die een huurcontract of een beheermandaat heeft gesloten met een sociaalverhuurkantoor (SVK), voor een minimumtermijn van negen jaar na de werken;*

*d) het sociaal verhuurkantoor, dat ofwel eigenaar ofwel geregistreerd erfpachter is, of dat, overeenkomstig de reglementering, van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tot organisatie van de sociale verhuurkantoren, een geregistreerde huurovereenkomst of een mandaat van beheer heeft gesloten voor een minimumduur van negen jaar na het uitvoeren van werken.*

Aan het artikel 3, 1° c) en 3, 1° d) de volgende zin toevoegen: *“Deze duur kan tot vijf jaar teruggebracht worden voor de woningen die door het SVK beheerd worden op het moment van de indiening van de premieaanvraag.”*

Hieronder volgende argumenten van de FEDSVK:

## **Hoofdstuk II - Hoedanigheden van de aanvrager:**

Het artikel 3, 1° stelt het volgende:

*c) de eigenaar niet-bewoner of de beheerder niet-bewoner die een huurcontract of een beheermandaat heeft gesloten met een sociaalverhuurkantoor (SVK), voor een minimumtermijn van negen jaar na de werken;*

*d) het sociaal verhuurkantoor, dat ofwel eigenaar ofwel geregistreerd erfpachter is, of dat, overeenkomstig de reglementering, van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tot organisatie van de sociale verhuurkantoren, een geregistreerde huurovereenkomst of een mandaat van beheer heeft gesloten voor een minimumduur van negen jaar na het uitvoeren van werken.*

Het besluit van 04.10.2007 betreffende toekenning van premies voor renovatie van het woonmilieu bepaalde het volgende: *“Deze duur kan tot vijf jaar teruggebracht worden voor de woningen die door huurders bewoond en door het SVK beheerd worden op het moment van de indiening van de aanvraag.”* (Artikel 2, 3°, laatste zin).

De FEDSVK vraagt dat de volgende vraag wordt toegevoegd aan het artikel 3, 1° c) en 3, 1° d): *“Deze duur kan tot vijf jaar teruggebracht worden voor de woningen die door het SVK beheerd worden op het moment van de indiening van de premieaanvraag.”*

- Waarom “[...] door huurders bewoond [...]” schrappen, zoals in de tekst uit 2007 stond? Omdat er tussen twee huurperiodes sprake kan zijn van een huurleegstand van een woning die door het SVK wordt beheerd, waar de eigenaar niets mee te maken heeft, en dat mag dus geen impact hebben op het al dan niet verkrijgen van de premie.

- Waarom “op het moment van de indiening van de premieaanvraag”? Omdat dit de tekst van 2007 betreft en omdat de datum meer zekerheid verschaft dan “na de werken”.

Deze schrapping van de toegang tot premies voor de eigenaar-verhuurder wanneer er voor de woning een overeenkomst bestaat met een SVK heeft de sector ten eerste verrast, omdat die laatste niet op de hoogte werd gebracht van enige intentie van de wetgever in die zin en er bijgevolg van uitging dat het wel om een drukfout moest gaan. Sinds juli 2022 vragen de SVK's dat deze drukfout wordt rechtgezet. De bevoegde overheden antwoordden in eerste instantie dat ze het probleem wel degelijk begrepen hadden en dat er snel een oplossing zou worden gevonden. In december 2022 ontving een SVK een officiële brief van de bevoegde minister die bevestigt dat het een politieke beslissing betreft, die om de volgende redenen werd genomen:

- “het nieuwe systeem van de Renolution-premies verhoogt de bedragen waarop de begunstigen van premies - met inbegrip van de verhuurders via SVK - aanspraak kunnen maken aanzienlijk”;

- “de termijn van negen jaar lijkt een proportionele en gejuridificeerde voorwaarde te vormen met de bedoeling speculatie tegen te gaan”.

Maar de FEDSVK stelt vast dat om speculatie tegen te gaan de duur van vijf jaar de referentie was en nog steeds blijft:

In het besluit van 13 juni 2002 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu, bepaalde artikel 2 het volgende:

*Art. 2. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, mogen een aanvraag indienen tot een premie voor de renovatiewerken betreffende een woning:*

*1° de eigenaar of de mede-eigenaar bewoner;*

*2° de eigenaar of mede-eigenaar niet-bewoner die een huurcontract of een beheersmandaat gesloten heeft met een sociaal immobiliënkantoor (SIK), voor een minimale termijn van **vijf jaar**.*

Deze termijn was geschikt voor de SVK's die beheersmandaten ondertekenden met de eigenaars maar niet voor zij die huurovereenkomsten tekenden met de eigenaars aangezien een huurovereenkomst van vijf jaar niet bestaat. Daarom bepaalde de wetgever dat de overeenkomst tussen de eigenaar en de SVK moest worden afgesloten voor een periode van negen jaar maar dat deze duur kon worden teruggebracht tot vijf jaar voor lopende overeenkomsten.

Dit besluit van 31 maart 2022 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu heeft alle andere verwijzingen naar een duur van vijf jaar behouden, zoals artikel 20 § 1 aantoot:

*“Wat de renovatiewerken aan private delen betreft, geldt voor de eigenaar, de erfpachter of de toevallige of vrijwillige mede-eigenaars het volgende:*

*1° zij dienen ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister op het adres van de woning waarvoor een premie werd verkregen, en dit uiterlijk op het ogenblik van de aanvraag van de premie en, in het geval waarin het bedrag van de ontvangen premie hoger is dan 30.000 EUR, gedurende minstens vijf jaar, te rekenen vanaf de mededeling van de beslissing tot toekenning van de premie, of zij dienen, bij gebrek aan deze mededeling, het beheer van het goed af te staan aan een sociaal verhuurkantoor voor een periode van minstens vijf jaar, te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing tot toekenning van de premie.*

*2° zij mogen het goed niet verkopen, uitwisselen, schenken, zakelijke of persoonlijke rechten op het goed toekennen of het in een maatschappij inbrengen gedurende de periode van vijf jaar, bedoeld onder 1°, in de veronderstelling dat het bedrag van de ontvangen premie hoger is dan 30.000 EUR”.*

Samengevat:

- De eigenaar-bewoner moet gedurende ten minste vijf jaar gedomicilieerd zijn in de woning waarvoor de premie werd aangevraagd.

- In het tegengestelde geval moet de eigenaar-bewoner het beheer van de woning overdragen aan een SVK voor een periode van ten minste vijf jaar.

- De eigenaar-bewoner mag zijn goed gedurende een periode van vijf jaar niet verkopen.

Deze verplichting van vijf jaar om speculatie te vermijden heeft geen betrekking op eigenaars die een premie van meer dan 30.000 euro hebben ontvangen. Dus is geen enkele maatregel inzake de preventie van speculatie van toepassing op eigenaars-bewoners die een premie van minder dan 30.000 euro hebben ontvangen.

Bijgevolg vindt de FEDSVK dat de eigenaar-verhuurder twee keer wordt gediscrimineerd ten opzichte van de eigenaar-bewoner voor wat betreft de voorwaarden inzake de preventie van speculatie.

Maar vooral is deze schrapping makkelijk te omzeilen. Ze zorgt er dus enkel voor dat SVK's en verhuurders tijd verliezen.

Immers, als een SVK een goed bezoekt en onderhandelt over een inbeheerneming zal de SVK zorgen dat de kwaliteit van het goed wordt verbeterd en zal het, wanneer het dat nodig acht, aan de inbeheerneming van zijn goed de voorwaarde verbinden dat er bepaalde werken worden uitgevoerd. Het komt regelmatig voor dat een huurder zijn intrek neemt alvorens deze werken zijn beëindigd.

Laten we het voorbeeld nemen van een vervanging van ramen. Sinds maart 2023 zou een eigenaar die zijn goed aan een SVK toevertrouwt zijn goed leeg laten staan totdat de ramen vervangen zijn. Dat kan drie tot zes maanden in beslag nemen. Terwijl de wachtlijsten voor kandidaat-huurders in SVK's nochtans zeer lang zijn. Het SVK zal zich dus pragmatisch opstellen en snel een overeenkomst met de eigenaar tekenen. Zo kan het SVK de woning ook snel toekennen aan een kandidaat-huurder die reeds meerdere jaren op een woning wacht. Vervolgens worden de ramen vervangen en het SVK en de eigenaar zullen hun oorspronkelijke overeenkomst van negen jaar moeten opzeggen om enkele maanden later een nieuwe overeenkomst voor negen jaar te tekenen opdat de eigenaar de premie kan genieten.

Laten we exact hetzelfde voorbeeld nemen als het vorige, behalve dat de eigenaar zich deze keer in een situatie bevindt waarin hij beter kan anticiperen. Zijn goed is nog bewoond en hij neemt de laatste maanden van de bewoning door de huurder te baat om de ramen te vervangen en de overeenkomst voor negen jaar te tekenen met het SVK opdat hij de premie kan ontvangen zonder de administratieve rompslomp van het eerste voorbeeld.

Op welke wijze werd de speculatie in het tweede voorbeeld vermeden ten opzichte van het eerste?

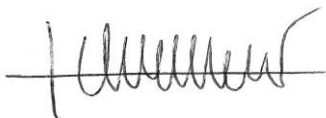
De FEDSVK komt tot de slotsom dat deze schrapping een discriminatie in het leven roept op juridisch vlak en dat dit tot een tijdrovende en onnuttige rompslomp leidt. De FEDSVK vraagt dus dat de tekst wordt aangepast zoals gevraagd door de SVK's.

Ten slotte betwijfelen bepaalde leden het nut om in het kader van de aanvragen van RENOLUTION-premies het huishoudelijke reglement van de mede-eigendom te vragen.

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 20 januari 2023,



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter