



# **Adviesraad voor Huisvesting en** **Stadsvernieuwing**

**Jaarverslag**  
**September 2023 – juni 2024**

Correspondentieadres

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel  
Brussel Huisvesting – directie Woonbeleid & Actorenondersteuning  
Secretariaat van de ARH  
Sint-Lazarusplein 2  
1035 Brussel  
arhsecretariaat@gob.brussels

## Inleiding

De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing is een adviesorgaan waarvan de samenstelling, opdrachten en werking bepaald worden in de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikelen 90 tot 107).

De Adviesraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de openbare huisvestingsoperatoren, het middenveld, de privésector, de huurders- en eigenaarsverenigingen en deskundigen.

De raad brengt adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadsvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

De raad kan studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Dit verslag heeft betrekking op de activiteiten van de raad van september 2023 tot juni 2024.

## Inhoudsopgave

<b>1. BESTUUR EN ORGANISATIE .....</b>	<b>4</b>
1.1 LEDEN .....	4
1.2 BUREAU.....	5
1.3 VERTEGENWOORDIGERS VAN HET BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST .....	5
1.4 SECRETARIAAT EN WEBSITE .....	5
1.5 VERDELING VAN DE VERTEGENWOORDIGINGEN PER INSTELLING .....	6
1.6 WIJZIGING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT .....	7
<b>2. DOOR DE RAAD UITGEBRACHTE ADVIEZEN TIJDENS HET WERKJAAR 2023-2024.....</b>	<b>7</b>
2.1 ADVIES OVER 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 VASTGOEDMAATSCHAPPIJN .....	9
2.2 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 15 JULI 2021 TOT INVOERING VAN EEN HUURTOELAGE .....	10
2.3 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT BEPALING VAN DE ELEMENTAIRE VERPLICHTINGEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN DE WONINGEN .....	10
2.4 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE EN HET WETBOEK DER REGISTRATIE-, HYPOTHEEK- EN GRIFFIERECHTEN MET HET OOG OP DE REGELING VAN DE GEWESTELIJKE REGISTRATIE VAN HUUROVEREENKOMSTEN .....	15
2.5 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE SAMENSTELLING, DE ORGANISATIE, DE WERKING EN DE BEZOLDIGING VAN DE PARITAIRE HUURCOMMISSIE .....	18
2.6 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT VASTSTELLING VAN DE LIJST VAN SUBSTANTIËLE INTRINSIEKE KWALITEITSGEBREKEN ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 107/2 VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE	20
2.7 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE VERWEZENLIJING VAN HET RECHT OP HUISVESTING (1E LEZING).....	22
2.8 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 13 OKTOBER 2022 TOT INVOERING VAN EEN BEGELEIDINGSTOELAGE VOOR HERHUISVESTING .....	28

2.9	ADVIES OVER 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.....	29
2.10	ADVIES OVER HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) MAXIMILIAAN-VERGOTE.....	34
2.11	ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE VERWEZENLIJING VAN HET RECHT OP HUISVESTING (TWEDE LEZING – ART. 14 EN 15).....	35
2.12	INITIATIEFADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE VERWEZENLIJING VAN HET RECHT OP HUISVESTING (TWEDE LEZING).....	37
2.13	ADVIES OVER HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) “DEFENSIE” .....	38
2.14	ADVIES OVER HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN DIE OPGELEGD WORDEN BIJ DE UITREIKING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN .....	41
2.15	ADVIES OVER HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE AAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ONDERWORPEN WIJZIGINGEN VAN GEBRUIK (2E LEZING) .....	44
2.16	ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVOERING VAN EEN TITEL VII BIS IN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING MET HET OOG OP HET VESTIGEN VAN EEN VOORKEURRECHT VOOR SOMMIGE OPENBARE VASTGOEDOPERATOREN VOOR DE AANKOOP VAN WONINGEN MET SOCIAAL OOGMERK .....	46
2.17	ADVIES OVER 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 HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJ OF DOOR DE OPENBARE VASTGOEDMACHTSCHAPPIJEN .....	48
2.18	ADVIES OVER HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET UITVOERINGSBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 16 JULI 2015 BETREFFENDE DE PROCEDURES VAN DE GEWESTELIJKE INSPECTIEDIENST VAN HET MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST EN DE TOEKENNING VAN TUSSENKOMSTEN IN HET BEDRAG VAN DE NIEUWE HUURPRIJS EN DE VERHUIS- EN INSTALLATIEKOSTEN VAN HET GEWESTELIJK SOLIDARITEITSFONDS .....	50
	<b>CONCLUSIE.....</b>	<b>51</b>

## 1. Bestuur en organisatie

### 1.1 Leden

#### Vervanging van de leden van de raad

Tijdens het werkjaar 2023-2024 werd een aantal leden van de raad vervangen, overeenkomstig artikel 94, § 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

#### Ledenlijst van de ARH op 30 juni 2024

<u>Instellingen</u>	<u>Effectieve leden</u>	<u>Vervangende leden</u>
BGHM	Catherine BRUYNIX	Amélie BECKERS
CITYDEV	Nathalie RENNEBOOG	Christine JACQUES
Woningfonds	Charles GONIEAU	Martine van COEVORDEN
Embuild (Confederatie Bouw)	Aymé ARGELES	Laurent SCHILTZ
BIV	Alexandre le Clément de SAINT-MARCO	Kristien VIAENE
Landmeter-expert	Francis GABELE	Raphaël VIEIRA DE MATOS
Social Housing Brussels (OVM's)	Christophe POURTOIS Isabelle QUOILIN	Vacant Laurent VANCLAIRE
Verenigingen: BFUH Habiter Bruxelles IEB BBROW Netwerk Wonen Huurdersbond	Rémy RENSON Matéo ROBBERECHT Martin ROSENFELD Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Romane BERNIS Mamadou BAH Claire SCOHIER Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Romain FARRUGIA
SVK's	Vacant	Laurence LIBON
BRULOCALIS Fed. van Brusselse OCMW's Afdeling Gemeenten	Georgy MANALIS Vacant	Pierre VERBEEREN Lydia MUTYEBELE NGOI
Brupartners (Economische en Sociale Raad) Representatieve werknemersorganisaties Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	Sara STEIMES Pierre VAN SCHENDEL	Samuel DROOLANS Catherine MERTENS
NEMS / Verenigde Eigenaars	Dominique PLETINCKX	Olivier de CLIPPELE
Notaris	Tanguy LE MAIRE	Jean Van de PUTTE
Architect	Silvia PASSONI	Carine CAPPELE
Onafhankelijke deskundigen	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /

BVS	Katrien KEMPE	Olivier CARRETTE
-----	---------------	------------------

## **1.2 Bureau**

Op 30 juni 2024 zag de samenstelling van het bureau van de ARH er als volgt uit:

- Voorzitster: Isabelle QUOILIN
- Vicevoorzitter: Werner VAN MIEGHEM
- Schatbewaarder: Vacant
- Secretaris: Tanguy LE MAIRE

## **1.3 Vertegenwoordigers van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest**

Tijdens het werkjaar 2023-2024 werd de vertegenwoordiger van de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing vervangen. Hieronder de lijst met de drie vertegenwoordigers op 30 juni 2024:

Kabinet bevoegd voor Huisvesting: Laurence LEROY

Kabinet bevoegd voor Stadsvernieuwing: Houda NEDDER

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel: Sandrine JACOBS

## **1.4 Secretariaat en website**

Het Wooninformatiecentrum (WIC) verzorgt het secretariaat en beheert de website van de ARH.

Het secretariaat werd verzorgd door Julie VAN HAM en Ghizlan SAHLI NOUINOU, met medewerking van Dominique MARGINET.

Op de website van de ARH, <https://huisvesting.brussels/arh>, is volgende informatie beschikbaar:

- De lijst met de leden, de vertegenwoordigers van de regering en de leden van het bureau;
- De wettelijke basis en het huishoudelijk reglement van de ARH;
- De contactgegevens;
- De lijst van de door de raad uitgebrachte adviezen.

## 1.5 Verdeling van de vertegenwoordigingen per instelling

Rekening houdend met de verleende volmachten, waren de aanwezigheden voor het werkjaar **2023-2024** als volgt:

<b><u>Instellingen</u></b>	<b><u>Vertegenwoordiging van de instelling</u></b> <b><u>(Totaal: 14 vergaderingen)</u></b>
BGHM	13
CITYDEV	0
Woningfonds	7
Embuild (Confederatie Bouw)	6
BIV	12
Landmeter-expert	4
<b>Social Housing Brussels (OVM's)</b>	
VSH	5
FESOCOLAB	14
<b>Verenigingen:</b>	
BFUH	13
Habiter Bruxelles	13
IEB	12
BBROW	13
Netwerk Wonen	13
Huurdersbond	12
<b>SVK's</b>	10
<b>BRULOCALIS</b>	
Fed. van Brusselse OCMW's	2
Afdeling Gemeenten	0
<b>Brupartners (Economische en Sociale Raad)</b>	
Representatieve werknemersorganisaties	4
Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	0
NEMS / Verenigde Eigenaars	13
Notaris	11
Architect	8
<b>Onafhankelijke deskundigen</b>	
Daniel d'ATH	3
Constant van BLERK	0
BVS	6

## 1.6 Wijziging van het huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement werd niet gewijzigd tijdens dit werkjaar.

Ter herinnering: de meest recente versie werd goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tijdens de ministerraadvergadering van 23 juni 2022.

## 2. Door de raad uitgebrachte adviezen tijdens het werkjaar 2023-2024

Tussen 1 september 2023 en 30 juni 2024 heeft de Adviesraad voor Huisvesting 14 keer vergaderd.

In deze periode heeft de raad 16 adviezen uitgebracht op verzoek van de regering, waarvan 11 over huisvesting en 5 over stadsvernieuwing.

Twee andere adviesverzoeken bleven zonder gevolg omdat de leden beslisten zich niet uit te spreken over de voorgelegde ontwerpen.

Tot slot heeft de ARH in deze periode een initiatiefadvies uitgebracht over de wijzigingen die in tweede lezing werden aangebracht aan de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting.

<u>Vergaderdatum</u>	<u>Advies</u>
15.09.2023	Advies over het ontwerpbesluit 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 – <i>Uitgebracht op 19.09.2023</i>
15.09	Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage – <i>Uitgebracht op 19.09.2023</i>
15.09, 22.09	Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen – <i>Uitgebracht op 26.09.2023</i>
22.09	Advies over het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten – <i>Uitgebracht op 26.09.2023</i>
13.10, 20.10	<p>Advies over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie;</li> <li>(ii) het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode.</li> </ul> <p>– <i>Uitgebracht op 20.10.2023</i></p>

13.10, 20.10 en 27.10	Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting (1e lezing) – <i>Uitgebracht op 20.10.2023 en 27.10.2023</i>
17.11	Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting – <i>Uitgebracht op 29.11.2023</i>
17.11	Advies over 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 – <i>Uitgebracht op 29.11.2023</i>
17.11	Advies over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) Maximiliaan-Vergote – <i>Uitgebracht op 08.12.2023</i>
15.12	Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting (tweede lezing – art. 14 en 15) – <i>Uitgebracht op 20.12.2023</i>
15.12	Initiatiefadvies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting (tweede lezing) – <i>Uitgebracht op 20.12.2023</i>
15.12	Advies over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) “Defensie” – <i>Uitgebracht op 21.12.2023</i>
19.01.2024	Verzoek om advies over het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de stad Brussel en haar Milieueffectenrapport – <i>niet uitgebracht naar aanleiding van de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>
19.01, 16.02	Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen – <i>Uitgebracht op 22.02.2024</i>
16.02	Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik (2e lezing) – <i>Uitgebracht op 21.03.2024</i>
15.03	Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot invoering van een titel VIIbis in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op het vestigen van een voorkeurrecht voor sommige openbare vastgoedoperatoren voor de aankoop van woningen met sociaal oogmerk – <i>Uitgebracht op 02.04.2024</i>
12.04	Advies over het ontwerpbesluit 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 – <i>Uitgebracht op 19.04.2024</i>
21.06	Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 2015 betreffende de procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk solidariteitsfonds – <i>Uitgebracht op 02.07.2024</i>
21.06	Verzoek om advies over het voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 1 februari 2024 betreffende het toeristische verblijf – <i>niet uitgebracht naar aanleiding van de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>

## **2.1 Advies over 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**

### **Context**

Het doel van dit besluit is de administratieve procedures voor het huren van sociale woningen in Brussel te vereenvoudigen, voor zowel de instellingen die sociale huisvesting aanbieden als de kandidaat-huurders, huurders en partners van de OVM's.

Kernpunten van de voorgestelde wijzigingen:

- Hernieuwing van de kandidaturen:
  - Vereenvoudiging van het proces voor de tweejaarlijkse hernieuwing.
  - Mogelijkheid om de procedures te differentiëren op basis van de anciënniteit van de kandidaturen.
  - Vrijstelling van schriftelijke bevestiging voor bepaalde kandidaturen.
- Inschrijvingsformulier:
  - Rechtstreekse download van het formulier via de website van de BGHM.
  - Afschaffing van het vereiste originele papieren exemplaar.
  - Mogelijkheid om op eenvoudig verzoek een papieren exemplaar aan te vragen.
- Verduidelijking van de terminologie: de aangebrachte wijzigingen zijn bedoeld om de gebruikte terminologie te harmoniseren en kruisverwijzingen te corrigeren om de algehele consistentie te verbeteren.
- Administratieve stappen:
  - Schrapping of aanpassing van bepaalde procedures, onder meer via toegang tot authentieke bronnen.
  - Voorzien in een online inschrijvingsformulier in de toekomst.
- Huurovereenkomsten:
  - Toevoeging van modelovereenkomsten voor huurovereenkomsten van bepaalde en onbepaalde duur en opschoning van de oude modellen.
  - Vereenvoudiging van de procedures, met name voor de wijziging van het type overeenkomst (geen nieuwe plaatsbeschrijving, huurwaarborg, EPC-certificaat, recuperatie van leegstaande woningen).

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De Raad staat gunstig tegenover de voorgestelde wijzigingen.

De Raad vestigt de aandacht op het nut de begunstigde een ontvangstbevestiging te sturen en vraagt zich af of het opportuun is de datum van ontvangst van het dossier in plaats van de datum van verzending als datum te doen gelden.

Bovendien is de Raad blij met het nieuwe systeem dat ervoor zorgt dat verenigingen en organisaties die huurders begeleiden bij hun inschrijving voor een sociale woning de aanvragen voor hun begunstigen kunnen indienen.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 29.05.2024 (Numac: 2024005293).

## **2.2 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage**

### **Context**

Deze tekst betreft een wijziging aan het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een huurtoelage. Deze wijziging heeft voornamelijk betrekking op de jaarlijkse indexering van het bedrag van de toelage, waarin oorspronkelijk niet was voorzien.

Het oorspronkelijke besluit voorzag namelijk in een vast bedrag voor een periode van vijf jaar, zonder aanpassingsmechanisme voor inflatie. De hoge, onverwachte en aanhoudende inflatie sinds 2022 heeft de beperkingen van dit vaste systeem aan het licht gebracht, waardoor de toelage minder goed is afgestemd op de evolutie van de levensduurte.

De voorgestelde oplossing is dat het bedrag van de toelage voortaan jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex. Het bedrag van de toelage kan niet dalen, zelfs niet in geval van deflatie. Alle begunstigen, ongeacht de datum van hun aanvraag, zullen dezelfde jaarlijks geïndexeerde bedragen ontvangen.

Andere wijzigingen:

- Een voormalige begunstigde kan de toelage opnieuw aanvragen zolang de oorspronkelijke periode waarin de toelage wordt toegekend nog niet is verstreken.
- Verduidelijkingen en bijwerkingen: de tekst bevat ook verduidelijkingen over de definitie van een persoon met een handicap, de aanstelling van de ambtenaar die bevoegd is om uitspraak te doen over de beroepen, en actualiseert de bepalingen inzake de bescherming van persoonsgegevens.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad heeft unaniem met dit ontwerpbesluit ingestemd.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 11.12.2023 (Numac: 2023046364).

## **2.3 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen**

### **Context**

Dit ontwerpbesluit wijzigt het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze wijzigingen zijn bedoeld om de normen aan te passen aan de veranderende levensstijlen en om de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren.

Voornaamste wijzigingen:

- Evolutie van het begrip “kantoor”: het “kantoor” wordt voortaan beschouwd als een volwaardige bewoonbare ruimte, met eigen eisen op het gebied van verlichting, ventilatie en uitrusting.
- Afschaffing van het begrip “wasruimte”: dit begrip is achterhaald en werd daarom uit de tekst gehaald.
- Verduidelijkingen over “studentenwoningen”: de definitie van een studentenwoning werd verduidelijkt om elke dubbelzinnigheid weg te nemen.
- Versterking van de veiligheidsvereisten:
  - o Stabiliteit van het gebouw: De vereiste heeft nu betrekking op de bouwkundige staat van het gebouw in zijn geheel.
  - o Borstwering: De verplichting om een borstwering te installeren is uitgebreid naar alle plaatsen waar er een risico is om van een hoogte van meer dan 1 meter te vallen.
- Beperking van gasgerelateerde risico’s: het gebruik van warmwatertoestellen op gas van type A is verboden en het gebruik van type B-toestellen is aan beperkingen onderworpen.
- Strengere eisen voor verwarming en warmwaterproductie: verwarmings- en warmwateruitrusting is voortaan verplicht. Verwarmingssystemen moeten worden aangepast aan nieuwe technologieën (vloerverwarming, wandverwarming). Elektrische verwarming moet op een specifieke manier worden geïnstalleerd.
- Preciseringen over vochtigheid, ongedierte en natuurlijke verlichting: de evaluatiecriteria voor vochtigheid en de aanwezigheid van ongedierte worden gepreciseerd en de vereisten inzake natuurlijke verlichting worden verduidelijkt.
- Wijzigingen met betrekking tot de ventilatie: strengere eisen voor ventilatie in woningen. Invoering van een GMV (gecontroleerd mechanisch ventilatiesysteem) als basisverluchting. Er gelden ook nieuwe regels voor de ventilatie van aangrenzende ruimtes.
- Preciseringen over de waterdichtheid van de kozijnen: de raamkozijnen moeten in goede staat, waterdicht en gemakkelijk te openen zijn. Ook de beglazing en afwerking moeten in goede staat verkeren en compleet zijn.
- Wijzigingen in de normen voor oppervlakte en plafondhoogte: de criteria voor de berekening van de bewoonbare oppervlakte worden verduidelijkt en de vereisten inzake plafondhoogte worden aangepast aan de verschillende ruimtes van de woning.
- Verbetering van de toegankelijkheid: de vereisten met betrekking tot gangen, trappen en privétoegangen worden aangescherpt om een veilige circulatie te garanderen.
- Verbetering van de sanitaire voorzieningen: alle woningen moeten voortaan zijn uitgerust met een badkuip of douche en het aantal watertappunten wordt verhoogd.

- Preciseringen over de elektrische voorzieningen: de vereisten met betrekking tot de elektrische installatie worden gepreciseerd, met name wat betreft stopcontacten en elektrische verwarmingstoestellen.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad heeft een advies uitgebracht als werkgroep (WG) aangezien het quorum niet werd bereikt.

De WG is blij met de vooruitgang in dit besluit en de verduidelijking van bepaalde begrippen door het ontwerpbesluit. Sommige wijzigingen zijn positief onthaald, onder meer de eis van een bad of een douche, wijzigingen aan de oppervlakte of de plafondhoogte, eisen betreffende de deurbel en brievenbus, de noodzaak van een speciaal stopcontact voor de wasmachine, enz. Deze wijzigingen alsook de verplichting om over een volledige uitrusting voor verwarming en warm water te beschikken zijn een grote stap voorwaarts.

Sommige leden van de WG vinden de uitvoeringstermijn te laat.

Andere leden zijn van mening dat de geplande termijn onhoudbaar is, vooral voor de SVK-sector. Als de geplande deadline behouden blijft, moet de DGHI gedurende een bepaalde periode een gedoogbeleid hanteren.

Sommige leden van de WG vragen zich af of het mogelijk is de EPB-vereisten te koppelen aan de gezondheidsvereisten, zoals het geval is in Frankrijk. Het wordt steeds moeilijker om een woning met EPB-waarde F of G als gezond of veilig te beschouwen. De gevolgen voor de gezondheid van energieverblindende woningen zijn inmiddels algemeen bekend, in het bijzonder de moeilijkheid om een voldoende temperatuur te behouden. Daarom moet, bijvoorbeeld in het PLKE, worden gespecificeerd welk energieprestatieniveau een gezonde leefomgeving garandeert, zonder dat de DGHI onmiddellijke verhuurverboden oplegt.

Als er een verband wordt gelegd tussen energieprestaties en gezondheidsnormen, willen sommige leden dat de energienormen in overeenstemming zijn met andere regelgeving en voldoende flexibel zijn om een deel van het woonbestand niet van de markt uit te sluiten.

Sommige leden wijzen erop dat gezondheid en energieprestaties niet altijd met elkaar verband houden: een woning met EPB-waarde F of G kan goed uitgerust en perfect gezond zijn. Deze twee begrippen aan elkaar koppelen zou riskant zijn en tot geschillen kunnen leiden.

Sommige leden willen graag dat de sancties evolueren om gebreken op het vlak van comfort te onderscheiden van inbreuken op dwingende normen, om op die manier evenredigheid te garanderen.

Het BIV en het NEMS/de VE vestigen de aandacht op de problemen om deze nieuwe normen te implementeren in gebouwen van mede-eigendom.

Daarnaast zou het interessant zijn het aantal woningen te objectiveren dat in overeenstemming moet worden gebracht met de normen. Met de verstrenging van de normen vrezende sommige leden een mogelijke toename van het aantal woningen dat niet meer kan worden verhuurd.

IEB beklemtoont dat het belangrijk is strikte normen op te stellen om de vervallen staat van het Brusselse woonbestand aan te pakken.

Het zou bovendien interessant kunnen zijn dat dit besluit het gebruik van gasflessen voor het koken en de verwarming expliciet verbiedt.

Het NEMS/de VE zijn blij met de inspanning van het gewest om de normen aan te passen aan de maatschappelijke evoluties maar vinden dat de tekst te veel onnauwkeurigheden en onduidelijkheden bevat, wat zou kunnen leiden tot rechtsonzekerheid en willekeur.

Fesocolab, de VSH, de BBRoW en het Netwerk Wonen voegen hun opmerkingen bij dit advies.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### **Art. 1 § 1-3**

Om perverse effecten te vermijden vraagt de WG de verwijzing naar telewerken en studeren te schrappen.

#### **Art. 2**

De WG stelt zich vragen bij het schrappen van het begrip “stabiliteit” en dat te vervangen door het begrip “bouwkundige staat”.

De WG is verdeeld over de begrippen “afwerking”, “bekleding van vloeren” en “geïntegreerde meubelelementen”, alsook “muren en afwerkingen”. Sommige leden willen dat deze uit de tekst worden geschrapt, anderen vinden dat het legitieme veiligheidskwesties zijn.

#### **Art. 2, § 4**

Met betrekking tot de permanente toegang tot de meters in oude gebouwen is professioneel advies nodig (bijvoorbeeld van Sibelgaz) om te weten of dit technisch haalbaar is.

#### **Art. 2, § 6**

Het veralgemenen van de verplichting om een borstwering te installeren zal hoge kosten met zich meebrengen en het risico bestaat dat een deel van de openbare huisvesting niet aan de eisen zal voldoen.

Het NEMS/de VE willen dat de verhoging van borstweringen en trapleuningen alleen geldt voor nieuwbouw.

Het BIV, hierin bijgetreden door het NEMS/de VE, benadrukt dat borstweringen in de gemeenschappelijke ruimtes van oude mede-eigendommen onderworpen moeten blijven aan de normen die van toepassing waren toen ze werden gebouwd, die niet mogen worden vervangen door die van het nieuwe besluit.

#### **Art. 3, § 4**

Ook hier zou men de begrippen “studie” en “telewerk” beter schrappen.

#### **Art. 3, § 5-2**

In verband met de nieuwe verplichtingen betreffende de ventilatie lijkt het niet opportuun te voorzien in een “ventilatieopening/-leiding voorzien van een rooster of debietregelingsmechanisme”. In meergezinswoningen voorzien van ventilatie van het type B of C zijn er voorzieningen die voorkomen dat de huurder de luchttoevoer en/of -afvoer kan wijzigen. Dit om te vermijden dat de installatie wordt ontregeld, wat gevolgen zou kunnen hebben voor het hele gebouw en dus ook voor de andere wooneenheden.

#### **Art. 4, § 4-4**

Het NEMS/de VE stellen zich vragen bij de nieuwe evacuatiënormen en de manier waarop woningen worden geïnspecteerd die gebouwd zijn volgens de oude normen.

Anderzijds vragen het NEMS/de VE het begrip “goede verplaatsing” te objectiveren.

#### **Art. 5, § 2, voorlaatste lid**

Wat betreft het aantal tappunten voor water in de collectieve woningen voorziet het huidige besluit in een maximumaantal tappunten voor water per aantal inwoners “op het moment van ondertekening van de overeenkomst”.

Het ontwerpbesluit schrapt de verwijzing “op het moment van ondertekening van de overeenkomst”.

In de nota aan de regering wordt verduidelijkt dat de verwijzing “op het moment van ondertekening van de overeenkomst” wordt vervangen door “op het moment van het bezoek van de DGHI”, wat vragen oproept over de verantwoordelijkheden: wie krijgt de schuld als een collectieve woning overbevolkt is?”

#### **Art. 5, § 2**

Het begrip “**drinkbaar** leidingwater” moet blijven behouden.

#### **Art. 5, § 5**

Het zou opportuun zijn een afsluitklep te verplichten voor de toevoer van het water van de toiletten.

#### **Art. 5, § 7**

Voor woningen met hoge energie-efficiëntieprestaties volstaat een mechanisch ventilatiesysteem om te beantwoorden aan de vereisten inzake verwarming. Er rijzen dus vragen bij de verplichting een “klassiek” verwarmingssysteem te installeren.

Anderzijds moet de voorziening “het mogelijk maken de volledige woning te verwarmen tot een toereikende temperatuur”. Het zou opportuun zijn deze temperatuur te objectiveren (bijvoorbeeld minimum rond het dauwpunt).

#### **Art. 5, § 8**

De huidige tekst bepaalt: “Om inzake de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken aan de uitrustingsverplichtingen te voldoen, moet de woning, in het vertrek dat als keuken wordt gebruikt, beschikken over de volledige vereiste uitrusting, namelijk een gastoevoer of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer die het installeren van een huishoudtoestel om te koken mogelijk maakt.”

Het ontwerpbesluit behoudt dit artikel maar vult het aan door te bepalen dat, als er keukenmeubels zijn op maat voor ingebouwde elektrische huishoudtoestellen, deze toestellen aanwezig moeten zijn en goed moeten werken.

Gezien deze discriminatie op het vlak van uitrustingsvereisten, werd aan de DGHI de volgende vraag gesteld: “Waarom is het nodig een kookplaat, een oven of zelfs een microgolfoven te installeren als de keuken is uitgerust en voorzien is van inbouwkasten voor kooktoestellen (dus voor een kookplaat, oven of zelfs microgolfoven) en waarom moet de keuken niet worden uitgerust met een fornuis (kookplaat + oven) als er geen inbouwkasten zijn?”

De DGHI heeft geantwoord dat verplichting tot uitrusting enkel slaat op de kookplaat en niet op de oven. En dat de reden is dat uitsparingen in de werkbladen niet altijd overeenkomen met het standaardformaat van een kookplaat en dat, als er een uitsparing is voor een kookplaat, die kookplaat ook moet zijn geïnstalleerd, om te vermijden dat de huurder zelf een kookplaat installeert die gevaarlijk of onveilig is.

Aangezien in geval van huurschade (als de huurder de kookplaat breekt) de huurder zelf de kookplaat zal moeten vervangen, lijkt de doelstelling van de DGHI niet te worden bereikt door de discriminatie in de ontwerp tekst. Als deze discriminerende aanvulling niet wordt geschrapt, vraagt de ARH dat in de

tekst wordt verduidelijkt dat met “ingebouwde elektrische huishoudtoestellen” enkel keukenplaten worden bedoeld, en geen ovens. Anders is dit artikel te opdringerig. Anderzijds is het belangrijk om metalen in plaats van plastic aansluitingen te gebruiken voor de gasinstallaties. Het zou opportuun zijn dat in dit besluit te preciseren.

#### **Art. 5, § 9**

De woorden “elke woning moet beschikken over een individuele deurbel” zouden moeten worden aangevuld met de woorden “die goed functioneert”.

#### **Art. 5, § 10**

Er moet aandacht zijn voor bepaalde oude gebouwen, met name beschermde gebouwen, waarvoor het niet mogelijk is individuele brievenbussen te plaatsen. Bovendien moet rekening worden gehouden met de regels van de posterijen.

#### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 12.01.2024 (Numac: 2023048295).

### **2.4 Advies over het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten**

#### **Context**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering wil een gecentraliseerd gewestelijk elektronisch register van alle huurovereenkomsten opzetten. De belangrijkste doelstellingen van dit instrument zijn:

- **Transparantie van de huurmarkt:** Een nauwkeurig overzicht krijgen van de Brusselse vastgoedmarkt, met name wat betreft huurprijzen, huurvoorwaarden en de staat van de woningen.
- **Verbetering van het huisvestingsbeleid:** De verzamelde gegevens gebruiken om het huisvestingsbeleid te verfijnen, bijvoorbeeld door een nauwkeuriger rooster met de referentiehuurprijzen op te stellen.
- **Vereenvoudiging van de administratieve procedures:** Controles en procedures in verband met huisvesting (veiligheid, gezondheid, discriminatiebestrijding, enz.) vergemakkelijken.

Waarom een nieuwe registratie?

- **Tekortkomingen in de federale registratie:** Het huidige systeem, gebaseerd op het MyRent-platform van de FOD Financiën, blijkt onwerkbaar.
- **Gewestelijke bevoegdheid:** Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd om huurovereenkomsten te regelen en kan dus zijn eigen systeem opzetten.

Werking van de nieuwe registratie:

- **Verplichte inschrijving:** Alle nieuwe huurovereenkomsten moeten worden geregistreerd in dit elektronische register dat door Brussel Huisvesting wordt beheerd.
- **Verzamelde gegevens:** De verzamelde gegevens omvatten essentiële informatie over de huurovereenkomst (contractpartijen, doel van de huurovereenkomst, huurprijs, enz.), evenals

beschrijvende gegevens over de woning (oppervlakte van het goed, bouwjaar, aantal slaapkamers, EPB-niveau, enz.).

- **Gegevensbescherming:** De verwerking van persoonsgegevens zal strikt worden gereguleerd en moet voldoen aan de normen inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

### Kernpunten van het uitgebrachte advies

Sommige leden vinden de tekst te ambitieus.

- Het NEMS/de VE merken op dat de private huurmarkt in Brussel zich beter aanpast aan de demografische groei dan de openbare sector. Ze staan achter het idee van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten voor meer transparantie, maar vrezen buitensporige inmenging van de overheid in de relaties tussen verhuurders en huurders. Dit zou kleine eigenaars kunnen ontmoedigen en het systeem te ingewikkeld kunnen maken. Op termijn zou dit een impact kunnen hebben op het woningaanbod.
- De notarissen, het BIV en het NEMS/de VE wijzen erop dat het eerste artikel van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten door dit ontwerp niet wordt gewijzigd en dat registratie op het gewestelijke en federale niveau dus mogelijk blijft. Dit zal leiden tot onduidelijkheid voor de burger en tot een bevoegdheidsverschijding tussen de federale en de gewestelijke overheid. Bovendien was de uitrol van het federale systeem tijdrovend en duur. Heeft de administratie de middelen om zelf ook een performant systeem op te zetten?
- Het ontwerp werpt vragen op over privacy. Bovendien wordt er heel veel informatie gevraagd die niet toegankelijk is voor verhuurders. Tot slot is er een wanverhouding tussen wat aan de burgers wordt gevraagd en het nagestreefde doel. Als het resultaat van de maatregel een dubbele registratie is, is dat bijzonder problematisch. Er had overleg moeten zijn tussen het gewestelijke en het federale niveau. Bovendien voorziet het Belgische systeem in exclusieve en niet-concurrerende bevoegdheden. Tot slot verwijzen andere teksten naar de registratie.
- Het NEMS/de VE plaatsen vragen bij het feit dat de verhuurder bij de registratie gevraagd wordt de aard van zijn eigendomsrechten toe te lichten.

Andere leden zijn blij met het ontwerp waardoor een Brussels kadaster zou kunnen worden opgesteld, maar dan moet men verder gaan bij het verzamelen en bewaren van gegevens.

- IEB plaatst vraagtekens bij de uitvoering van de registratie. De tekst zou ambitieuzer kunnen zijn en meer kunnen aansluiten bij het project van de kruispuntbank van gebouwen. Men had moeten voorzien in een gegevensmigratie vanuit de FOD Financiën. De gegevens zouden twintig jaar moeten worden bewaard in plaats van tien jaar. Tot slot geeft een terugblik van slechts vier jaar een vertekend beeld van de markt en van de gemiddelde huurprijzen.
- De BFUH stelt zich ook vragen bij de uitvoering en de middelen om de juistheid van de gegevens te controleren die ingevoerd worden bij de registratie.
- De BBRoW vraagt zich af over welke hefboomen het gewest beschikt om ervoor te zorgen dat de registratie van huurovereenkomsten verplicht wordt. Momenteel wordt jaarlijks ongeveer 30% van de huurovereenkomsten geregistreerd. De BBRoW roept op om na te denken over mogelijke sancties wanneer huurovereenkomsten niet worden geregistreerd.
- Het Netwerk Wonen beschouwt dit ontwerp als een stap voorwaarts naar een doeltreffendere registratie die nuttig is voor de analyse van gegevens. De raad is wel bezorgd over de aard van de gevraagde gegevens, waaronder het rijksregisternummer, waardoor sommige niet-onderdanen zouden kunnen worden uitgesloten. De raad stelt zich ook vragen bij de afdwingbaarheid van de gegevens die door de verhuurder worden verstrekt en bij de mogelijkheid voor de huurder om ze te betwisten. Hij raadt aan voor beide partijen het recht in te voeren om de kenmerken van het goed en de identiteit van de contractanten te corrigeren.
- Sommige leden (BBRoW, BFUH, IEB, NW, brupartners - vakbonden) stellen voor dat de tekst de huurder moet toelaten om de vorige huurprijzen te raadplegen om na te gaan of er geen

ongerechtvaardigde verhogingen zijn tussen twee kortlopende huurovereenkomsten. Ze stellen ook voor om de werkelijke bezetting van het goed te kunnen controleren nadat een huurovereenkomst is beëindigd voor persoonlijk gebruik. Tot slot zijn ze van mening dat het sturen van de kopie van de registratie naar de huurder nuttige informatie kan bevatten over de vorige huurovereenkomst. Het NEMS/de VE, het BIV, de BVS en de architecten zijn tegen het voorgaande voorstel en zouden willen dat verhuurders toegang krijgen tot een lijst van huurders die de huur niet betalen. Ze vragen ook toegang tot rechterlijke beslissingen die huurovereenkomsten beëindigen, die momenteel op federaal niveau worden geregistreerd. De BBROW, BFUH, IEB, NW en brupartners - vakbonden verzetten zich tegen dit voorstel. De FEDSVK, de VSH, Fesocolab, de notarissen en Embuild onthouden zich bij de voorstellen in deze paragraaf.

Sommige leden vragen zich af wat de relevantie is van de registratie van huurovereenkomsten voor sociale woningen (de OVM's) en van de FEDSVK en vragen deze sectoren vrij te stellen van deze verplichting. De gemiddelde prijzen zijn gekend en dit zou een risico inhouden om de mediane huur te verlagen. Het wettelijke kader van de SVK's omvat een rooster met huurplatforms dat de SVK's niet mogen overschrijden. Deze huurplafonds zijn lager dan de huurprijzen op de privémarkt. Het bestuur indexeert die huurprijzen jaarlijks, de gewestelijke overheid is daarvan dus goed op de hoogte. Bovendien beheren de SVK's 7.800 woningen. Voor elke woning zijn er twee huurrelaties: een met de huurder of onderhuurder (de huurovereenkomst moet worden geregistreerd op het federale niveau) en een met de eigenaar (de machtiging hoeft niet op het federale niveau te worden geregistreerd, maar de hoofdhuurovereenkomst wel). Het registratiewerk zou in de SVK's dus worden verveelvoudigd.

Het BIV en het NEMS/de VE zijn wegens drie essentiële juridische punten tegen dit voorontwerp:

- In strijd met de bevoegdheidsverdelende regels
- Onvoldoende noodzakelijkheids- en evenredigheidstoets op het gebied van bescherming van de privacy en de AVG
- Onevenredigheid tussen het statistische doel en de administratieve handelingen die moeten worden uitgevoerd voor gegevens die al verzameld zijn.

Het BIV en de notarissen voegen nota's bij dit advies.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### **Art. 4**

De raad stelt voor om de toegang tot de lijst van de FOD Financiën voor het bestuur te behouden, op zijn minst gedurende een overgangperiode.

#### **Art. 9**

De formulering "Woninghuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd" laat doorschemeren dat de andere huurovereenkomsten niet meer moeten worden geregistreerd. De tekst zou moeten worden verduidelijkt door toevoeging van: "zonder afbreuk te doen aan de registratieverplichtingen waarin andere wettelijke bepalingen voorzien". Daarnaast stelt de raad zich vragen bij de reikwijdte van het ontwerp: geldt het ook voor tijdelijke bewoningen en aanhangsels?

#### **Art. 10**

Als men een databank aanmaakt, moet de toegang niet worden beperkt tot het bestuur en het Observatorium. De toegang tot de geanonimiseerde gegevens moet kunnen worden gedeeld met onderzoekers en onderzoeksinstituten.

Tot slot moet de burger permanent toegang kunnen hebben tot zijn eigen gegevens.

#### **Art. 11**

Het NEMS/de VE zien er geen meerwaarde in te weten of de verhuurder handelt via een gemachtigde of op persoonlijke titel en of hij al dan niet eigenaar is van het pand.

De verwijzing naar het rijksregisternummer zou uit de tekst moeten worden geschrapt. Immers, niet alle huurders hebben er een.

Sommige leden (BBRoW, BFUH, IEB, NW, brupartners - vakbonden) willen dat ook de referentiehuurprijs een verplicht gegeven wordt. Het NEMS/de VE, het BIV, de BVS en de architecten verzetten zich hiertegen.

Aangezien in de tekst staat dat het bouwjaar moet worden vermeld, zou het daarnaast ook relevant zijn de recentste stedenbouwkundige vergunning toe te voegen.

Anderzijds beschikken niet alle verhuurders over de kadastrale gegevens van hun woning.

#### **Art. 14**

De raad stelt voor de gegevens voor een periode van 50 jaar bij te houden. Er is geen enkele reden om ze na 10 jaar te verwijderen.

#### **Art. 18**

Als het indicatieve rooster van de huurprijzen moet evolueren op basis van de verzamelde gegevens, willen IEB, BBRoW, BFUH, NW, brupartners – vakbonden dat alle huurovereenkomsten in aanmerking worden genomen, niet alleen de overeenkomsten die sinds 1 januari 2020 van kracht zijn. Het NEMS/de VE, het BIV, de BVS en de architecten zijn tegen, omdat ze vrezen dat het indicatieve rooster van de huurprijzen de realiteit van de markt niet weerspiegelt. Bovendien zou het, ongeacht de periode met terugwerkende kracht, gezien het feit dat het nog vele jaren kan duren om het registratieplatform op te zetten, de voorkeur verdienen om een aantal jaren vóór de datum waarop de databank operationeel zal zijn te preciseren, bijvoorbeeld 4 jaar, in plaats van de datum van 1 januari 2020.

#### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 02.05.2024 (Numac: 2024004155).

## **2.5 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie**

### **Context**

De commissie werd opgericht door de Brusselse Huisvestingscode, via de ordonnantie van 28 oktober 2021. In deze ordonnantie staat dat de regering het volgende bepaalt:

- 1° de nadere regels voor de samenstelling, organisatie en werking van de commissie en haar bezoldiging;
- 2° de nadere regels voor de openbaarmaking van de adviezen van de commissie;
- 3° de nadere regels voor de evaluatie van de commissie;
- 4° de lijst met substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken van de woning;

De eerste drie punten werden gebundeld in dit ontwerpbesluit (het 4e komt dan weer in het volgende hoofdstuk aan bod).

De Brusselse Paritaire Huurcommissie (PHC) heeft als opdracht advies uit te brengen over de billijkheid van huurprijzen van huurovereenkomsten.

**Wie kan een beroep doen op de commissie?** Iedere belanghebbende (huurder, verhuurder, rechter) kan advies vragen over een huurprijs, op voorwaarde dat de huurovereenkomst niet is afgesloten door een openbare huisvestingsoperator en dat de huurprijs niet al door specifieke regelgeving wordt geregeld.

**Samenstelling van de commissie:** De commissie is samengesteld uit vertegenwoordigers van eigenaars en huurders, alsook een voorzitter. De leden worden gekozen op basis van hun expertise op het gebied van huisvesting.

**Werking:** De commissie onderzoekt de dossiers en brengt binnen twee maanden een gemotiveerd advies uit. Als het advies pleit voor een herziening van de huurprijs, wordt een voorstel voor een nieuwe huurprijs gedaan.

De adviezen van de commissie zijn onafhankelijk en niet-bindend. De adviezen worden online gepubliceerd voor meer transparantie, met inachtneming van de normen voor de bescherming van de privacy.

Dit zijn de voornaamste doelstellingen van de commissie:

- Ervoor zorgen dat de huurprijzen billijk zijn en de waarde van de woning weerspiegelen.
- Een forum creëren voor dialoog tussen eigenaars en huurders om conflicten op te lossen.
- Gegevens verzamelen over huurprijzen om de markt beter te begrijpen en het beleid dienovereenkomstig aan te passen.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad juicht de wens om een Paritaire Huurcommissie (PHC) op te richten toe.

Omdat de BHC erin voorziet dat de PHC wordt opgericht in de schoot van de ARH, merkt de raad op dat hij slechts verantwoordelijk is voor de selectie van de kandidaturen van de vertegenwoordigers die in de PHC zullen zetelen.

Het NEMS/de VE onderstrepen dat de ARH niet op paritaire wijze is samengesteld. Dit zou dus tot een onevenwichtig selectieproces kunnen leiden. De meerderheid van de raad denkt dat de selectie met consensus zal plaatsvinden.

Om te zorgen voor een optimale werking van de PHC, vraagt de ARH dat de herziening van het indicatieve rooster van de huurprijzen zo snel mogelijk plaatsvindt.

De raad plaatst vraagtekens bij het voornemen om twee aparte taalkamers te creëren, uit vrees voor wervingsproblemen. In plaats daarvan wordt een tweetalige kamer voorgesteld, zonder dat de leden tweetalig moeten zijn. Voor de taal van de aanhangigmaking wordt voorgesteld de taal van de huurovereenkomst te gebruiken als die in een officiële gewesttaal is opgesteld. Als de PHC zich tot de vrederechter wendt, zou de PHC de taal van de gerechtelijke procedure moeten gebruiken.

De raad heeft vragen over het voorziene aantal zitpenningen. Dit kan gevolgen hebben voor het aantal vergaderingen van de PHC. Temeer omdat de instellingen die in de PHC zetelen over beperkte middelen beschikken. Rekening houdend met deze beperking zou het aantal vergaderingen verdubbeld kunnen worden (van 40 naar 80/jaar) door een tweetalige kamer op te richten.

Sommige leden vragen wie verantwoordelijk zal zijn voor de voorbereiding van de dossiers. Het zou wenselijk zijn een procedure op te stellen die de administratie zal moeten volgen en te zorgen dat het toekomstige secretariaat over voldoende menselijke middelen beschikt met de nodige competenties voor het behandelen van de dossiers.

Sommige leden vragen verduidelijkingen over het verschil tussen de adviezen van de PHC en de verzoeningsprocedure.

In zijn artikelsgewijze analyse merkt de raad vertaalfouten op in art. 5, § 1 en 8.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 01.03.2024 (Numac: 2024000891).

## **2.6 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode**

### **Context**

De Paritaire Huurcommissie werd opgericht door de Brusselse Huisvestingscode, via de ordonnantie van 28 oktober 2021. In deze ordonnantie staat dat de regering het volgende bepaalt:

- 1° de nadere regels voor de samenstelling, organisatie en werking van de commissie en haar bezoldiging;
- 2° de nadere regels voor de openbaarmaking van de adviezen van de commissie;
- 3° de nadere regels voor de evaluatie van de commissie;
- 4° de lijst met substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken van de woning;

Punt 4° is het voorwerp van dit ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken is een niet-uitputtende en niet-limitatieve lijst van gebreken die een goed kan vertonen. Deze lijst kan door een rechter of door de Paritaire Huurcommissie worden gebruikt als basis om te beslissen of een huurprijs onbillijk is en/of moet worden verlaagd door de verhuurder.

De gebreken waarop de Paritaire Huurcommissie haar advies baseert, mogen niet al in aanmerking zijn genomen bij de berekening van de referentiehurprijs.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

Sommige leden (NEMS/VE en BIV) verzetten zich tegen de opname van bepaalde elementen in de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken. Embuild en de notarissen onthouden zich. De andere leden verheugen zich over dit ontwerp.

### **Opmerkingen van de leden over het ontwerp**

Het NEMS/de VE stellen zich vragen bij de relevantie om twee aparte lijsten met woningkwaliteitscriteria te handhaven. Dit kan tot verwarring leiden. Het NEMS/de VE hekelen de te normatieve benadering van het ontwerp, dat de Brusselaars een bepaalde levensstijl lijkt te willen opleggen. Het NEMS/de VE wijzen op de uitsluiting van woningen op de 4e verdieping zonder lift.

Brupartners – werknemersvertegenwoordigers verheugt zich over de voorstellen van het besluit en beschouwt het ontwerp als een solide basis die moet worden verfijnd op basis van de feedback van de PHC. Brupartners – werknemersvertegenwoordigers stelt verbeteringen voor zoals de toevoeging van een technische ruimte, een ruimte voor fietsen, een recreatieve zone en betere natuurlijke verlichting. Brupartners – werknemersvertegenwoordigers juicht ook het voornemen toe om een drempel te definiëren tussen minimale gezondheid en standaardcomfort. Wat de bewoonbare oppervlakte betreft, benadrukt Brupartners – werknemersvertegenwoordigers het belang van een duidelijke definitie om verschillen in de berekening van de huurprijs te voorkomen. Tot slot beveelt Brupartners – werknemersvertegenwoordigers aan een studie uit te voeren om de comfortkenmerken te verduidelijken, zodat er een beter kader komt voor het vermoeden van een onrechtmatige huurprijs.

Met betrekking tot art. 1 betwisten het NEMS/de VE dat de integratie van de badkamer in de slaapkamer als een kwaliteitsgebrek moet worden beschouwd, en wijzen ze erop dat dit een architecturale keuze kan zijn. Het NEMS/de VE merken ook een discrepantie op tussen de taalversies: de Franstalige term “local” is beperkender dan het Nederlandstalige “ruimte”.

Het NEMS/de VE en het BIV vragen om het begrip “ingerichte keuken” te verduidelijken.

Het NEMS/de VE vinden anderzijds dat, hoewel een warmwatersysteem in een badkamer onontbeerlijk is, dit minder het geval is voor een keuken. Het BIV benadrukt echter dat een warmwatersysteem in een keuken een zeer gewaardeerde inrichting is omdat het vanuit energetisch oogpunt doeltreffend is.

Het NEMS/de VE vragen of er in elke kamer een radiator moet zijn, terwijl het BIV vraagt of convectoren zijn toegelaten. Het Netwerk Wonen wil graag meer duidelijkheid over het begrip “systeem” zodat vooringerichte woningen (gas of elektriciteit), die als conform worden beschouwd volgens het besluit van 4 september 2003, niet worden uitgesloten.

Het toekomstige besluit vereist een volledig warmwater- en verwarmingssysteem, waardoor het onderscheid tussen aansluitingen en inrichtingen komt te vervallen. Dit criterium verdwijnt dus van de lijst met kwaliteitsgebreken zodra het besluit in werking treedt.

Met betrekking tot de verplichting te beschikken over een individueel meetsysteem, vragen het NEMS/de VE een onderscheid te maken tussen het soort van huur, tenzij medehuur niet door de PHC wordt beoogd.

Het NEMS/de VE hebben ook vragen bij de verplichting te beschikken over een lift voor woningen die zich hoger dan de derde verdieping bevinden, behalve wanneer de huurder een persoon met een handicap zou zijn.

Het NEMS/de VE hebben voorts vragen bij de verplichting te beschikken over een aansluiting voor een wasmachine. Het BIV onderstreept ook de mogelijke technische problemen die het plaatsen van een aansluiting in sommige bestaande panden kan opleveren.

### Opvolging van het dossier

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 01.03.2024 (Numac: 2024000892).

## **2.7 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting (1e lezing)**

### Context

Dit ontwerp van ordonnantie wil het recht op huisvesting in Brussel versterken, in het bijzonder voor de meest kwetsbare personen. Het situeert zich in een context van stijgende huurprijzen en een tekort aan betaalbare woningen.

Een groot deel van de Brusselse bevolking woont in ongeschikte woningen. Dit ontwerp stelt voor de bevoegdheid van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie op verschillende vlakken uit te breiden, met name om **ook woningen op te nemen die te huur worden aangeboden en waarvan de huurovereenkomst is beëindigd of die zonder schriftelijke huurovereenkomst worden bewoond**. Bovendien **wordt het conformiteitscertificaat opnieuw ingevoerd voor leegstaande woningen en kan het onderzoek van de DGHI voortaan worden gestart door een vonnis waarin de huurovereenkomst wordt ontbonden wegens onbewoonbaarheid**.

De kosten van huisvesting blijven een groot obstakel. Het ontwerp stelt maatregelen voor om huurprijzen toegankelijker te maken, waaronder:

- **Sancties voor het niet verstrekken van precontractuele informatie:** De verhuurder moet de huurder precontractuele informatie verstrekken, maar de huidige sancties schieten hun doel voorbij. Dit ontwerp voorziet in een gewestelijke administratieve boete (opgelegd aan de verhuurder door de DGHI).
- **Huurwaarborg:** Dit ontwerp heeft tot doel het bedrag van de huurwaarborg te standaardiseren op twee maanden huur, ongeacht de vorm van de waarborg, om ongelijkheden te voorkomen.
- **Beperking van de huurwaarborgen:** Het ontwerp stelt voor de toegestane vormen van huurwaarborgen te beperken, om de bedragen beter te reguleren en een buitensporige last voor de huurder te voorkomen.

De stabiliteit van huurders is essentieel, vooral voor de meest kwetsbaren. Het ontwerp wil **de duur van kortlopende huurovereenkomsten beperken en opeenvolgende overeenkomsten vermijden** die instabiliteit creëren voor huurders.

Tot slot voorziet dit ontwerp in bepaalde maatregelen om **het niet-gebruik van rechten tegen te gaan**, met als doel kwetsbare personen beter te informeren over hun rechten.

Opmerking: omdat er haast bij was, heeft de raad twee adviezen uitgebracht over dit voorontwerp van ordonnantie: op 20 en 27.10.2023.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies op 20.10.2023**

De raad benadrukt dat het moeilijk was om inderhaast over een dergelijk belangrijk ontwerp een advies uit te brengen.

Temeer omdat de hoogdringendheid lijkt te zijn ingegeven door organisatorische redenen en niet uit een noodzaak voortvloeit.

In dat verband en gelet op het belang van de tekst verstrekt de raad een eerste advies op vrijdag 20 oktober 2023, waarna hij een meer omstandig advies zal uitbrengen op 27 oktober.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies op 27.10.2023**

#### **Algemene opmerkingen**

De meerderheid van de leden (Netwerk Wonen, IEB, de BFUH, Brupartners- werknemers en BBRoW) looft dit project, dat een vooruitgang inhoudt voor het recht op huisvesting. Deze instellingen staan positief tegenover de volgende punten:

- Met betrekking tot de strijd tegen ongezonde woningen:
  - Mogelijkheid voor de DGHI om woningen zonder huurcontract te inspecteren;
  - Betere coördinatie tussen administratieve en gerechtelijke procedures (DGHI en vrederechter) in beide richtingen: overdracht van vonnissen voor bezoeken op initiatief van de DGHI, verslagen van de DGHI die als juridisch bewijs gelden;
  - Kosten van herhuisvesting ten laste van de verhuurders (beter gedetailleerd: via vrederechtspraak en mogelijke terugvordering van kosten gemaakt door openbare vastgoedoperatoren die zorgen voor de herhuisvesting)
- Met betrekking tot de uithuiszettingen:
  - Eindelijk een zware straf voor verhuurders die tot uithuiszettingen overgaan zonder uitvoerbare titel, hoewel we ons kunnen afvragen hoe dit kan worden toegepast in het geval van bijzonder kwetsbare groepen;
  - Over de duur: terugkeer naar de vorige bepalingen inzake huurovereenkomsten van korte duur - voortaan één enkele verlenging mogelijk.
- Verbod om een huurder te beletten zich te domiciliëren. De beperking van de huurwaarborg tot 2 maanden, ongeacht de wijze van borgstelling.

De notarissen, de FEDSVK, FESOCOLAB, de BGHM en Embuild onthouden zich.

Het NEMS/de VE en het BIV zijn tegen dit ontwerp en waarschuwen voor een mogelijke verbreding van het bestaande onevenwicht tussen verhuurders en huurders, wat een negatieve invloed kan hebben op vastgoedinvesteringen en de huisvestingscrisis in het BHG kan verergeren.

De raad verzoekt de wetgever om een definitie van “tijdelijke bewoningen” op te nemen in de BHC.

Brupartners – werknemersvertegenwoordigers, de BFUH, de FEDSVK, het BIV, de notarissen en de BBRoW samen met IEB, het Netwerk Wonen en Brupartners – werknemersvertegenwoordigers hebben nota’s toegevoegd. Het NEMS/de VE hebben ook een nota aan dit advies toegevoegd. Het NEMS/de VE hebben ook een nota toegevoegd over de onroerende voorheffing.

#### **De artikelsgewijze analyse gebeurt op basis van de gecoördineerde tekst**

**Art. 4, § 2:** de woorden “*met name de in bewoning genomen woningen*” schrappen en “*de BHR moet de specifieke vereisten vastleggen voor de in bewoning genomen woningen*” eraan toevoegen.

**art. 4, § 5:** als deze paragraaf behouden zou worden, moet het begrip “*houder van een zakelijk gebruiksrecht*” verduidelijkt worden.

De raad stelt voor de volgende zin toe te voegen: “*de tussen een verkoper en een koper gesloten gebruiksovereenkomst in het kader van de vervreemding van het onroerend goed van de verkoper valt niet binnen het toepassingsgebied van dit artikel.*”

**art. 5:** in de Nederlandse versie van de tekst wordt de formulering “*laten bewonen*” gebruikt, die niet overeenkomt met de Franse tekst en vervangen moet worden door “*ter beschikking stellen*”.

**art. 7, § 2, tweede lid:** als artikel 219 wordt gewijzigd zoals voorgesteld in de geconsolideerde versie, moet daarin “*de kandidaat-huurder*” worden vermeld, via verwijzing naar art. 219, § 2.

**art. 7, § 3, zesde lid:** de raad stelt voor een termijn vast te leggen waarbinnen de DGHI moet antwoorden om huurleegstand te voorkomen.

**art. 8:** gelet op de toevoeging van een nieuw lid 6 aan art. 7, § 3, moet de verwijzing naar artikel 7, § 3, lid 7 die in art. 8 staat vervangen worden door: “**paragraaf 3, lid 8**”.

**art. 10, § 1, laatste lid:** de raad plaatst vraagtekens bij de rol die aan de DGHI wordt toebedeeld, die haar bevoegdheden overschrijdt. Bovendien wijst de raad erop dat de problematiek van onderverhuur geregeld wordt door het Burgerlijk Wetboek.

**art. 12/2:** De verhuurders willen graag dat het conformiteitsattest als officiële bevestiging geldt dat de woning voldoet aan de minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, in plaats van louter informatief te zijn. Aan de andere kant vrezen sommige leden dat de DGHI zal worden overspoeld met aanvragen voor woningen die al aan de normen voldoen, wat haar hoofdopdrachten zou kunnen ondermijnen.

**art. 217:** dit artikel voorziet in “**precontractuele informatie**” die de verhuurder aan de huurder moet meedelen, waaraan een punt 7° wordt toegevoegd dat luidt als volgt: “*het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238 (NVDR: d.w.z. de huurovereenkomsten van korte duur).*” De raad vraagt om SVK’s van deze verplichting vrij te stellen in al hun contractuele relaties met verhuurders en huurders/bewoners.

De meerderheid van de leden vindt dat “de laatste huur van de vorige huurder” vervangen dient te worden door “de laatste **toepasselijke** huur voor de vorige huurder” om rekening te houden met eventuele indexeringen die niet aan de huurder werden gevraagd. IEB is ertegen. Brupartners - werknemersvertegenwoordigers onthoudt zich.

**art. 218:** dit artikel bepaalt de “vorm van de huurovereenkomst”, de informatie die de verhuurder moet opnemen in de huurovereenkomst (al in de huidige Huisvestingscode): “*de referentiehuurprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen*”.

De raad vraagt om de SVK’s van deze verplichtingen vrij te stellen.

Wat § 5 betreffende de “**vorm van de huurovereenkomst**” betreft: **de regering is een bijlage met de wettelijke bepalingen aan het opstellen.** De raad merkt op dat als de SVK’s van deze verplichting vrijgesteld worden, de toelichtende bijlage aangepast zal moeten worden.

**art. 219, § 2:** zoals momenteel geredigeerd, is het artikel niet duidelijk.

**art. 219, § 4:** in lid 3 moeten de woorden “*van rechtswege*” worden geschrapt; deze woorden zijn uit de twee vorige leden geschrapt. We moeten zorgen voor eenvormigheid.

**art. 219, § 6, 4°:** De raad is van mening dat als 4° behouden wordt, er een duur moet worden vastgesteld voor de toepassing van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur. Bepaalde leden (het NEMS/de VE, de FEDSVK en het BIV) zijn tegen het principe van dit 4° en stellen voor om het oude systeem van een vergoeding te behouden. De notarissen en Embuild onthouden zich wat dit punt betreft.

De raad vraagt om de tekst in die zin te verduidelijken: *“In geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, OF van verval van de huurovereenkomst - op voorwaarde dat het verhuurverbod in beide gevallen te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout - of van nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, kan de rechter de verhuurder verplichten de kosten van herhuisvesting van de huurder te dragen.”*

**Art. 220: Artikel 220, “Plaatsbeschrijving”, § 3, tweede lid:**

*“Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.”*

De raad wijst op een vermoedelijke fout in de zinsconstructie, waardoor de betekenis verandert. De raad stelt voor de zin als volgt aan te passen:

*“Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.”*

Anders verwijst “uiterlijk” naar “de teruggave van de sleutels” en niet naar “deze plaatsbeschrijving”.

**Art. 221:** Aangezien er een verplichting zal gelden om de EPB te verbeteren, willen bepaalde leden dat verhuurders hun investering niet kunnen terugwinnen via een huurprijsverhoging. Anderzijds merkt de Orde van Architecten op dat dit soort werken moet worden aangemoedigd en dat een return on investment mogelijk moet worden gemaakt.

Sommige leden zijn van mening dat werken om de EPB te verbeteren niet noodzakelijk een rechtstreekse positieve impact hebben op de huurder en dat de huurprijs bijgevolg niet verhoogd zou mogen worden na dergelijke werken.

Andere leden vinden dat verhuurders moeten worden aangemoedigd om het woningbestand te vernieuwen door middel van premies en de mogelijkheid om de huur te verhogen na dergelijke werken. Bovendien geloven ze dat het verbeteren van de EPB leidt tot een verbetering van het comfort.

**art. 221, “Werken in de loop van de huurovereenkomst”, nieuwe § 2:**

*“De nieuwe huurprijs kan een maand na de voltooiing van de werken worden gehanteerd. Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen over de herziening van de huurprijs, kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter. De nieuwe huurprijs kan een maand na de voltooiing van de werken worden gehanteerd. Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen over de herziening van de huurprijs, kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter.”*

De raad stelt voor de formulering van het tweede lid aan te passen voor meer rechtszekerheid:

*“De nieuwe huurprijs kan een maand na vanaf de eerste maand die volgt op de datum van de voltooiing van de werken worden gehanteerd.”*

De raad beveelt ook aan om in de Franse versie de dubbele paragraaf te schrappen (2 identieke paragrafen in de gecoördineerde versie).

De raad stelt voor om op termijn de paritaire huurcommissie te kunnen raadplegen hieromtrent.

**art. 221, nieuw laatste lid:**

De raad stelt voor de formulering van dit laatste lid aan te passen voor meer rechtszekerheid:

*“Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst en het aanhangsel met betrekking tot de huurprijsverhoging geregistreerd zijn.”*

Van deze zin moet een § 5 worden gemaakt of hij moet boven § 2 worden geplaatst.

**art. 222, “Renovatiehuurovereenkomst”, nieuwe § 5 vervangt oude § 5:**

De raad stelt de volgende correcties voor: *“§ 5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of terug te geven.”*

*§ 5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken, en gedurende dezelfde periode ofwel af te zien van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, ofwel de huurprijs te verlagen of terug te geven. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux.”*

De raad beveelt aan in de Franse versie de interpunctie aan te passen om de tekst begrijpelijker te maken:

*“§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer à la faculté de mettre fin au bail et, soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux.”*

**art. 224/2:** wat betreft dit artikel met betrekking tot de "Indexatie", § 1/1, herinnert de raad eraan dat deze paragraaf zal moeten worden aangepast omdat het gaat over de beperking/het verbod op indexering van de huurprijs voor woningen met een EPB-certificaat E, F of G en dat deze beperking/dit verbod midden oktober 2023 ten einde loopt. Deze paragraaf moet worden aangepast aan de nieuwe maatregel die momenteel op het punt staat aangenomen te worden. Het verbaast de raad dat de ordonnantie van 13 oktober 2022 geen uitwerking meer heeft sinds 13 oktober 2023 en dat nieuwe bepalingen werden gepubliceerd op een informatiewebsite van het bestuur, terwijl de nieuwe ordonnantie op 27 oktober 2023 nog niet gepubliceerd was.

Op basis van de tekst die gepubliceerd is op de website van Brussel Huisvesting vreest de raad dat de wetgever het specifieke geval van de SVK-beheersmandaten uit het oog verloren is. Zodra de nieuwe ordonnantie gepubliceerd is, zal blijken of dat inderdaad het geval is, vanwaar het voorbehoud. Ter herinnering: SVK's hebben twee contractuele relaties per woning, en met name de eigenaars die hun eigendom in beheer gegeven hebben aan SVK's op basis van een beheersmandaat beweren dat de EPB-ordonnantie, die in oktober 2022 voor een jaar werd aangenomen, niet van toepassing is op het beheersmandaat aangezien dit mandaat niet voorziet in huur maar in een vergoeding. De raad wil dat,

ongeacht de maatregel die aangenomen wordt, het met de eigenaar gesloten contract geen discriminerende gevolgen heeft voor SVK's: ongeacht of zij nu een beheersmandaat dan wel een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats met de eigenaar hebben gesloten, als de huurindexering wordt beperkt, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat een met een SVK gesloten beheersmandaat onder het toepassingsgebied van deze maatregel valt.

**art. 224/2, § 1-2:** de raad beveelt aan de verwijzing naar art. 217 te behouden. Voor het NEMS/de VE is het onaanvaardbaar te eisen dat het EPB-certificaat bij de ondertekening van de huurovereenkomst wordt voorgelegd en tegelijk de verwijzing naar artikel 217 van de BHC (dat deze verplichting oplegt vanaf 1 januari 2018) te schrappen. Vóór 1 januari 2018 was de verhuurder immers enkel verplicht om in de huurovereenkomst de verkregen EPB-coëfficiënt te vermelden. De verwijzing naar artikel 217 schrappen komt bijgevolg neer op een herziening met terugwerkende kracht, met als gevolg dat een groot aantal verhuurders, die bovendien niet in fout zijn, worden gestraft.

**art. 224/2, § 2:** de mogelijkheid om aan de rechter te vragen de forfaitaire kosten en lasten te herzien of om te zetten in werkelijke kosten en lasten werd geschrapt. De raad wil dat deze mogelijkheid behouden blijft in artikel 224/3, aan het einde van het artikel.

**art. 224/3, § 1, derde lid "Lasten":** de raad vraagt om voor het opstellen van dit artikel het verschil te bestuderen tussen een syndicus en een beheerder. Bovendien benadrukken het BIV en het NEMS/de VE dat niet de huurder maar de eigenaar bewijsstukken moet overleggen, aangezien de syndicus verplicht is deze documenten aan de eigenaar te verstrekken.

**art. 224, § 3:** de raad plaatst vraagtekens bij de formulering van paragraaf 3 van dit artikel, dat niet gemakkelijk te begrijpen is, terwijl er bovendien bepalingen zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, dat duidelijker is.

**art. 225/2:** de raad stelt voor te preciseren "*hetzij via overschrijving, hetzij door storting*".

**art. 226:** de raad plaatst vraagtekens bij deze formulering: "*Deze vermindering is verschuldigd voor elk begonnen huurjaar.*" De raad stelt voor te preciseren dat men de situatie op 1 januari in aanmerking moet nemen en suggereert om de zin als volgt te herformuleren: "*Deze vermindering is verschuldigd aan de huurder die op 1 januari woonachtig is in de woning*". Daarnaast wijst de raad op de complexiteit van de stappen die ondernomen moeten worden om een vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen.

**Art. 229:** De raad is van mening dat het toepassingsgebied van dit artikel te ruim is. De raad stelt voor het toepassingsgebied te beperken tot de verkoopovereenkomsten.

**art. 230:** de meerderheid van de leden (de BVS, het NEMS/de VE, de FEDSVK en het BIV) is tegen het toestaan van overdracht en tegen elke wijziging van dit artikel, dat in zijn huidige versie geen probleem vormde, temeer daar de huurder de woning op elk moment kan verlaten. De wetgever heeft de huurder de mogelijkheid gegeven om de huurovereenkomst te verbreken, zelfs voor huurovereenkomsten van korte duur.

IEB is voorstander van deze wijziging.

De BBRoW, de BGHM, Fesocolab, Brupartners, de BFUH, Netwerk Wonen, de Orde van Architecten en de huurdersbond onthouden zich.

Wat de beslissing ook wordt, de raad vraagt dat de SVK's worden vrijgesteld van de verplichtingen die aan dit artikel verbonden zijn omdat het in strijd is met hun wettelijke kader.

**art. 230, § 2, tweede lid:** de raad, met uitzondering van de leden die tegen de wijziging van art. 230 zijn, stelt voor dit artikel te herformuleren om het duidelijker en begrijpelijker te maken.

**art. 230/1:** de raad vraagt dat de SVK's worden vrijgesteld van de verplichtingen die aan dit artikel verbonden zijn omdat het in strijd is met hun wettelijke kader.

**art. 231:** De raad stelt voor deze zin te schrappen: *“In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.”*. Deze zin ontnemt beide partijen hun rechtszekerheid.

**art. 233/1:** de raad vraagt dat dezelfde procedure kan worden ingesteld door de huurder voor elke vorm van opzettelijke en onrechtmatige belemmering van de toegang tot de woning van de huurder door de verhuurder, op welke manier dan ook. Een uitzondering daarop vormt de situatie waarin de huurder met de noorderzon verdwijnt.

**art. 238:** over de bepaling inzake de verlenging van de huurovereenkomst is de raad verdeeld. Een deel van de raad is voor het behoud van de huidige bepaling gezien de marktvaart en met name die van het huurderspubliek.

Een ander deel van de raad is voor de wijziging van de bepaling omdat hun huurderspubliek door deze maatregel wordt benadeeld.

**art. 241:** de raad is verdeeld over deze maatregel. Sommige leden vinden dit een goede maatregel. Het NEMS/de VE en het BIV weigeren deze maatregel ten stelligste om de redenen die ze in hun nota's hebben uiteengezet.

**art. 249:** een deel van de raad (IEB, Netwerk Wonen, de BFUH, de BBRoW, Brupartners, de Orde van Architecten en de huurdersbond) is verheugd over deze maatregel.

Een ander deel van de raad (de BVS, het NEMS/de VE en het BIV) stelt voor de tekst als volgt te wijzigen: *“Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 220, § 3, tweede lid. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand **vanaf de ingebrekestelling.**”*

Fesocolab, de BGHM en de FEDSVK onthouden zich.

### **Opvolging van het dossier**

Zie punt **2.11** in dit document (2e lezing).

## **2.8 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting**

### Context

- De begeleidingstoelage voor herhuisvesting werd ingevoerd om personen die uit een noodsituatie komen (dakloosheid, intrafamiliaal geweld, enz.) te helpen bij het vinden van een woning op de privémarkt.
- De oorspronkelijke toelage voorzag in een jaarlijkse indexering op basis van het jaar waarin de aanvraag werd ingediend, wat betekende dat het bedrag van de toelage drie jaar lang vast bleef.

### **Problematiek:**

- Door de hoge inflatie van de afgelopen jaren is het oorspronkelijke bedrag van de toelage onvoldoende om de stijgende huurkosten te dekken.
- Het oorspronkelijke indexatiesysteem maakt het niet mogelijk gelijke tred te houden met de evolutie van de prijzen.

### **Voorgestelde wijzigingen:**

- **Nieuwe jaarlijkse indexering:** Het bedrag van de toelage zal voortaan jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de evolutie van de gezondheidsindex, zoals ook gebeurt voor de huurtoelage.
- **Garantie op een positieve indexering:** Het bedrag van de toelage kan niet dalen, zelfs niet in geval van deflatie.
- **Harmonisering van de bedragen:** De basisbedragen van de toelage zullen worden aangepast om ze op een lijn te brengen met die van de huurtoelage.

### **Andere wijzigingen die gepland zijn in dit ontwerp:**

- **Ambtenaar gemachtigd om uitspraak te doen over administratieve beroepen:** deze persoon wordt niet langer rechtstreeks in het decreet aangewezen via zijn/haar graad, maar door de regering.
- **AVG:** een aantal bepalingen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens is in overeenstemming gebracht met de vereisten van de AVG.
- **Administratieve vereenvoudiging:** Er zijn een paar kleine wijzigingen aangebracht om de tekst duidelijker en coherenter te maken.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad looft dit ontwerp en is verheugd over de indexering van de bedragen.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 29.03.2024 (Numac: 2024003049).

## **2.9 Advies over 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**

### **Context**

#### **Doelstellingen van de wijzigingen:**

- **Het regelgevende kader aanpassen aan de ontwikkeling van de SVK's:** rekening houden met de groei van de sector, de uitbreiding van de opdrachten en de veranderingen op het vlak van wetgeving.
- **De administratieve procedures vereenvoudigen:** de procedures minder complex maken voor de SVK's en het bestuur.
- **De duurzaamheid van de SVK's versterken:** de financiële levensvatbaarheid van de SVK's verzekeren en ervoor zorgen dat ze kunnen voldoen aan de behoeften van de meest kwetsbare doelgroepen.

#### **Voornaamste voorgestelde wijzigingen:**

- **Verduidelijking van definities:** Verduidelijking van het begrip “collectieve woning” en aanpassing van administratieve verwijzingen.
- **Vereenvoudiging van de procedures:** Vermindering van het aantal documenten dat moet worden verstrekt bij het aanvragen van de erkenning, vereenvoudiging van de berekeningswijze van de subsidie, enz.
- **Meer flexibiliteit in huurovereenkomsten:** Vervanging van standaardovereenkomsten door een lijst met verplichte vermeldingen, waardoor beter kan worden ingespeeld op specifieke situaties.
- **Betere begeleiding voor huurders:** Verplichting voor SVK's om huurders in moeilijkheden te begeleiden en indien nodig herhuisvestingsoplossingen aan te bieden.
- **Aanpassing van de kwaliteitsnormen:** Afstemming van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen voor woningen beheerd door de SVK's op de algemene normen die voor alle woningen gelden.
- **Invoering van nieuwe woningcategorieën:** Mogelijkheid voor de SVK's om kleine woningen (minder dan 26 m<sup>2</sup>) te beheren die bestemd zijn voor studenten of personen in een transitituatie.
- **Verbetering van het financieringssysteem:** Herziening van de berekeningswijzen van de subsidies, invoering van nieuwe bonussen voor woningen bestemd voor specifieke doelgroepen, aanpassing van de financieringsplafonds.

#### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad waardeert de vooruitgang die is gemaakt met als doel zowel de werklast als de relaties tussen de SVK's en Brussel Huisvesting te vereenvoudigen. De raad looft ook de wijzigingen die bedoeld zijn om vergetelheden recht te zetten.

De raad verzoekt de regering de aan de FEDSVK toegekende subsidies opnieuw te beoordelen. De raad is van mening dat als er extra opdrachten worden toevertrouwd, ervoor gezorgd moet worden dat de financiering toereikend is.

Wat betreft het wintermoratorium op uithuiszettingen vraagt de raad dat de SVK's toegang krijgen tot het solidariteitsfonds.

De raad stelt zich vragen over de gegrondheid om de “ADIL”-normen te handhaven (die niet in de tekst zijn opgenomen) terwijl de SVK's geen studio's mogen verhuren die kleiner zijn dan 26 m<sup>2</sup>. Sommige leden zijn verheugd over de schrapping ervan, waardoor gezinnen die afgewezen worden op basis van deze bezettingsnormen toegang zouden moeten krijgen tot kleinere woningen. Andere leden willen ze graag behouden om een zeker comfortniveau te garanderen.

De FEDSVK vraagt om woningen van ten minste 18 m<sup>2</sup> in beheer te mogen nemen, niet enkel voor de gewone transitovereenkomst. De leden van de raad zijn verdeeld over dit voorstel.

De FEDSVK voegt aan dit advies een nota toe.

### 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 (zie artikel 217 van de Brusselse 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 is om buitensporige (en niet met indexatie gerelateerde) stijgingen van de markthuurgelden tegen te gaan. De door de SVK's gehanteerde huurgelden zijn lager dan de huurgelden op de markt, dus het zou niet redelijk zijn om ze aan deze nieuwe verplichtingen te onderwerpen.

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. Dit moet dan ook in het besluit houdende organisatie van de SVK's worden gepreciseerd.

- De ontwerp tekst voorziet in de uitsluiting van onderverhuur in de overeenkomsten tussen de SVK's en de huurders. Er moet ook worden voorzien in de uitsluiting van de overdracht (zie 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 merkt een tegenstrijdigheid op in de verzaking van de SVK-bezettingnormen ten voordele van de normen van de BHC, waarbij de verplichting om een minimumoppervlakte van 26 m<sup>2</sup> voor een alleenstaande en 29 m<sup>2</sup> voor twee of meer personen te huren behouden blijft, terwijl de BHC een minimumoppervlakte van 18 m<sup>2</sup> voor een alleenstaande en 28 m<sup>2</sup> voor een koppel toelaat.

De raad neemt nota van het feit dat het ontwerpbesluit de SVK's de mogelijkheid biedt studio's van 18 m<sup>2</sup> (en tot net onder 26 m<sup>2</sup>) te verhuren zolang het om studenten- of transitwoningen gaat. Volgens de SVK's is er sprake van verwarring: “transit” is een contractuele modaliteit, geen type woning. De bezettingsovereenkomst voor een transitwoning heeft een maximale duur van 18 maanden volgens het wettelijke kader voor SVK's. Over het algemeen laten de SVK's deze overeenkomst na die 18 maanden omzetten in een huurovereenkomst. Als deze oppervlaktebeperkingen worden gehandhaafd, zullen de SVK's verplicht zijn de overeenkomst na 18 maanden te beëindigen en wordt de bewoner opnieuw dakloos.

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 wijziging behouden blijft, verzoekt de raad om de volgende punten in art. 10, § 2 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” (art. 10, § 2, eerste lid) moet worden geschrapt. De badkamer of doucheruimte (die ook onder dit inleidende lid valt), is geen bewoonbare ruimte (zie uittreksel uit de tekst hieronder). Het normenbesluit 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 BHC. De reden was vereenvoudiging, omdat de bezettingsnormen voor de nieuwe huurtoelagen die van de BHC waren geworden.

De bezettingsnormen zijn een belangrijk thema voor de SVK's, die verrast waren 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, waaruit blijkt dat ze 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 BHC 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 lijkt een hybride systeem hun niet verenigbaar te zijn met het project om de inschrijvingen van de kandidaat-huurders te centraliseren.

De SVK's zijn van mening dat de minimale bezettingsnormen van de BHC te minimalistisch zijn. De SVK's worden gesubsidieerd en moeten bijgevolg voldoen aan transparante, stabiele en

gestandaardiseerde bezettingsnormen. De minimale bezettingsnormen van de BHC lenen zich eerder voor de privémarkt waar verhuurders vrijer zijn om er naar eigen goeddunken van af te wijken. Als gesubsidieerde vzw's zijn de SVK's van mening dat het behoud van de ADIL-bezettingsnormen - die hun normen zijn sinds 1998 - bescherming biedt tegen wanpraktijken die in de sector zouden kunnen bestaan.

Wat tot slot de haalbaarheid betreft, twijfelen de SVK's aan de verenigbaarheid tussen de toepassing van de minimale bezettingsnormen van de BHC 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 het rooster 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 BHC.

#### **art. 15 – subsidies**

In zijn advies betreffende het wintermoratorium oordeelde de raad dat de SVK's een beroep moeten kunnen doen op het Solidariteitsfonds in geval van huurvorderingen van huurders tegen wie een vonnis van uithuiszetting werd geveld tijdens het wintermoratorium. Aangezien 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 geveld tijdens het wintermoratorium van het vorige jaar.

#### **art. 26 - FEDSVK**

De raad stelt vast dat er nieuwe opdrachten worden overgedragen aan de FEDSVK, goed voor 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 wetwijzigingen) van de typecontracten tussen de SVK's en de eigenaars, huurders, bewoners, studenten;
- De IT-ontwikkelingen van de evoluties van het huurbeheerprogramma HMS, die nuttig gebleken zijn als gevolg van het gebruik van het programma en/of als gevolg van wetwijzigingen;
- De ontwikkeling van de module voor het centraliseren van de inschrijvingen van de "generieke" kandidaat-huurders.

De laatste 2 punten (in bovenstaande commentaar: IT-ontwikkelingen) hebben geleid tot een debat tussen de leden van de raad die werken met Paradigm, de IT-operator van 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.

De opdracht van de SVK's is namelijk om 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 overeenkomsten 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 BHC. De raad heeft er nota van genomen dat het kabinet op 17.11.2023 een vergadering heeft om rekening te houden met de aanpassingen aan de ordonnantie houdende de BHC, 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.

### Opgvolging van het dossier

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 21.03.2024 (Numac: 2024002685).

## **2.10 Advies over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) Maximiliaan-Vergote**

### Context<sup>1</sup>

Het ontwerp van Richtplan van Aanleg Maximiliaan-Vergote, opgesteld door perspective.brussels, werd op 8 juni 2023 in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse regering. Dit ontwikkelingsproject betreft het gebied dat zich uitstrekt van de Kleine Ring en het IJzerplein tot aan de De Troozbrug, via het Maximiliaanpark.

Het ontwerp werd van 16 oktober tot 19 december 2023 onderworpen aan een openbaar onderzoek en ter advies voorgelegd aan de ARH.

De belangrijkste doelstellingen van het RPA Maximiliaan-Vergote zijn:

---

<sup>1</sup> Informatie afkomstig van de [website van Perspective.brussels](https://www.perspective.brussels)

- **Een stadspark ontwikkelen** dat bestaande ruimtes (zoals het Maximiliaanpark) en nog aan te leggen ruimtes (waaronder een nieuw openbaar park van 2000 m<sup>2</sup> op het terrein van het huidige The President Brussels Hotel, Albert II-laan) omvat. Het wordt een multifunctioneel park dat recreatie, onderwijs, sport en ontmoetingen bevordert en bijdraagt aan de biodiversiteit.
- **De stedelijke mix** en de sociale en economische vitaliteit van de wijk versterken. Het RPA organiseert en intensificeert de functionele mix op straathoogte en verticaal op een evenwichtige manier, waarbij het zich baseert op bestaande en toekomstige bijzonderheden als spil van de programmering (het toekomstige museum Kanal-Pompidou als cultureel ankerpunt of de toekomstige sportaccommodatie Vergote).
- **Inclusieve huisvesting creëren** die voldoet aan de behoeften van de lokale bevolking. Er zijn minimumdoelstellingen voor openbare huisvesting vastgesteld
- **De stedelijke economie nieuw leven inblazen** door de haven en de stad met elkaar te verbinden. Er zullen nieuwe activiteiten worden ontwikkeld op de sites van de Modderhoeve, de Stafkazerne en de Politieschool, waardoor dit ergoed beter tot zijn recht komt.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad wijst erop dat het ontwerp moeilijk leesbaar is voor de burger.

De raad geeft aan dat het aandeel sociale woningen niet hetzelfde is in de Nederlandse en Franse versie. De raad vraagt hierbij om de artikelen te harmoniseren. Overigens benadrukt de raad dat de bepalingen in de Nederlandse tekst dichter aanleunen bij het door de raad verdedigde standpunt. Ter herinnering: de raad is er voorstander van het publieke eigendom van alle openbare gronden te behouden (geen overdracht van grond aan de privésector) evenals 100% openbare woningen te ontwikkelen, waaronder een meerderheid van sociale huurwoningen op deze openbare gronden. De notarissen laten zich niet over dit voorstel uit.

De raad verzoekt de wetgever een budgettaire analyse uit te voeren zodat de overheidsactoren effectief kunnen optreden als koper.

De raad stelt zich vragen bij het feit dat er woningen mogen worden gebouwd op percelen die historisch gebruikt werden voor de industrie (S1.1. Béco - Willebroek aan de kant van Ruimingskaai en S1.2. Béco - Willebroek aan de Osayandestraatkant), wat vaak leidt tot de verschuiving van deze activiteiten die geluidsoverlast met zich meebrengen. De raad is geen voorstander van de ontwikkeling van huisvesting op deze percelen.

Sommige leden stellen zich vragen bij het 60 meter hoge torenproject in het huidige Maximiliaanpark. Deze toren zou gebouwd worden op een van de enige groene gebieden binnen de perimeter, ofwel op het blok S2.5. Bolivar Sint-Rochus, ofwel op het blok S2.6. Bolivar Noord, ook al wijst het milieueffectenrapport op het gebrek aan ambitie van het RPA wat betreft het creëren van groene ruimten.

IEB en het Netwerk Wonen voegden een nota bij dit advies.

### **2.11 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting (tweede lezing – art. 14 en 15)**

## Context

In het kader van dit verzoek om advies in tweede lezing moet worden opgemerkt dat de ARH enkel gevraagd werd advies uit te brengen over de artikelen 14 en 15 van dit ontwerp van ordonnantie en dus niet over het hele ontwerp (zie punt 2.7 voor de 1e lezing).

Artikel 14 verdedigt het principe dat **elke huurder het recht heeft zich te domiciliëren in de woning die hij huurt, ongeacht andersluidende clausules in de huurovereenkomst.**

Artikel 15 gaat over huisdieren van huurders. Het introduceert verschillende wijzigingen in huurovereenkomsten:

- **Afschaffing van absolute verboden:** Clausules die de aanwezigheid van huisdieren in een woning zonder meer verbieden, worden voortaan als nietig beschouwd.
- **Voorwaarden voor het toelaten van dieren:** De verhuurder kan wel bepaalde voorwaarden stellen voor het toelaten van een dier, zoals het niet veroorzaken van overlast, het aantal dieren of de toegestane diersoorten. Deze voorwaarden moeten worden gemotiveerd door objectieve redenen (bijvoorbeeld de indeling van de woning).
- **Positieve lijst van toegestane diersoorten:** De wetgever kan een lijst opstellen van diersoorten die niet in woningen mogen worden gehouden.

## Kernpunten van het uitgebrachte advies

De raad is verbaasd dat zijn advies enkel wordt gevraagd over het paar artikelen 14 en 15, terwijl de tekst van het voorontwerp van ordonnantie aanzienlijk is gewijzigd tijdens de behandeling ervan in tweede lezing.

De raad vroeg om geraadpleegd te worden over de hele tekst, maar kreeg te horen dat de regering het adviesverzoek had beperkt tot artikelen 14 en 15.

De raad brengt dan ook daarnaast een initiatiefadvies uit over de andere wijzigingen die in tweede lezing zijn aangebracht.

## **Artikelsgewijze analyse**

### **Artikel 15**

Art. 218/1: de raad meent dat deze bepaling zal botsen met het HR van sommige woningen in mede-eigendom. Hij vraagt zich af welke norm in een dergelijk geval voorrang heeft.

Art. 218/1 § 1: de raad vraagt dat het volgende wordt toegevoegd: **“Dit houderschap valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de huurder”**.

Art. 218/1 § 2.2: De raad wenst het volgende toe te voegen: **“de Regering zal de aanvaardbare redenen ophelpten”**.

## Opvolging van het dossier

Zie punt **2.12** in dit document (initiatiefadvies).

## **2.12 Initiatiefadvies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting (tweede lezing)**

### **Context**

Naar aanleiding van de voorlegging in tweede lezing van dit voorontwerp van ordonnantie werd de raad om advies gevraagd, maar enkel over de artikelen 14 en 15 (zie vorig punt).

De raad had echter bedenkingen bij het beperken van zijn advies tot de artikelen 14 en 15, aangezien de tekst van het voorontwerp van ordonnantie bij de behandeling in tweede lezing ingrijpend werd gewijzigd.

Om die reden bracht de raad daarnaast ook een initiatiefadvies uit over de andere wijzigingen die in tweede lezing werden aangebracht aan dit voorontwerp van ordonnantie.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

Naar aanleiding van de ingrijpende wijzigingen die in tweede lezing aan dit voorontwerp van ordonnantie zijn aangebracht, brengt de raad een initiatiefadvies uit.

### **Artikelsgewijze analyse**

De opmerkingen van de raad betreffen de tekst vóór coördinatie.

**art. 6 (art. 7, § 2), ingevoegd derde lid:** dit artikel bepaalt dat een huurder die bij de DGHI een klacht heeft ingediend bescherming geniet vanaf de datum waarop de klacht is ingediend tot het einde van de procedure. De terugwerkende kracht van een opzegging die binnen deze periode wordt gegeven, krijgt enkel daadwerkelijk uitwerking indien het pand na de procedure conform wordt bevonden.

Een aantal leden juicht dit nieuwe artikellid toe. Meerdere vragen m.b.t. de praktische toepassing ervan blijven echter onopgelost.

De raad werpt de volgende vragen op die voortvloeien uit deze toevoeging:

- Wat als de DGHI een woning ongezond verklaart wegens kleinere gebreken?
- Wat als de huurder huurachterstand oploopt of beperkt wordt in zijn genotsrechten?
- Wat als het SVK de opzegging van de eigenaar heeft ontvangen en het verplicht is de stopzetting van de overeenkomst te betekenen aan de huurder of onderhuurder?
- Zal de huurder worden beschermd indien de woning niet-conform wordt verklaard?

Naast de voormelde moeilijkheden in de praktijk, vinden het NEMS/de VE deze maatregel overbodig omdat het feit dat een verhuurder bij wijze van vergelding de overeenkomst opzegt momenteel al een onwettige praktijk is overeenkomstig de BHC.

**art. 13 (art. 217, § 1, 1°):** in vergelijking met de versie van oktober 2023 voorziet het lid erin dat ook de bewoonbare oppervlakte moet worden meegedeeld wanneer de woning op de huurmarkt beschikbaar wordt gesteld. De raad wijst erop dat het begrip “bewoonbare oppervlakte” nergens duidelijk is gedefinieerd. Indien deze vereiste wordt gehandhaafd, is het nodig te verduidelijken hoe die wordt berekend. Een aantal leden roepen de wetgever op zich te baseren op de EPB-oppervlakten, die identiek zijn aan de kadastrale opmetingen, temeer daar het verplicht is het EPB-certificaat aan de

huurder te bezorgen. De raad roept ook op het indicatieve rooster van de huurprijzen aan te passen, opdat de EPB-oppervlakte erin wordt opgenomen, en bij dezelfde gelegenheid ook de berekening aan te passen.

Zoals reeds aangegeven in het advies van de raad van 13.10.2023 moeten de SVK's bovendien worden vrijgesteld van de verplichting het bedrag en de datum van de laatste huur (art. 217) alsook de referentiehuurprijzen in de overeenkomsten met huurders en verhuurders (art. 218) mee te delen, aangezien de door hen aangerekende huurprijzen gereguleerd zijn en ze onder de marktprijs liggen.

**art. 22 (art. 224/3 § 3):** in de huidige formulering van het ontwerp worden huurders anders behandeld dan verhuurders. Een aantal leden (onder andere het NEMS/de VE en de SVK's) vindt dit ongerechtvaardigd. Bovendien regelt het Burgerlijk Wetboek deze aangelegenheid al zonder enige discriminatie in te voeren. Deze verplichting komt er trouwens ook op neer dat de verhuurder archieven moet bijhouden over erg lange periodes. De raad beveelt aan voor beide partijen de mogelijkheid te handhaven van vijf jaarlijkse verbruiksperiodes. Over het vertrekpunt van de periode van 2 jaar om een rectificatie te vragen, dat niet identiek is voor de verhuurders en de huurders, is de raad dan weer verdeeld.

**art. 26 en 27 (art. 230):** dit artikel moet aangeven dat overdracht en onderverhuur verboden zijn voor SVK-woningen.

**art. 34 (art. 248):** De raad wil de precieze draagwijdte begrijpen van de volgende zin: "*De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vier bovengenoemde vormen voor de studentenhurovereenkomst*". Betekent dit dan dat de persoonlijke borg verboden (wel of niet gecumuleerd) is voor woninghuurovereenkomsten?

Opnieuw stellen het NEMS/de VE het misbruik van de theorie van de stilzwijgende bevoegdheden aan de kaak.

### **Algemene opmerking**

Naast deze opmerkingen over de artikelen wordt erop gewezen dat ook het besluit over de organisatie van de SVK's momenteel wordt gewijzigd. Een aantal artikelen ervan vinden hun oorsprong in de BHC. De raad vraagt zich af of het opportuun is deze ordonnantie te wijzigen om ervoor te zorgen dat de teksten met elkaar overeenstemmen. In dit verband herhaalt de raad de aanbevelingen die hij formuleerde in zijn advies over het besluit over de organisatie van de SVK's.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 22.04.2024 (Numac: 2024003465).

## **2.13 Advies over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) "Defensie"**

### **Context<sup>2</sup>**

Het ontwerp van Richtplan van Aanleg Defensie, opgesteld door perspective.brussels, werd op 14 september 2023 in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse regering.

<sup>2</sup> Informatie afkomstig van de [website van Perspective.brussels](https://www.perspective.brussels)

Het ontwerp werd van 20 oktober tot 22 december 2023 onderworpen aan een openbaar onderzoek en ter advies voorgelegd aan de ARH.

Gezien de locatie en omvang is de ontwikkeling van de Defensie-site van grootstedelijk en intergemeestelijk belang. De site strekt zich uit over 90 hectare langs de Leopold III-laan, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (gemeente Evere en Stad Brussel) en het Vlaams Gewest (gemeente Zaventem).

Dit zijn de belangrijkste doelstellingen van het stadsproject:

- **De open ruimtes in het gebied tot hun recht laten komen en met elkaar verbinden** door een intergemeestelijk grootstedelijk landschapspark van meer dan 45 hectare (waarvan 15 hectare op Brussels grondgebied) aan te leggen.
- **Een grootstedelijk netwerk voor actieve mobiliteit uitrollen**, met nieuwe verbindingen tussen de Groene Wandeling en de fiets-GEN-routes;
- **Een nieuwe duurzame en gemengde wijk creëren** langs de Leopold III-laan, gebaseerd op een groene omgeving van hoge kwaliteit.
- **De economische dynamiek** in dit gebied, dat dankzij zijn ligging op de corridor naar de luchthaven zeer aantrekkelijk is, **consolideren en versterken** met +/- 150.000 m<sup>2</sup> economische activiteiten (mix van tertiaire en productieactiviteiten) en +/- 50.000 m<sup>2</sup> voorzieningen, diensten, winkels en horeca.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad wenst dat openbaar domein in publieke handen blijft en vraagt het gewest dan ook de aankoop te overwegen van de gronden van de federale overheid.

De ontwerpen van RPA bevatten algemene voorschriften met betrekking tot het opleggen van een minimumdeel (25%) publieke woningen in projecten voor bouw, uitbreiding alsook wijziging van bestemming van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> (3.500 m<sup>2</sup> voor het RPA Defensie) woonoppervlakte.

Voor de definitie van publieke woning wordt verwezen naar artikel 2, § 2 van de BHC, die sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen (aan sociale woningen gelijkgestelde huisvesting, SVK-woningen, ...) maar ook middelgrote huurwoningen, of sociale, bescheiden en middelgrote koopwoningen omvat.

De voorwaarden voor de verkoop en wederverkoop van deze woningen, opgelegd door de RPA's, verwijzen naar het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten, meer bepaald naar de definitie van geconventioneerde woningen in dit besluit. Dit besluit legt de aankoopprijs (exclusief onkosten en btw) vast op € 1.800/m<sup>2</sup> (+/- € 2.800/m<sup>2</sup> met indexering op basis van de ABEX-index). De maximale huurprijs voor deze woningen in de zin van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten bedraagt 6,5% per jaar van de totale kostprijs, inclusief aankoopkosten en taksen.

Op basis van deze criteria geven we de volgende opmerkingen:

- enkel sociale huurwoningen (BHC, art. 2, § 2, 1°), bescheiden huurwoningen (idem, 2°) en sociale koopwoningen (idem, 4°) zijn woningen die echt betaalbaar zijn voor de minder welvarende bevolking in het BHG;

- bij gebrek aan een voorrangsaankoop door de BGHM dan wel een inbeheername of aankoop door een SVK, die er garant zouden voor staan dat de overeenkomstig deze RPA-voorschriften gecreëerde woningen binnen het toepassingsgebied vallen van maatregelen die een sociale of bescheiden huur verzekeren, zouden alle andere operatoren die in aanmerking komen voor een aankoop in de zin van het RPA (gemeenten / OCMW's, stichtingen van openbaar nut, vzw's, vennootschappen met sociaal oogmerk, ...), verkoop- of huurprijzen kunnen vragen die onhaalbaar zijn voor de Brusselse bevolking die te kampen heeft met huisvestingsproblemen, tenzij ze ook gesubsidieerd worden door een specifiek programma (OOSH - Wijkcontract, Grootstedelijk beleid, CLTB - Gewestelijke Grondalliantie, enz.) dat verkoopprijzen en/of huurplafonds vastlegt. Zelfs zonder rekening te houden met de aankoopkosten, belastingen en bijkomende kosten komt een aankoopprijs van € 2.800/m<sup>2</sup>, met een rendement van 6,5%/jaar, erop neer dat een minimumhuur van € 1.200/maand moet worden gevraagd voor een woning van 80m<sup>2</sup> (NB: deze analyse heeft geen betrekking op woningen die door CityDev te koop worden aangeboden).
- terwijl het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten vanaf 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte lasten oplegt voor projecten inzake bouw, uitbreiding alsook bestemmingswijziging van woningen, verhogen de RPA's deze drempel tot 2.500 m<sup>2</sup> (of zelfs 3.500 m<sup>2</sup> voor het RPA Defensie). Wijkt het RPA af van het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten voor projecten van minder dan 2.500 m<sup>2</sup>? Moeten de twee systemen worden gecombineerd?

Terwijl het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten de drempel voor het van rechtswege aanvaarden van het voorstel in natura van de ontwikkelaar vastlegt op de realisatie van 15% "gereguleerde" woningen (woningen gecreëerd voor OVM's of SVK's) of "geconventioneerde" woningen (art. 10, § 2), verhogen de RPA's deze drempel feitelijk dan weer tot 25%, maar verwijzen ze enkel naar "geconventioneerde" woningen, d.w.z. woningen die financieel minder toegankelijk zijn dan "gereguleerde" woningen.

De RPA's zouden een kans moeten bieden om het systeem van stedenbouwkundige lasten te versterken en zouden een hefboom moeten vormen voor een hogere productie van echt betaalbare woningen voor het minder welvarende en slechter gehuisveste deel van de bevolking, temeer daar de vastgoedoperatie in de strategische polen die de RPA's beogen onvermijdelijk zal leiden tot een stijging van de grondprijs en dus van de koop- en huurprijzen in deze perimeters.

Tot slot merkt de raad op dat het RPA de mogelijkheid beperkt om terrassen en balkons te bouwen, wat in strijd lijkt te zijn met de voorschriften van de GSV. Wat het geluidscomfort betreft, heeft de raad vragen bij de verenigbaarheid van de ambitie van het RPA met de huidige luchtcorridors en verzoekt hij de overheid na te denken over de toekomstige organisatie van luchtcorridors om de ontwikkeling van het RPA mogelijk te maken.

### **Opvolging van het dossier**

Dit RPA, dat in mei 2024 in laatste lezing werd goedgekeurd, treedt in werking binnen 15 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

## **2.14 Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen**

### **Context**

Het hoofddoel van dit ontwerp van besluit is het hervormen van de regels inzake stedenbouwkundige lasten om beter tegemoet te komen aan de behoeften op het gebied van openbare en sociale huisvesting, de transparantie te verbeteren en te zorgen voor een betere verdeling van de investeringen in infrastructuur.

### **Voornaamste voorgestelde wijzigingen:**

- 1. Bijwerking van de bedragen:**
  - **Woningen:** € 50 tot € 65/m<sup>2</sup> afhankelijk van het gebied.
  - **Kantoren:** Bedragen verhoogd van € 125 naar € 177/m<sup>2</sup> (basiswaarde) en tot € 283/m<sup>2</sup> in zeer dichtbevolkte gebieden.
  - Deze bedragen worden voortaan geïndexeerd om gelijke tred te houden met de evolutie van de kosten.
- 2. Nieuwe mechanismen:**
  - **Grondweerslag:** Aanpassing van de lasten aan de waarde van de terreinen per wijk, voor een eerlijkere verdeling.
  - **25% sociale woningen:** Verplichting voor grote residentiële projecten (> 3.500 m<sup>2</sup>).
- 3. Toewijzing van de middelen:**
  - In gemeenten met weinig sociale woningen moeten de lasten worden gebruikt om openbare projecten te financieren (sociale woningen, infrastructuur, enz.).
  - Er wordt voorrang gegeven aan projecten voor sociale woningen.
- 4. Vrijstellingen en verminderingen:**
  - Sociale projecten, groene ruimtes, scholen of de verbouwing van kantoren tot woningen kunnen worden vrijgesteld of in aanmerking komen voor verminderingen.
- 5. Huidige problemen die moeten worden opgelost:**
  - De bedragen van de lasten zijn sinds 2013 niet meer aangepast, waardoor hun doeltreffendheid beperkt is.
  - Er wordt de voorkeur gegeven aan contante betalingen in plaats van concrete realisaties, wat de bouw van betaalbare woningen belemmert.
  - Administratieve complexiteit om de ingezamelde middelen opnieuw toe te wijzen.
- 6. Geplande verbeteringen:**
  - Vereenvoudiging van het systeem voor het beheer van de middelen.
  - Meer transparantie dankzij een duidelijke opvolging per wijk via onlinetools.

### **Verwachte impact:**

- Meer openbare en sociale woningen, in het bijzonder in gebieden waar er een tekort is.
- Een betere afstemming op de infrastructuurbehoeften van nieuwe stedelijke projecten.
- Een rechtvaardigere en beter gecontroleerde verstedelijking.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad is verdeeld over deze maatregel.

De volgende instanties zijn voor dit ontwerp: het Netwerk Wonen, de SVK's, IEB, de BBRoW, de BFUH, de Huurdersbond, Habiter Bruxelles, de BGHM en Social Housing Brussels<sup>[1]</sup>.

De volgende instanties zijn tegen dit ontwerp: de BVS, Embuild Brussels en het NEMS/de VE.

Het BIV onthoudt zich als enige instantie.

Een aantal leden maakt zich zorgen over de mogelijke impact van deze maatregel op de vastgoedmarkt: het systeem van de stedenbouwkundige lasten herzien door de kosten ervan te verhogen uitgerekend op het ogenblik dat deze markt aanzienlijk is afgekoeld, lijkt haaks te staan op het voornemen om het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen. Bovendien zal de privésector, die momenteel vrijgesteld is van stedenbouwkundige lasten voor zover hij woningen oplevert aan de SVK's, volgens het ontwerp van besluit niet langer vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige lasten, gelet op de opheffing van de vrijstelling m.b.t. deze aan de SVK's toevertrouwde woningen. De raad betreurt het dat de privésector voor deze maatregel, die helpt dit type woningen te creëren, voortaan uit de boot zal vallen. De BVS pleit ervoor de opheffing van deze vrijstelling ongedaan te maken, met een beheersduur door de SVK's die beperkt wordt tot 30 jaar. Andere leden (de BBRoW, IEB, de SVK's) willen dan weer niet dat de SVK's worden opgenomen in de lijst met OVO's die de volledige vrijstelling genieten. In dit opzicht zouden de SVK's het waarden mocht er in een duidelijke uitzondering voor hen worden voorzien, zodat op zijn minst de vrijstelling van stedenbouwkundige lasten voor de m<sup>2</sup> die worden geproduceerd voor SVK-huisvesting gehandhaafd blijft, zonder dat de SVK's echter worden gelijkgesteld met OVO's.

De raad stelt dan ook voor SVK-woningen (met een beheersperiode van 30 jaar) op te nemen in de categorieën van projecten die in aanmerking komen voor een lastenverlaging van 30%.

De raad vraagt dat het register met gegevens over de bedragen van de lasten, hun oorsprong en hun bestemming wordt aangevuld met de aard van de woningen die via deze weg worden geproduceerd en met de operator. Dit register moet *op zijn minst* klaar en geconcretiseerd zijn tegen de inwerkingtreding van het besluit.

De raad vestigt er de aandacht op dat het onmogelijk is de gegevens te verkrijgen die nodig zijn om de lasten te berekenen of zelfs om prognoses te maken over de impact van corrigerende lasten op het grondbeleid. De raad kan dan ook moeilijk de impact van deze maatregel inschatten en er een advies over uitbrengen. De website van het BISA verschaft trouwens gegevens en stelt twee onderscheiden berekeningsmethoden voor. De raad betreurt dat hij niet bij machte is zich uit te spreken over de methodologie, aangezien die niet is uitgewerkt in het BBHR. De raad verzoekt de regelgever dan ook de statistische referentiewaarden en een transparante berekeningsmethode ter beschikking te stellen op het ogenblik van bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad, en deze gegevens halfjaarlijks te herzien.

Het valt de raad op dat er geen indicatie is van de prijs van sociale of daarmee gelijkgestelde woningen indien er op vrijwillige basis in 25% sociale woningen wordt voorzien. De raad roept de regelgever op om basis van beschikbare gegevens en op een duidelijke en transparante manier maximumbedragen

vast te stellen voor woningen die te koop worden aangeboden aan om het even welke OVO, kwestie van duidelijk een plafond te bepalen voor de aankopen.

De raad wenst dat de regelgever een lijst opstelt met de voorrangstelling voor de OVO's, die in natura aangeboden woningen mogen verwerven, en dat deze lijst daarbij de volgorde overneemt die is vastgelegd in de ordonnantie houdende het voorkeurecht.

Daarnaast verzoekt de raad de regelgever ervoor te zorgen dat de BGHM en de andere OVO's over voldoende geldmiddelen beschikken om deze woningen onder dit nieuwe regime te kunnen verwerven. Anders zullen projectdragers geconfronteerd worden met een onuitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en een project dat niet voldoet aan hun vergunning. Er moet een oplossing worden gevonden voor deze blokkering. Een alternatieve mogelijkheid is om een contante betaling toe te staan als geen enkele bevoegde overheidsinstantie op het voorstel van de projectdrager is ingegaan om woningen te verwerven onder dit nieuwe systeem.

De raad benadrukt dat het moeilijk is deze tekst te analyseren zonder te beschikken over de ordonnantie die een aanvullend kader creëert voor dit besluit (de verplichte creatie van minstens 25% publieke woningen in projecten van meer dan 3.500 m<sup>2</sup>): is dit cumulatief? In bevestigend geval kan dit voor problemen zorgen bij de tenuitvoerlegging.

De raad vraagt zich af welke gevolgen dit besluit heeft voor de lasten op RPA's waarin een percentage aan sociale of daarmee gelijkgestelde woningen verplicht is. Een aantal RPA's leggen in hun bepalingen overigens de verplichting op onder bepaalde voorwaarden 25% aan publieke woningen te creëren, en verwijzen daarbij naar het huidige besluit en zijn prijsplafonds voor de aankoop van "gereguleerde" of geconventioneerde" woningen. Aangezien dit ontwerp het huidige besluit zal opheffen, is het des te belangrijker om tegemoet te komen aan de hierboven geformuleerde vraag van de raad om een maximale aankoopprijs te bepalen, zodat er duidelijkheid komt over de aankoopprijs van deze woningen die in het kader van de RPA's worden gecreëerd, en het mogelijk wordt om betaalbare woningen te creëren.

De raad pleit ervoor de wederverkoop van de lasten mogelijk te maken bij de aankoop door de BGHM van privéwoningen, op voorwaarde dat de verkoopprijs dienovereenkomstig wordt verlaagd.

De BBRoW voegt aan dit advies een nota toe. De BVS en Embuild Brussels dienen een gezamenlijke nota in die het NEMS/de VE ondersteunen.

### **Artikelsgewijze analyse**

**art. 1:** De verwijdering van de begripsomschrijving voor "middelgrote koopwoning" uit de definities lijkt aangewezen, aangezien dit begrip niet in de tekst voorkomt.

**art. 3.1 :** de raad vraagt te verduidelijken wat bedoeld wordt met "instellingen bevoegd inzake huisvesting". De raad stelt de regelgever voor de hier bedoelde instellingen op te lijsten, door met name te verwijzen naar art. 1.8 van dit ontwerp.

**art. 4.1:** de raad meent dat het nuttig zou zijn het aanwenden van de lasten in deze wijken niet te beperken tot de verplichte "financiering" van projecten van publieke woningen, maar deze ook te mogen gebruiken voor de "realisatie" ervan, d.w.z. de oplevering door de aanvrager van woningen in natura. Dit zijn immers de wijken waar grond het duurst is en waar projecten van publieke woningen – a fortiori sociale – het grootste verzet oproepen en de meeste vertraging oplopen. Bij gebrek aan

betaalbare grond en overwegende dat het besluit een maximale uitvoeringstermijn invoert voor de tenuitvoerlegging van projecten waarvoor de stedenbouwkundige lasten zijn bestemd, vreest de raad dat de combinatie van beide obstakels (dure en onbeschikbare grond en timing) het erg moeilijk, zo niet onmogelijk zal maken om daadwerkelijk publieke woningen te creëren door publieke projecten enkel te “financiereren”.

**art. 7, § 2:** om de index te kunnen berekenen, moet het basisindexcijfer worden verduidelijkt. De raad stelt voor het basisindexcijfer te gebruiken dat geldt op het ogenblik van bekendmaking van het besluit in het Belgisch Staatsblad.

**art. 8, § 1:** dit artikel voorziet in een mogelijke vermindering van de lasten op braakliggende gronden. Een aantal leden meent dat deze mogelijkheid moet worden geschrapt, aangezien dit nauwelijks uitstaans heeft met de realiteit van het gewest, waar braakliggende terreinen immers met een vergrootglas moeten worden gezocht.

**art. 9.7:** de tekst heeft het over “sociale of met de sociale woning gelijkgestelde woningen”, terwijl de RPA’s het liever op “publieke woningen met sociaal oogmerk” houdt. Hoe dit BBHR en de RPA’s op elkaar afstemmen?

**art. 9.9:** het begrip “kantoren van de administraties” is onvoldoende duidelijk; dit moet worden verduidelijkt, en de reikwijdte van de eventuele vrijstelling evenzeer.

**art. 10:** Dit artikel is slecht opgesteld en het begrip “bestemming” lijkt een ongelukkige keuze. Bij voorkeur wordt die bepaling door de volgende formulering vervangen: **“De aanvrager kan in zijn vergunningsaanvraag aan de vergunningverlenende overheid handelingen en werken voorstellen als stedenbouwkundige lasten.”** Op die manier behoudt de vergunningsaanvrager de mogelijkheid om in en tijdens de vergunningsaanvraag een voorstel te formuleren met betrekking tot de realisatie van lasten in natura (althans met betrekking tot de realisatie in natura van publieke sociale woningen).

**art. 12:** dit artikel voorziet erin dat de geldsom integraal gestort moet zijn binnen de termijn als bedoeld in art. 101, § 1 van het BWRO. Voor de werken die al begonnen zijn, is deze termijn te onbegrensd, en begint er geen termijn te lopen voor het uitoefenen van het voorkeurrecht. De volgende verduidelijking wordt voorgesteld: “Uiterlijk op het ogenblik dat de vergunninghouder is begonnen met de uitvoering van de vergunning als bedoeld in art. 101, § 1 van het BWRO, moet de geldsom zijn gestort.”

