



# **Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing**

**Jaarverslag  
September 2021 - juni 2023**

Correspondentieadres

Gewestelijke Overheidsdienst Brussel  
Brussel Huisvesting – Wooninformatiecentrum  
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 2021 tot juni 2023.

## Inhoudsopgave

<b>1. BESTUUR EN ORGANISATIE.....</b>	<b>5</b>
1.1 LEDEN .....	5
1.2 BUREAU.....	7
1.3 VERTEGENWOORDIGERS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST.....	7
1.4 SECRETARIAAT EN WEBSITE .....	7
1.5 VERDELING VAN DE VERTEGENWOORDIGINGEN PER INSTELLING .....	8
1.6 WIJZIGING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT .....	10
<b>2. DOOR DE RAAD UITGEBRACHT E ADVIEZEN TIJDENS HET WERKINGSJAAR 2021-2022.....</b>	<b>10</b>
2.1 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING MET HET OOG OP DE SOCIALISERING VAN DE HUURPRIJZEN VAN MET SOCIALE HUISVESTING GELIJKGESTELDE WONINGEN VAN OPENBARE VASTGOEDBEHEERDERS.....	11
2.2 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE.....	12
2.3 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE INZAKE HET OPENBAAR BEHEERSRECHT EN LEEGSTAANDE WONINGEN .....	13
2.4 ADVIES OVER HET ONTWERP VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) "ZUID" EN HET BIJHORENDE MILIEUEFFECTENRAPPORT .....	14
2.5 ADVIES OVER HET ONTWERP VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) "JOSAPHAT" .....	14
2.6 ADVIES OP EIGEN INITIATIEF VAN DE ARH OVER UITZETTINGEN VAN HUURDERS OP DE PRIVATE HUURMARKT .....	15
2.7 ADVIES OVER HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT INVOERING VAN EEN BEGELEIDINGSTOELAGE VOOR HERHUISVESTING .....	19
2.8 ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN PREMIES VOOR DE VERBETERING VAN HET WOONMILIEU "RENOLUTION" .....	20
2.9 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE WIJZIGING VAN TITEL VII VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING MET HET OOG OP DE INVOERING VAN EEN VOORKOOPRECHT DAT VAN TOEPASSING IS OP HET HELE GRONDGEBIED VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST.....	21
2.10 ADVIES OVER HET ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT UITVOERING VAN ARTIKELN 15 TOT 20 VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE .....	23
2.11 ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 22 MAART 2008 BETREFFENDE HET GEBRUIK VAN DE KAPITALEN DIE VOORTKOMEN VAN HET FONDS B2 DOOR HET WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST VOOR ZIJN HYPOTHEEKKREDIETEN .....	24

2.12	ADVIES OVER HET ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE FINANCIERING VAN DE RENOVATIE VAN DE SOCIALE HUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST .....	24
2.13	ADVIES OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT INVUEGING IN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE VAN DE PROCEDUREREGELS VOOR GERECHTELIIKE UITZETTINGEN EN TOT WIJZIGING VAN DE MIDDELEN GEBRUIKT DOOR EN TEN VOOEDELE VAN HET BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT, EN HET ONTWERPBESLUIT TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN 4 SEPTEMBER 2003 TOT BEPALING VAN DE ELEMENTAIRE VERPLICHTINGEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN DE WONINGEN, EN HET ONTWERPBESLUIT TOT BEPALING VAN DE TOEKENNINGSVOORWAARDEN VOOR DE TUSSENKOMST VAN HET BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT VERMELD IN ARTIKEL 233 DUODECIUS VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE .....	25
<b>3.</b>	<b>DOOR DE RAAD UITGEBRACHTA ADVIEZEN TIJDENS HET WERKINGSJAAR 2022-2023 .....</b>	<b>27</b>
3.1	VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 28 SEPTEMBER 2017 HOUDENDE ORGANISATIE VAN EEN GEWESTELIJKE STEUN VOOR DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG INZAKE HUISVESTING .....	29
3.2	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN ARTIKEL 11 VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET BETREKKING TOT HET GEWESTELIJK BEGROTINGSFONDS VOOR SOLIDARITEIT OM ER DE ONTVANGSTEN EN UITGAVEN IN VERBAND MET OPLOSSINGEN VOOR DE TIJDELIJKE HERHUISVESTING VAN HUURDERS AAN WIER WONING EEN VERHUURVERBOD WERD OPGELEGD IN OP TE NEMEN .....	30
3.3	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE HOUDENDE WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE INVUEERING VAN EEN VOOERKEURRECHT VOOR HUURDERS VAN WIE DE WONING TE KOOP WORDT AANGEBODEN – EERSTE LEZING .	32
3.4	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE – EERSTE LEZING .....	33
3.5	RENOLUTIEPREMIES – BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 31 MAART 2022 BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN PREMIES VOOR DE VERBETERING VAN HET WOONMILIEU – EERSTE LEZING .....	34
3.6	VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE ORDONNANTIE VAN 2 MEI 2013 HOUDENDE HET BRUSSELS WETBOEK VAN LUCHT, KLIMAAT EN ENERGIEBEHEERSING, MET HET OOG OP DE UITVOERING VAN DE STRATEGIE VOOR VERNIEUWING VAN HET BOUWBESTAND – EERSTE LEZING .....	34
3.7	ONTWERP VAN HET LUCHT-, KLIMAAT-, ENERGIEPLAN (LKEP) – TWEEDE LEZING .....	37
3.8	ONTWERP VAN DE NIEUWE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING EN HET MILIEUEFFECTENRAPPORT ...	38
3.9	ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 26 SEPTEMBER 2013 BETREFFENDE DE UITVOERING VAN DE STADSVERNIEUWINGSOPDRACHTEN VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	39
3.10	ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) “NINOOFSEPOORT” EN HET MILIEUEFFECTENRAPPORT – EERSTE LEZING	40
3.11	(i) VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT VASTSTELLING VAN EEN GESTANDAARDISEERD DOCUMENT MET DE INFORMATIE DIE DOOR DE VERHUURDER OPGEVRAAGD KAN WORDEN, IN UITVOERING VAN ARTIKEL 200TER, §2 VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE (ii) VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT VASTSTELLING VAN DE VOOERWAARDEN VOOR DE ERKENNING VAN ACTEURS EN VAN ERKENDE VERENIGINGEN DIE IJVEREN VOOR DE INTEGRATIE VIA HUISVESTING VOOR HET UITVOEREN VAN DISCRIMINATIE TESTEN IN DE HUISVESTINGSCODE IN UITVOERING VAN ARTIKEL 214BIS VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE (iii) VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 21 MAART 2019 HOUDENDE UITVOERING VAN DE ORDONNANTIE VAN 21 DECEMBER 2018 TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE TENEINDE DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE BIJ DE TOEGANG TOT HUISVESTING TE VERSTERKEN ...	41
3.12	(i) 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 WONINGEN DIE BEHEERD WORDEN DOOR DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSCODE OF DOOR DE OPENBARE VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN (ii) ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 21 OKTOBER 2021 MET HET OOG OP DE SOCIALISERING VAN DE HUURPRIJZEN VAN MET SOCIALE HUISVESTING GELIJKGESTELDE WONINGEN VAN OPENBARE VASTGOEDBEHEERDERS .....	43
3.13	VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT BEPALING VAN DE VERPLICHTINGEN INZAKE BRANDDETECTIE IN WONINGEN .....	44

3.14	VOORONTWERP VAN GEZAMENLIJK DECREET EN ORDONNANTIE HOUDENDE OPSTELLING VAN HET BRUSSELS WETBOEK VOOR GELIJKHEID, ANTIDISCRIMINATIE EN BEVORDERING VAN DE DIVERSITEIT .....	46
3.15	ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) "MEDIAPARK" EN HET MILIEUEFFECTENRAPPORT .....	47
3.16	ONTWERP VAN BESLUIT TOT HERZIENING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE TOEKENNING VAN SUBSIDIES AAN VERENIGINGEN DIE IJVEREN VOOR DE INTEGRATIE VIA DE HUISVESTING VAN 7 JULI 2016 - REORGANISATIE VAN DE OPDRACHTEN EN RECHTVAARDIGING VAN DE TOEKENNING VAN DE SUBSIDIES – EERSTE LEZING .....	48
3.17	ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN 28 SEPTEMBER 2017 HOUDENDE ORGANISATIE VAN EEN GEWESTELIJKE STEUN VOOR DE SAMENSTELLING VAN EEN HUURWAARBORG INZAKE HUISVESTING .....	49
<b>CONCLUSIE .....</b>		<b>50</b>

## 1. Bestuur en organisatie

### 1.1 Leden

#### Vervanging van de leden van de raad

Tijdens het werkingsjaar 2021-2022 werd de helft van de leden van de ARH vernieuwd, overeenkomstig artikel 94, § 2 van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Op 14 februari 2022 werd een oproep tot kandidaten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De regering keurde de gedeeltelijke vernieuwing van de ARH goed op 1 juni 2022.

Naar aanleiding van de kandidatuur van het Collectif Accessibilité Wallonie Bruxelles (CAWaB), bestaande uit een groot aantal verenigingen die werkzaam zijn in het verdedigen en promoten van toegankelijkheid voor iedereen, kan het CAWaB nu als uitgenodigd expert deelnemen aan de vergaderingen van de ARH.

Bovendien keurde de regering in de periode van september 2021 tot juni 2023, naast de vervanging van de helft van de raad, ook verschillende andere vervangingen goed op verzoek van de instellingen.

#### Ledenlijst van de ARH op 30 juni 2022

<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)	Hugues KEMPENEERS	Laurent SCHILTZ
BIV	Alexandre le Clément de SAINT-MARCQ	Kristien VIAENE
Landmeter-expert	Francis GABELE	Laurent SLOSSE
<b>OVM:</b> ALS FESOCOLAB	Gauthier GILOT Isabelle QUOILIN	Laurent LEMAIRE Laurent VANCLAIRE
<b>Verenigingen:</b> BFUH Habiter Bruxelles IEB BBROW Netwerk Wonen Huurdersbond	Karine SERONT Alessandro GRUMELLI Martin ROSENFELD Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Rémy RENSON Yaël GUILLAUME Claire SCOHIER Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT
SVK	Isabelle JENNES	Laurence LIBON
<b>BRULOCALIS:</b> Fed. van Brusselse OCMW's Afdeling Gemeenten	Georgy MANALIS Vacant	Pierre VERBEEREN Lydia MUTYEBELE NGOI

<b>Brupartners (Economische en Sociale Raad):</b> Representatieve werknemersorganisaties Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	Benoit DASSY Pierre VAN SCHEDEL	Samuel DROOLANS Catherine MERTENS
<b>SNPC / VEPR</b>	Dominique PLETINCKX	Eric MATHAY
<b>Notaris</b>	Thomas LICOPPE	Tanguy LE MAIRE
<b>Architect</b>	Silvia PASSONI	Carine CAPPELLE
<b>Onafhankelijke deskundigen</b>	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
<b>BVS</b>	Pierre-Alain FRANCK	Olivier CARRETTE

**Ledenlijst van de ARH op 30 juni 2023**

<u>Instellingen</u>	<u>Effectieve leden</u>	<u>Vervangende leden</u>
<b>BGHM</b>	Catherine BRUYNIX	Amélie BECKERS
<b>CITYDEV</b>	Nathalie RENNEBOOG	Christine JACQUES
<b>Woningfonds</b>	Charles GONIEAU	Martine van COEVORDEN
<b>Embuid (Confederatie Bouw)</b>	Aymé ARGELES	Laurent SCHILTZ
<b>BIV</b>	Alexandre le Clément de SAINT-MARCQ	Kristien VIAENE
<b>Landmeter-expert</b>	Francis GABELE	Laurent SLOSSE
<b>OVM:</b> ALS FESOCOLAB	Christophe POURTOIS Isabelle QUOILIN	Hnia BEN SALAH Laurent VANCLAIRE
<b>Verenigingen:</b> BFUH Habiter Bruxelles IEB BBROW Netwerk Wonen Huurdersbond	Karine SERONT Alessandro GRUMELLI Martin ROSENFELD Werner VAN MIEGHEM Catherine RUELLE José GARCIA	Rémy RENSON Yaël GUILLAUME Claire SCOHIER Carole DUMONT Sandrine COUTURIER Pierre CLEMENT
<b>SVK</b>	Isabelle JENNES	Laurence LIBON
<b>BRULOCALIS:</b> Fed. van Brusselse OCMW's Afdeling Gemeenten	Georgy MANALIS Vacant	Pierre VERBEEREN Lydia MUTYEBELE NGOI
<b>Brupartners (Economische en Sociale Raad):</b> Representatieve werknemersorganisaties Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	Benoit DASSY Pierre VAN SCHEDEL	Samuel DROOLANS Catherine MERTENS

SNPC / VEPR	Dominique PLETINCKX	Eric MATHAY
Notaris	Tanguy le Maire	Jean Van de PUTTE
Architect	Silvia PASSONI	Carine CAPPELLE
Onafhankelijke deskundigen	Daniel d'ATH Constant van BLERK	/ /
BVS	Pierre-Alain FRANCK	Olivier CARRETTE

## 1.2 Bureau

Het Bureau van de ARH werd vernieuwd tijdens het werkingsjaar 2022-2023.

Na de gedeeltelijke vernieuwing van de leden van de ARH ondernam de Adviesraad overeenkomstig artikel 102, § 1 een poging om de leden van het Bureau aan te stellen.

Om verschillende logistieke en regelgevende redenen leverde deze poging echter niets op. De raad verzocht daarom de regering om, op grond van artikel 102, § 2, de in § 1 bedoelde personen aan te stellen. De regering stelde bijgevolg op 20 oktober 2022 de leden van het Bureau van de Adviesraad aan.

Het Bureau is op 30 juni 2023 als volgt samengesteld:

- Voorzitster: Isabelle QUOILIN
- Vicevoorzitter: Werner VAN MIEGHEM
- Schatbewaarder: Vacant (ontslag van Hugues KEMPENEERS)
- Secretaris: Tanguy LE MAIRE

## 1.3 Vertegenwoordigers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Kabinet bevoegd voor Huisvesting: Laurence LEROY

Kabinet bevoegd voor Stadsvernieuwing: Maxime CAMPUS

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 Ghizlan SAHLI NOUINOU en Julie VAN HAM.

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

- De lijst van 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 in het werkingsjaar **2021-2022** als volgt:

<b><u>Instellingen</u></b>	<b><u>Vertegenwoordiging van de instelling</u></b> <b><u>(Totaal: 12 vergaderingen)</u></b>
BGHM	11
CITYDEV	7
Woningfonds	9
Embuild (Confederatie Bouw)	7
BIV	11
Landmeter-expert	11
<b>OVM's:</b>	
ALS	10
FESOCOLAB	12
<b>Verenigingen:</b>	
BFUH	12
Habiter Bruxelles	12
IEB	11
BBROW	12
Netwerk Wonen	8
Huurdersbond	7
<b>SVK</b>	11
<b>BRULOCALIS:</b>	
Fed. van Brusselse OCMW's	1
Afdeling Gemeenten	0
<b>Brupartners (Economische en Sociale Raad):</b>	
Representatieve werknemersorganisaties	11
Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	0
SNPC / VEPR	11
Notaris	12
Architect	12
<b>Onafhankelijke deskundigen:</b>	
Daniel d'ATH	7
Constant van BLERK	0
BVS	10



Rekening houdend met de verleende volmachten, waren de aanwezigheden voor het werkingsjaar **2022-2023** als volgt:

<b><u>Instellingen</u></b>	<b><u>Vertegenwoordiging van de instelling</u></b> (Totaal: 10 vergaderingen)
BGHM	6
CITYDEV	0
Woningfonds	6
Embuild (Confederatie Bouw)	5
BIV	9
Landmeter-expert	5
<b>OVM's:</b>	
ALS	5
FESOCOLAB	9
<b>Verenigingen:</b>	
BFUH	9
Habiter Bruxelles	1
IEB	8
BBROW	9
Netwerk Wonen	5
Huurdersbond	9
<b>SVK</b>	10
<b>BRULOCALIS:</b>	
Fed. van Brusselse OCMW's	2
Afdeling Gemeenten	0
<b>Brupartners (Economische en Sociale Raad):</b>	
Representatieve werknemersorganisaties	2
Representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties	0
SNPC / VEPR	9
Notaris	9
Architect	8
<b>Onafhankelijke deskundigen:</b>	
Daniel d'ATH	3
Constant van BLERK	0
BVS	1

## 1.6 Wijziging van het huishoudelijk reglement

Tijdens zijn vergadering op 18 maart 2022 besliste de raad tot wijzigingen van het huishoudelijk reglement.

Het nieuwe huishoudelijk reglement werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd tijdens de ministerraadvergadering van 23 juni 2022.

## 2. Door de raad uitgebrachte adviezen tijdens het werkingsjaar 2021-2022

Tussen 1 september 2021 en 30 juni 2022 heeft de Adviesraad voor Huisvesting 12 keer vergaderd.

In deze periode heeft de raad 12 adviezen uitgebracht op verzoek van de regering, waarvan 8 over huisvesting en 4 over stadsvernieuwing.

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

Ten slotte valt op te merken dat de ARH tijdens dit werkingsjaar een advies uit eigen beweging heeft uitgebracht over huuruitzettingen, waaraan hij meerdere maanden had gewerkt.

<u>Vergaderdatum</u>	<u>Advies</u>
03.09.2021	Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders - <i>Uitgebracht op 09.09.2021</i>
03.09, 17.09	Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode - <i>Uitgebracht op 29.09.2021</i>
17.09	Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen - <i>Uitgebracht op 30.09.2021</i>
15.10	Advies over het ontwerp van het Richtplan van Aanleg (RPA) "Zuid" en het bijhorende milieueffectenrapport - <i>Uitgebracht op 29.10.2021</i>
19.11	Advies over het ontwerp van het Richtplan van Aanleg (RPA) "Josaphat" - <i>Uitgebracht op 25.11.2021</i>
	Advies op eigen initiatief van de ARH over uitzettingen van huurders op de private huurmarkt - <i>Uitgebracht op 15.12.2021</i>
17.12	Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage - <i>Uitgebracht op 19.01.2022</i>

-	Verzoek om advies over het ontwerp van BBP "Ketel" (gemeente Anderlecht) - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>
21.01.2022	Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu "Renolution" - <i>Uitgebracht op 24.01.2022</i>
21.01, 18.02	Advies over het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op de invoering van een voorkooprecht dat van toepassing is op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - <i>Uitgebracht op 18.02.2022</i>
-	Verzoek om advies over het bijzonder bestemmingsplan nr. 101 "STROOBANTS – PICARDIË" (gemeente Evere) - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>  Verzoek om advies over het ontwerp van besluit tot gedeeltelijke wijziging van het GBP Heizel - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>
18.03	Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode - <i>Uitgebracht op 22.04.2022</i>
-	Verzoek om advies over het ontwerp van besluit tot gedeeltelijke wijziging van het GBP voor de site "Hippodroom van Ukkel-Bosvoorde" - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>
22.04	Advies over het voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten - <i>Uitgebracht op 12.05.2022</i>
20.05	Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de financiering van de renovatie van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - <i>Uitgebracht op 03.06.2022</i>
10.06, 17.06	Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit, en het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, en het ontwerpbesluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode - <i>Uitgebracht op 23.06.2022</i>

## **2.1 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders**

### **Context**

Twee openbare verhuurders bieden sociale huisvesting aan vergelijkbare doelgroepen aan in het BHG: de BGHM/de OVM's en de gemeenten/OCMW's/gewestelijke Grondregie. Hoewel de doelgroepen vergelijkbaar zijn, zijn er aparte wachtlijsten en zijn de gevraagde huurprijzen ook verschillend.

Kortom, het voorgestelde mechanisme maakt het mogelijk de huurprijzen van bescheiden openbare woningen/woningen die gelijkgesteld zijn aan sociale huisvesting te socialiseren zonder het beheer van het huurbestand weg te nemen van de gemeenten, OCMW's of de gewestelijke Grondregie.

Door de gegevens te kruisen, kunnen kandidaten of huurders van openbare verhuurders (die ook op de wachtlijst van de BGHM staan) hun bescheiden woning aan de voorwaarden van sociale huisvesting huren.

Het gewest compenseert het resterende saldo tussen de gesocialiseerde huurprijs die de huurder aan de openbare verhuurder betaalt en de oorspronkelijke huurprijs.

