



ccl-arh.brussels 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING BETREFFENDE HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 26 SEPTEMBER 1996 HOUDENDE DE REGELING VAN DE VERHUUR VAN DE WONINGEN BEHEERD DOOR DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ OF DOOR DE OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 12 april 2024 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van de staatssecretaris voor Huisvesting op 15 maart 2024 betreffende de tekst: *“besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen;
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

De raad staat achter dit ontwerp van besluit dat ingegeven is door de wil tot administratieve vereenvoudiging en harmonisering, door de duur van de overeenkomsten voor de toepassing van artikelen 35, 36 en 37 op te trekken van één jaar tot drie jaar.

Wat de invoeging van een nieuw artikel 36bis betreft, schaaft de raad zich weliswaar achter de wens dakloosheid te bestrijden door de invoering van een nieuw systeem om woningen aan deze sector toe

te wijzen, maar wijst hij er toch op dat deze nieuwe verplichting de al overbevraagde socialehuisvestingssector nog meer onder druk zet. Het ware wenselijk geweest andere actoren te betrekken bij de daklozenopvang.

Voor artikelen 36 en 36bis

Wat de geleidelijke verhoging van het percentage van 3% naar 6% betreft, is de raad van mening dat het nuttig zou zijn om elke stap afhankelijk te maken van een gunstige evaluatie door de verenigingen en de socialehuisvestingssector samen.

Wat de berekeningsgrondslag van dit percentage betreft, verzoekt de raad om dit te beperken tot de toewijzingen die voortvloeien uit de wachtlijst van kandidaat-huurders, zodat die specifieke toewijzingen niet aanzienlijk worden verminderd. De wachttijd voor een sociale woning is al erg lang en zal door een nieuw systeem in te voeren (art. 36bis) en het percentage te verhogen (art. 36 en art. 36bis) nog meer toenemen, vooral als de berekeningsgrondslag ook interne bewegingen binnen de OVM's (doorstromingsplannen, herhuisvestingsplannen, enz.) omvat.

Voor artikel 36bis

De raad pleit er bij de wetgever voor in een specifieke regeling te voorzien voor de huurovereenkomst in het kader van de via artikel 36bis verrichte toewijzingen. Volgens het ontwerp van besluit is het immers de bedoeling sociale woningen toe te wijzen met een huurovereenkomst van bepaalde duur voor 9 jaar, verlengbaar met periodes van 3 jaar (of zelfs een huurovereenkomst voor onbepaalde duur voor 65-plussers en voor personen met een erkende handicap). De ervaring leert dat sommige personen die geherhuisvest zijn maar moeilijk op hun pootjes terechtkomen, met ernstige gevolgen voor de andere sociale huurders en de buurt. De specifieke regeling met betrekking tot de huurovereenkomst moet het mogelijk maken die binnen een redelijke termijn op te zeggen, zodat de situatie niet verslechtert ten nadele van de persoon die wordt geherhuisvest en de andere huurders, en moet ervoor zorgen dat de uitwerking van deze nieuwe regeling niet in gevaar komt. De raad beveelt daarom het gebruik aan van een glijdende huurovereenkomst of, bij gebrek daaraan, een kortlopende huurovereenkomst, waarvan de voorwaarden in het kadercontract kunnen worden vastgelegd.

De Huurdersbond en het Netwerk Wonen zijn tegen dit voorstel gekant.

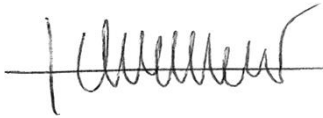
Tot slot verzoekt de raad de wetgever om een overgangsmaatregel in te voeren opdat de OVM's in de loop van 2025 nieuwe overeenkomsten met de daklozensector ter goedkeuring kunnen voorleggen aan de BGHM. Zonder overgangsbepaling is 30 september de uiterste datum ter indiening bij de BGHM, zoals voor alle andere overeenkomsten. Gelet op het tijdschema en de te doorlopen procedure is het hoogst onwaarschijnlijk dat de OVM's de eerste overeenkomsten die krachtens het nieuwe artikel 36bis zijn gesloten tegen 30 september 2024 zullen kunnen voorleggen. Dit zou betekenen dat artikel 36bis in 2025 niet van toepassing zal zijn.

Social Housing Brussels, de Huurdersbond en de BGHM voegen een nota bij dit advies.

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

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, 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, 12 april 2024,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter