

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING MET BETREKKING TOT HET VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 17 DECEMBER 2015 HOUDENDE ORGANISATIE VAN DE SOCIALE VERHUURKANTOREN**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 17 november 2023 bijeengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 9 november 2023 van de Staatssecretaris voor Huisvesting met betrekking tot de tekst: *“Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren”*.

Het huidige advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren
- De nota aan de Regering in verband ermee
- Het advies van de Inspectie van Financiën in verband ermee

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

De Raad heeft waardering voor de vooruitgang die is gemaakt met als doel zowel de werklust als de relaties tussen de SVK's en Brussel Huisvesting te vereenvoudigen. De Raad looft ook de wijzigingen met als doel vergetelheden te corrigeren.

De Raad nodigt de regering uit om de aan de FEDSVK toegekende subsidies opnieuw te beoordelen. De Raad is van mening dat het nodig is zich ervan moet vergewissen dat de financiering toereikend en passend is indien de FEDSVK wordt belast met bijkomende opdrachten zoals de organisatie van de centralisatie van de kandidaturen of de opvolging van de software voor verhuurbeheer.

In het kader van het wintermoratorium op uithuiszettingen verwijst de Raad naar zijn advies van 17 juni 2022 met betrekking tot de wijziging van de Huisvestingscode en herhaalt hij zijn verzoek om de SVK's onder te brengen in het solidariteitsfonds.

De Raad stelt vast dat de vroegere bezettingsnormen "ADIL" niet zijn opgenomen in het voorontwerp en heeft vragen bij de gegrondheid van het feit of ze al dan niet moeten worden gehandhaafd terwijl de SVK's geen studio's mogen verhuren die kleiner dan 26 m<sup>2</sup>. De Raad is verdeeld over deze kwestie. Sommige leden zijn verheugd over de schrapping van de ADIL-normen ten voordele van de normen van de BHC, daar dit de mogelijkheid zou vergroten voor bepaalde kwetsbare gezinnen, die vandaag worden afgewezen wegens de bezettingsnormen, om toegang te krijgen tot kleinere SVK-woningen, meer bepaald in toewijzingen bij conventie wegens dringende situaties. Andere leden vragen zich af of de ADIL-normen moeten worden behouden om een zeker comfortniveau te verzekeren.

De FEDSVK vraagt om woningen van ten minste 18 m<sup>2</sup> in beheer te mogen nemen, zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode, naast de gewone transitovereenkomst. De Raad is verdeeld over deze kwestie. Sommige leden steunen dit verzoek. Andere leden pleiten voor het behoud van de huidige normen met als doel overheidssubsidies voor te behouden voor bepaalde categorieën van woningen.

De FEDSVK voegt een nota bij het huidige advies.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### **art. 8 van het besluit – contractuele relaties:**

- Het ontwerp tot wijziging van het SVK-besluit bevat niet de verplichte vermeldingen betreffende de precontractuele informatie (cf. artikel 217 van de Huisvestingscode). Het ontwerp tot wijziging van de ordonnantie houdende de Huisvestingscode die momenteel van kracht is, voorziet in de toevoeging van een 7°: *"het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur die werd toegepast voor de vorige huurder voor de overeenkomsten bedoeld in artikel 238 (n.v.d.r.: i.e. de huurovereenkomsten van korte duur)"*. Indien deze tekst wordt aangenomen, vraagt de Raad om de SVK's vrij te stellen van deze verplichting wat betreft al hun contractuele relaties met de eigenaars en de huurders/bewoners. Het doel van deze verplichting bestaat erin een overdreven verhoging (los van de indexering) van de huurprijzen op de markt te bestrijden. De door de SVK's gehanteerde huurprijzen zijn echter lager dan de huurprijzen op de markt. Deze verplichting blijkt dus niet relevant te zijn en is daarom onevenredig voor de woningen die de SVK's beheren. Tijdens de plenaire zitting van de Raad op 13/10/2023 heeft de FEDSVK nota genomen van het feit dat het kabinet BEN HAMOU akkoord is gegaan met dit verzoek tot vrijstelling. Er is dus reden om dit vast te stellen in het besluit houdende organisatie van de SVK's.
- De ontwerptekst voorziet in de uitsluiting van de onderverhuring in de overeenkomsten tussen de SVK's en de huurders. Er is ook reden om te voorzien in de uitsluiting van de overdracht (cf. advies van de Raad van 13/10/2023 (aanvulling van 27/10/2023) betreffende het ontwerp van wijziging van de ordonnantie houdende de Huisvestingscode).

#### **art. 10 – normen:**

De Raad staat versteld bij de verdwijning van de normen inzake bezetting van SVK-woningen en hun vervanging door de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode. Het kabinet heeft deze

keuze gemotiveerd door een wens tot vereenvoudiging: de vereiste bezettingsnormen in geval van huurtoelagen zijn de minimale normen van de Huisvestingscode geworden (niet langer die van de oude ADIL). De bezettingsnormen bij de SVK's waren die van de ADIL (de ADIL bestonden al vóór de SVK's). De Raad stelt vast dat de SVK's in 1998 zijn opgericht met deze normen, dat de SVK's vandaag 8.000 woningen beheren waarop ze deze normen toepassen, dat het programma voor huurbeheer van de SVK's (HMS) op basis van deze normen werd uitgewerkt en dat de SVK's geen vragende partij lijken te zijn om deze normen te wijzigen. Tijdens de vergadering van de Raad op 17/11/2023 hebben ze vernomen dat deze normen zouden wijzigen, maar het kabinet heeft hen niet op voorhand geraadpleegd met betrekking tot dit belangrijke punt.

Voorts stelt de Raad vast dat er een tegenstrijdigheid is: waarom wordt er verzaakt aan de bezettingsnormen in de SVK's ten voordele van de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode, terwijl anderzijds de SVK's ertoe worden verplicht studio's met een minimale oppervlakte van 26 m<sup>2</sup> in beheer te nemen maar de Huisvestingscode voorziet in minimale oppervlakten van 18 m<sup>2</sup>? En waarom wordt er voorzien in specifieke bezettingsnormen voor deze studio's bij een SVK van minimum 26 m<sup>2</sup> voor één persoon en van minimum 29 m<sup>2</sup> voor een koppel? Dit terwijl de minimale normen van de Huisvestingscode voorzien in minimum 18 m<sup>2</sup> voor één persoon en van minimum 28 m<sup>2</sup> voor een koppel.

De Raad neemt nota van het feit dat het ontwerpbesluit erin voorziet om het voor de SVK's mogelijk te maken studio's met een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> (tot net onder 26 m<sup>2</sup>) in beheer te nemen voor zover het gaat om studenten- of transitwoningen. Volgens de SVK's is er sprake van verwarring: "transit" is een contractuele modaliteit, maar niet een type woning. Daar de bezettingsovereenkomst voor een transitwoning een maximale duur heeft van 18 maanden in het rechtskader van de SVK's, hebben de SVK's de gewoonte aangenomen om na deze periode van 18 maanden over te gaan naar een huurovereenkomst met de bewoner. Zo deze beperking wordt gehandhaafd, zullen de SVK's verplicht zijn de overeenkomst voor een transitwoning te beëindigen en dan zal de bewoner opnieuw dakloos worden.

Gelet op het plotse karakter van deze beslissing en de tegenspraak met de studio's, vraagt de Raad zich af of er niet eerst een analyse van de doelstellingen moet worden gemaakt alsook van de gevolgen alvorens te kiezen voor een dergelijke wijziging.

Indien de huidige SVK-normen worden gehandhaafd, vraagt de Raad om de foutjes en technische fouten in §2 van artikel 10 te corrigeren:

- Wanneer er sprake is van de oppervlakten in vierkante meter, moet overal in §2 het woord "vierkante" worden toegevoegd voor het woord "meter".
- Het woord "bewoonbaar" in het 1e lid van §2 van artikel 10 moet worden geschrapt. De badkamer of doucheruimte (ruimte waarop deze inleidende alinea ook betrekking heeft) is geen woonruimte (zie uittreksel van de tekst infra). Het besluit "normen" van de Huisvestingscode bepaalt dat de woonlokalen "de vertrekken en ruimten in de woning [zijn] die bestemd zijn voor het voldoen aan de essentiële noden van het dagelijks leven, namelijk slapen, bereiden en nuttigen van maaltijden en het verblijf".
- De woorden "per persoon" moeten worden toegevoegd op de 2 plaatsen van artikel 10, §2, 1°, zoals in onderstaand uittreksel.

Uittreksel uit de tekst:

**§ 2** *De woning dient te beschikken over een toevoer van koud en sanitair warm water. Er moet een privaat wc aanwezig zijn dat zich bevindt in een vertrek dat hiervoor is voorbehouden of in een badkamer of doucheruimte. De volgende ~~bewoonbare~~ kamers, die uitsluitend voor gebruik door de bewoners bestemd zijn, moeten deel uitmaken van de woning:*

1° een keuken en een woonkamer met een gecumuleerde oppervlakte van:

- minimum 20 **vierkante** meter voor één of twee bewoners;
- vermeerderd met 2 **vierkante meter per persoon** voor de eerste vijf bewoners en met één **vierkante meter per persoon** per volgende bewoner.

Deze twee kamers mogen zich in dezelfde ruimte bevinden.

2° een doucheruimte of badkamer;

Tijdens de plenaire zitting van de Raad op 17/11/2023 bevestigde de vertegenwoordiger van het kabinet Ben Hamou dat de politieke beslissing erop neerkwam de bezettingsnormen van de SVK's te vervangen door de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode. Dit gebeurde om redenen van vereenvoudiging en omdat de bezettingsnormen van de nieuwe huurtoelagen de bezettingsnormen van de Huisvestingscode waren geworden.

De bezettingsnormen zijn een belangrijk thema voor de SVK's en deze laatste waren verrast over het plotse karakter van deze politieke beslissing die niet was aangekondigd tijdens de raadpleging van de sector.

De SVK's zijn samengekomen in een met spoed bijeengeroepen algemene vergadering en daaruit blijkt dat de SVK's vragende partij zijn om de ADIL-bezettingsnormen in hun besluit te behouden.

Sommige SVK's waren verleid door de vereenvoudiging en de soepelheid van de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode om ze te gebruiken bij wijze van afwijking, bijvoorbeeld in geval van mutatie van huurders die wonen in een woning waarvan het contract met een eigenaar afloopt. Een hybride systeem leek hun echter niet toepasbaar noch wenselijk te zijn. Enerzijds zou een dergelijk systeem leiden tot deregulering en oneerlijke gevolgen tussen de huurders onderling, met het risico dat er geschillen zouden ontstaan tussen huurders / kandidaat-huurders en de SVK's. Anderzijds leek een hybride systeem hun niet verenigbaar te zijn met het project van centralisatie van de inschrijvingen van de kandidaat-huurders.

De SVK's zijn van mening dat de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode te minimalistisch zijn. De SVK's worden gesubsidieerd en moeten bijgevolg transparante, stabiele en gestandaardiseerde bezettingsnormen in acht nemen. De minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode zijn beter geschikt voor de privémarkt waar de verhuurders een grotere vrijheid genieten om van die normen af te wijken naargelang het hun uitkomt. Als gesubsidieerde vzw's zijn de SVK's van mening dat het behoud van de ADIL-bezettingsnormen - die sinds 1998 de normen van de SVK's zijn geworden - bescherming biedt tegen wanpraktijken die in de sector zouden kunnen bestaan.

Wat betreft de haalbaarheid, tot slot, twijfelen de SVK's aan de verenigbaarheid tussen de toepassing van de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode met hun besluit. Het criterium van het aantal slaapkamers per woning is een structurerend criterium in hun besluit: dit criterium wordt meer bepaald gebruikt in de tabel met huurprijzen en met betrekking tot de subsidies voor de woningen in beheer. Het criterium van het aantal slaapkamers bestaat echter niet in de minimale bezettingsnormen van de Huisvestingscode.

## **art. 15 – subsidies**

In zijn advies betreffende het wintermoratorium had de Raad gemeend dat de SVK's de mogelijkheid moesten genieten een beroep te doen op het Solidariteitsfonds in geval van huurvorderingen van huurders tegen wie een vonnis van uithuiszetting werd geveld tijdens het wintermoratorium. Daar de regering geen rekening heeft gehouden met het advies van de Raad, steunt deze laatste de vraag van

de SVK's om te voorzien in een subsidie “huurvordering tijdens het moratorium tegen uithuiszettingen” die jaarlijks zou worden toegekend aan de SVK's op basis van verantwoordingsstukken betreffende de huurvorderingen van huurders tegen wie een vonnis van uithuiszetting werd gevelde tijdens het wintermoratorium van het vorige jaar.

#### art. 26 - FEDSVK

De Raad stelt vast dat er nieuwe opdrachten worden overgedragen aan de FEDSVK, die bestaat uit 2 VTE's, en steunt de vraag van de FEDSVK dat de voorwaarde van haalbaarheid van deze beslissing erop neerkomt ze te koppelen aan meerjaarlijkse begrotingsmiddelen tot dekking van de volgende uitgaven:

- Juridische raadpleging noodzakelijk bij de redactie en de bijwerkingen (in geval van wetswijzigingen) van de typecontracten tussen de SVK's en de eigenaars, huurders, bewoners, studenten;
- De IT-ontwikkelingen van de evoluties van het programma voor huurbeheer HMS; deze ontwikkelingen zijn nuttig gebleken als gevolg van het gebruik van het programma en/of als gevolg van wetswijzigingen;
- De ontwikkeling van de module voor centralisatie van de inschrijvingen van de “generieke” kandidaat-huurders.

De laatste 2 punten (in bovenstaand commentaar: IT-ontwikkelingen) hebben geleid tot een debat tussen de leden van de Raad die werken met Paradigm, de IT-operator voor de Brusselse instellingen. Na afloop van dit debat heeft de Raad vragen bij de bestuursmethoden binnen Paradigm en de gevolgen daarvan wat betreft de politieke rol die Paradigm blijkbaar begint te spelen. De Raad deelt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering mee bezorgd te zijn over deze situatie.

#### art. 9

Het ontwerpbesluit voegt een lid toe aan artikel 9: “Als de woning die in beheer genomen wordt of verhuurd wordt door het sociaal verhuurkantoor bewoond is op het moment waarop het contract met de concessiegever afloopt, moet het sociale verhuurkantoor ervoor zorgen de huurder via mutatie te herhuisvesten of effectief te begeleiden bij de zoektocht naar een nieuwe woning.”

Tijdens de presentatie was het kabinet minder uitgesproken dan de zin die werd toegevoegd in het ontwerpbesluit. Er was sprake van “in de mate van het mogelijke” en van het feit dat er “geen resultaatsdoelstelling” is.

Het is een feit dat de opdracht van de SVK's erin bestaat de woningmarkt te socialiseren, niet om burgers te helpen bij het zoeken naar een woning. De SVK's zijn geen eigenaar van de goederen die ze in beheer hebben. Er kan een einde komen aan de contracten met de eigenaars. Bovendien houdt de zin in het ontwerpbesluit geen rekening met mogelijke geschillen.

Bijgevolg steunt de Raad het verzoek van de SVK's om deze zin als volgt te herformuleren:

“Als de woning die in beheer genomen wordt of verhuurd wordt door het sociaal verhuurkantoor bewoond is op het moment waarop het contract met de concessiegever afloopt, moet het sociale verhuurkantoor **proberen ervoor te zorgen de huurder te herhuisvesten voor zover deze laatste zijn huurplichten naleeft. De poging tot herhuisvesting van de huurder kan gebeuren via mutatie of door hem te begeleiden effectief te begeleiden bij de zoektocht naar een nieuwe woning.**”

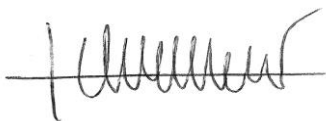
Sommige wijzigingen van het besluit houdende organisatie van de SVK's vinden hun grondslag in de ordonnantie houdende de Huisvestingscode. De Raad heeft er nota van genomen dat het kabinet vandaag, 17/11/2023, een vergadering heeft om rekening te houden met de aanpassingen aan de ordonnantie houdende de Huisvestingscode, opdat deze laatste zou samenvallen met het besluit houdende organisatie van de SVK's.

De Raad voegt het advies van de FEDSVK bij het huidige advies. Wegens tijdsgebrek werden de punten van de FEDSVK die niet in het huidige advies zijn opgenomen, eenvoudigweg niet besproken tijdens de plenaire zitting van de Raad.

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

Hij wijst erop dat, bij toepassing van artikel 99, §2, wanneer de Adviesraad in zijn advies een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, ***“de regering de redenen dient te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt”***.

Voor de Raad, 17 november 2023,



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Vicevoorzitter