[\[1\]](#) Social Housing Brussels heeft de activiteiten van de VSH en FESOCOLAB overgenomen en vertegenwoordigt voortaan de OVM’s.

## **2.15 Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik (2e lezing)**

### **Context**

De ARH werd niet geraadpleegd bij de 1e lezing van dit ontwerp van besluit, aangezien de toen voorgestelde wijzigingen geen betrekking hadden op huisvesting.

Nu, in tweede lezing, stelt de tekst een aantal wijzigingen voor, waaronder enkele betrekking hebben huisvesting:

- Dit ontwerp van besluit voorziet met name in een kader voor wijzigingen van gebruik naar collectieve huisvesting (co-living).
- Studentenwoningen zijn ook onderworpen aan specifieke regelgeving.
- Bescherming van het erfgoed: wijzigingen die afbreuk kunnen doen aan erfgoedelementen worden beperkt.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raadsleden hebben geen specifieke opmerkingen over dit ontwerpbesluit. Enkel het NEMS/de VE verzetten zich tegen deze tekst die naar hun mening het gedrag van de bewoner en de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan elkaar verbindt. Voor deze instanties verwacht de tekst stedenbouwkundige en politieke kwesties, en dat is onaanvaardbaar.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### **art. 1, 2°**

Als we ons strikt houden aan de definitie van “nachtwinkel” volgens dit artikel, is een handelszaak die open is van 1 uur 's nachts tot 6 uur 's ochtends geen nachtwinkel. We menen dat het nuttig zou zijn om de woorden “en vóór ... uur 's ochtends” toe te voegen.

#### **art. 1, 3°**

Dit ontwerp van besluit definieert het begrip “toeristisch centrum” niet. Als er wordt verwezen naar een begrip dat al gedefinieerd is in een ander besluit of in een andere ordonnantie, moet daarnaar worden verwezen.

#### **art. 2**

De ARH wijst op vertaalfouten: de Franse tekst noemt twee gebeurtenissen die de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen op gang brengen: het creëren van een woning (“établir un logement”) of het schrappen van een woning (“supprimer un logement”). De tekst in het Nederlands vermeldt enkel het creëren van een woning van het bedoelde type.

#### **art. 4, 1°**

De opsteller van het besluit gebruikt hier uiterst subjectieve begrippen, die geen rechtszekerheid lijken te kunnen bieden aan burgers die ervoor willen zorgen dat het gebruik van het gebouw voldoet aan de vereisten van het besluit. Het gebruik van het begrip “ondergeschikt” is jammer genoeg ook in andere wetgeving wijdverspreid. Dit begrip is echter vatbaar voor interpretatie. Ook het begrip “betrekkelijk geringe omvang” is moeilijk te objectiveren.

#### **art. 8**

Het besluit is van toepassing op aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die worden ingediend vanaf de datum van zijn inwerkingtreding. Wat gebeurt er indien er geen stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd? De ARH stelt de volgende overgangsbepaling voor: “Het is van toepassing op wijzigingen van gebruik die een stedenbouwkundige vergunning vergen vanaf die datum”.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 22.08.2024 (Numac: 2024005611).

## **2.16 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot invoering van een titel VIIbis in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op het vestigen van een voorkeurrecht voor sommige openbare vastgoedoperatoren voor de aankoop van woningen met sociaal oogmerk**

### **Context**

Dit voorontwerp van ordonnantie voert een mechanisme met een **voorkeurrecht** in voor de openbare vastgoedoperatoren (OVO's) in de residentiële bouwsector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze regeling is bedoeld om **de bouw van sociale woningen te versnellen** en een sociale mix te bevorderen in nieuwe vastgoedontwikkelingen.

### **Fundamenteel principe:**

Bij elk nieuwbouwproject of verbouwing van een gebouw voor bewoning met een vloeroppervlak van meer dan 3.500 m<sup>2</sup> moeten voor ten minste 25% van de woonoppervlakte de OVO's voorrang krijgen bij de aankoop. Deze woningen worden vervolgens aangeboden aan huurders met een laag inkomen.

### **Uitvoeringsregels:**

- **Voorkeursprijs:** De aankoopprijs voor OVO's wordt bepaald volgens een specifiek formule, gebaseerd op de gecorrigeerde marktprijs en geleidelijk afgestemd op de overeengekomen prijs voor sociale woningen.
- **Vereenvoudigde procedure:** Er zal een duidelijke en snelle procedure worden ingevoerd om OVO's in staat te stellen hun voorkeurrecht uit te oefenen.
- **Flexibiliteit voor ontwikkelaars:** Vastgoedontwikkelaars behouden enige speelruimte om de resterende woningen op de markt te brengen.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad is verdeeld over dit ontwerp.

Voor de definitie van het begrip "woning met sociaal oogmerk" adviseert de raad de wetgever dat hij verwijst naar de Huisvestingscode, meer bepaald naar art. 2, § 2, 1° (sociale huurwoning), 2° (bescheiden huurwoning), 4° (sociale koopwoning) en 5° (middelgrote koopwoning), alsook om voor samenhang te zorgen tussen de grensbedragen voor de toelating tot huisvesting die wordt verworven in het kader van dit voorkeurrecht en de grensbedragen bepaald in ordonnanties en besluiten die andere voorkeurrechten regelen.

Meerdere leden vragen om bescheiden woningen (a fortiori middelgrote koopwoningen) uit te sluiten van de definitie en om Citydev geen plaats te bieden op de lijst met OVO's die onder het voorkeurrecht vallen. Indien Citydev toch op de lijst blijft staan, vragen deze leden om ten aanzien van woningen die verworven worden in het kader van het voorkeurrecht opdat ze te koop worden gesteld door de OVO's, in de tekst dezelfde voorwaarde op te nemen als de voorwaarde van artikel 4, 1° en 2° van het ontwerp van besluit dat de stedenbouwkundige lasten hervormt: de grond waarop de woningen worden gebouwd moet in elk geval openbaar bezit blijven.

Meerdere leden vragen dat ook de CLTB (sociale koopwoningen) deel zou uitmaken van de operatoren.

De OVO's die onder het voorkeurrecht vallen, moeten worden betrokken bij het opstellen van de gestandaardiseerde contracten en documenten.

Voor verscheidene leden vergt het ontwerp bijkomende verduidelijkingen. De doelstellingen zijn duidelijk, maar de details van de implementatie moeten worden uitgewerkt en de beschikbaarheid van de nodige budgetten moet worden gegarandeerd. De woningen die in dit kader worden gebouwd, moeten een fastlaneprocedure volgen. Andere leden kunnen zich daarin vinden, maar enkel als gegarandeerd wordt dat de fast lane geen alternatief wordt voor specifieke communicatiemaatregelen rond openbaarmaking. De administratie moet een versnelling hoger schakelen, niet de burgers.

Daarnaast blijft het ontwerp van ordonnantie nogal vaag over de oppervlakte die bij een woonproject ter beschikking wordt gesteld van een OVO of van OVO's. Er moet worden gespecificeerd hoe de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en een of meer OVO's evolueert als de uiteindelijke oppervlakte van het project niet overeenstemt met de oppervlakte volgens de vergunningsaanvraag.

Wat de betaling van de stedenbouwkundige lasten betreft, bepaalt de ordonnantie bovendien dat de vrijstelling van betaling van deze lasten enkel betrekking heeft op de 25% van het project die aan een OVO toekomt. Voor het overblijvende deel van het project blijft de betaling van de lasten verschuldigd. Indien er geen enkele OVO kandidaat zou zijn voor de aankoop van 25% van het woningaanbod, zou overigens moeten worden verduidelijkt dat in dit geval de betaling van stedenbouwkundige lasten evengoed als voor de rest van het project ook verschuldigd is voor deze 25%. In dit geval is 100% van het project onderworpen aan de betaling van stedenbouwkundige lasten.

Voor de correcte toepassing van deze nieuwe ordonnantie is het belangrijk in monitoringinstrumenten te voorzien. De volgende zaken zouden continu moeten worden geëvalueerd: het aantal geproduceerde woningen, hun locatie, hun type, de impactmeting op de huisvestingsmarkt, enz. De publicatie van een gedetailleerd register, die ook voorzien is in het ontwerpbesluit inzake stedenbouwkundige lasten, zou een middel kunnen zijn om de impact van het besluit op democratische wijze te meten en te controleren.

De raad vraagt zich trouwens ook af wat de impact van dit ontwerp is op de prijs van de 75% waarvoor de OVO's geen voorkeurrecht genieten. Een aantal leden is ervoor beducht dat de prijsverlaging van het deel dat verkocht wordt aan een OVO wordt doorgerekend via een verhoging van de prijs voor de resterende 75%. Anderzijds: indien de naar beneden geregelde grondprijs voor eigenaars onvoldoende gunstig is, bestaat er geen enkel systeem dat hen dwingt hun gronden te verkopen.

Meerdere leden vinden dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de risico's die inherent zijn aan deze wijzigingen, met name:

- het risico dat ontwikkelaars zich uit het BHG terugtrekken;
- het risico dat de verkoop van grond wordt geweigerd;
- risico's als de vergunning wordt gewijzigd;
- de impact op de schuld van het gewest.

Andere leden menen dan weer dat de verdienste van dit ontwerp erin bestaat het aantal sociale woningen op te trekken en op termijn de grondprijs te verlagen.

De volgende leden steunen deze tekst: de VSH, de BFUH, Fesocolab, Habiter Bruxelles, IEB, Netwerk Wonen en de BGHM.

De volgende leden zijn tegen: Embuild Brussels en de BVS.

Het NEMS/de VE en de notarissen onthouden zich.

IEB voegt een nota bij. De BVS en Embuild Brussels voegen samen een nota toe.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### **art. 274/6**

Hoe kunnen de maximale subsidiegrenzen voor OVO's en de maximale aankooprijzen voor het woningaanbod op elkaar worden afgestemd om ervoor te zorgen dat de operaties haalbaar zijn?

#### **art. 274/9**

Het is belangrijk om types woningen waarin de OVO's niet geïnteresseerd zijn - studentenwoningen, cohousing - uit te sluiten.

**art. 274/10** het Woningfonds wenst dat de toepasselijke barema's worden geharmoniseerd met de barema's die zijn vastgelegd in het "krediet"-besluit. In het algemeen moet een OVO die woningen via dit kanaal heeft aangekocht ze volgens zijn eigen toekenningsregels kunnen toewijzen.

Een aantal leden vindt dat Citydev geschrapt moet worden van de lijst van OVO's die dit voorkeursrecht kunnen uitoefenen, maar dat de CLTB er wel in opgenomen moet worden.

Verscheidene leden wensen dat de prioritaire volgorde wordt herzien in het voordeel van OVO's die huur- in plaats van koopwoningen aanbieden. Met name door de gemeenten hoger op de prioriteitenlijst te plaatsen.

### **2.17 Advies over 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**

#### **Context**

Dit houdt in dat de artikelen 35, 36 en 37 van het besluit in kwestie moeten worden gewijzigd.

#### **Voorgestelde wijzigingen:**

- **Verlenging van de duur van de overeenkomsten:** De overeenkomsten worden opgetrokken van een naar drie jaar, met mogelijkheid tot verlenging.
- **Harmonisering van de artikelen:** De artikelen 35, 36 en 37 zullen worden geharmoniseerd voor een coherenter toepassing.
- **Invoeging van een artikel 36bis:** Dit artikel garandeert de toewijzing van 6% sociale woningen aan daklozen, via overeenkomsten met erkende instellingen.
- **Flexibiliteit voor de OVM's:** Alle openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) zullen overeenkomsten kunnen ondertekenen, ongeacht inkomstenratio.

#### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

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 met 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 terecht komen, 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 voegden een nota bij dit advies.

### **Opgvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 29.05.2024 (Numac: 2024005293).

## **2.18 Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 2015 betreffende de procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk solidariteitsfonds**

### **Context**

Rekening houdend met de nieuwe wettelijke bepalingen op het vlak van huisvesting beoogt dit ontwerp van besluit de wijziging van het uitvoeringsbesluit van 16 juli 2015 betreffende de procedures van de gewestelijke inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (DGHI).

Dit ontwerp van besluit introduceert met name:

- Administratieve kosten voor de afgifte van het conformiteitsbewijs, overeenkomstig de bepalingen in de ordonnantie van 4 april 2024.
- De methode voor het indienen van de aanvraag voor het conformiteitsbewijs, via een formulier dat beschikbaar is op de website van Brussel Huisvesting.

### **Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad is voorstander van de afgifte van een conformiteitsbewijs zoals bepaald in dit ontwerpbesluit.

De raad zou willen dat er voldoende middelen worden toegewezen aan de DGHI zodat deze conformiteitsbewijzen binnen een voldoende korte termijn kunnen worden afgegeven.

De raad wijst erop dat er geen termijn is bepaald voor de afgifte van dit conformiteitsbewijs terwijl die wel bestaat voor de afgifte van het conformiteitsattest. Deze termijn zou zo kort mogelijk moeten zijn om huurleegstand te vermijden en ervoor te zorgen dat deze maatregel zijn preventieve karakter behoudt.

Sommige leden van de raad zijn van mening dat de maximale administratieve kosten voor de afgifte van conformiteitsbewijzen en conformiteitscontroleattesten die een einde maken aan het verhuurverbod, gelijkwaardig moeten zijn. Op dit punt zou het voor het Netwerk Wonen logisch zijn om verder te gaan en de procedure, die aanmoedigend en vrijwillig is, goedkoper te maken dan de procedure die bedoeld is als sanctie indien het de verhuurder aan verantwoordelijkheid ontbreekt. Anderzijds vinden het NEMS/de VE dat de procedure snel moet gaan en dat de administratieve kosten om dit bewijs af te leveren aan deze eis moeten worden aangepast.

De raad zou willen dat de regering uitgebreid communiceert over dit conformiteitsbewijs zodat het zoveel mogelijk mensen bereikt.

### **Artikelsgewijze analyse**

De raad heeft vragen bij de formulering van art. 3 van het ontwerp, en meer bepaald bij de woorden “op elke wijze waarbij aan de zending een bepaalde datum wordt toegekend”. Bestaat er een wettelijke basis die deze “wijzen” definieert? Indien niet, dan moeten ze worden gepreciseerd.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 23.09.2024 (Numac: 2024008787).

### **Conclusie**

De afgelopen periode werd er op wetgevend vlak intensief werk verricht. Tegen het einde van de legislatuur stapelden de regelgevende teksten met betrekking tot huisvesting zich op, waardoor de raad maar liefst 14 keer bijeenkwam om zijn opdracht te volbrengen. De arbeidsomstandigheden als gevolg van een onderbezet secretariaat bij Brussel Huisvesting, die we al in ons vorige verslag aan de kaak stelden, zijn niet verbeterd en hebben onze taak de facto niet vergemakkelijkt.

Hoogtepunt van dit jaar was de oprichting van een Paritaire Huurcommissie. Na advies te hebben uitgebracht over het besluit betreffende de samenstelling, organisatie, werking en bezoldiging van de leden, heeft de raad vervolgens een oproep tot kandidaatstelling gedaan om de regering 4 vertegenwoordigers voor de verhuurders en 4 vertegenwoordigers voor de huurders voor te stellen. De Paritaire Huurcommissie ging in oktober 2024 van start. Ze brengt advies uit over de billijkheid van de huurprijs op basis van het rooster met referentiehurprijzen en eventuele substantiële intrinsieke gebreken van de woning.

Vermeldenswaard is ook dat de procedure voor de vernieuwing van de helft van de leden van de raad begin september 2024 van start ging, maar niet is doorgegaan bij gebrek aan een regering met volheid van bevoegdheid.