De huurder wordt ook opgenomen in de toewijzingen van de BGHM. De gemeente, het OCMW en de gewestelijke Grondregie blijven de eigenaars, verhuurders en beheerders van hun woningen en blijven dus hun woningen toewijzen aan kandidaten op de wachtlijst van de gemeente/het OCMW/de Regie.

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

De meerderheid van de raad is voorstander van dit ontwerpbesluit.

12 leden zijn voorstander van het ontwerp.

1 lid is geen voorstander, met name wegens het toegewezen budget (25 miljoen euro tot 2024 en 12 miljoen euro per jaar vanaf 2025). Dit budget zou geïnvesteerd kunnen worden in de bouw van nieuwe woningen om de werkgelegenheid te stimuleren en de economische activiteiten in het gewest te ondersteunen. Er wordt ook gevreesd voor hogere gewestelijke belastingen om de socialisering te financieren.

De belangrijkste redenen voor onthouding zijn:

- De financiële compensatie voor de gemeenten wordt te groot geacht, waardoor het gewicht van de socialisering enkel op de schouders van het gewest rust;
- Het systeem voor de socialisering van gemeentelijke woningen is een 'facultatief' systeem, waardoor inwoners met een laag inkomen mogelijk ongelijk worden behandeld als sommige gemeenten kiezen voor een socialisering van hun woningenbestand en andere dat niet doen;
- De subsidieprocedure vraagt de tussenkomst van drie openbare actoren, wat de toekenningsprocedure voor de subsidies te omslachtig en ingewikkeld maakt;
- Budgettaire redenen die gelijkaardig zijn aan de motivatie van het ongunstige advies;
- De uitsluiting van de SVK's uit het systeem.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 12.11.2021 (Numac: 2021033722).

## **2.2 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode**

### **Context**

Dit ontwerp van ordonnantie bevat verduidelijkingen en wijzigingen van technische, legistische en procedurele aard betreffende verschillende organismen bevoegd voor huisvesting: de Gewestelijke Grondallianties (CLT), de BGHM en het Woningfonds.

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

De raad nam akte van de technische aard van de aangebrachte wijzigingen en wenste geen specifieke opmerkingen toe te voegen.

De raad wees echter wel op een opmerking van het Woningfonds waar geen rekening mee is gehouden. De opmerking werd bij dit advies gevoegd dat op 29.09.2021 werd uitgebracht.

**Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14.03.2022 (Numac: 2022030850).

**2.3 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen****Context**

Deze hervorming introduceert de oprichting van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen, de herziening van het openbaar beheersrecht, de oprichting van een ondersteuningscel voor openbare vastgoedbeheerders om deze leegstaande woningen weer op de markt te brengen en de verduidelijking van sancties voor leegstaande woningen.

**Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad steunt unaniem het doel van de regering om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen.

De tekst beoogt het in openbaar beheer nemen te vergemakkelijken en zou ook de toename moeten stimuleren van het aantal leegstaande woningen dat opnieuw op de markt komt.

De raad keurt het plan van de regering goed om meer middelen te geven aan de ION's om het openbaar beheersrecht toe te passen.

De terreinspelers uitten enkele bekommernissen, waaronder:

- De toename van het bedrag van de leningen.
- Het uitstel van de beheerovername door de verhuurder tot na de eerste verhuring.
- De centralisering van de inventaris.
- De verduidelijking van de tegenstelbaarheid aan de overdragende derde.

Het gewest kan het openbaar beheersrecht ook zelf toepassen via de dienst Leegstaande Woningen. Hiervoor moet de tekst worden gecontroleerd.

Wat de toepassing van het openbaar beheersrecht betreft, zijn 2 leden voorstander van de aanwijzing van één enkele gewestelijke operator, terwijl 16 leden daar tegen zijn en 2 zich onthouden.

De raad stelt evenwel vast dat de voorwaarden van de tekst het openbaar beheersrecht ontoepasbaar maken voor de volgende instellingen:

**1) Sociale huisvesting:**

- Het openbaar beheersrecht kan niet van toepassing zijn op sociale huisvesting wegens de specifieke regelgeving voor dit soort huisvesting. Dit omvat in het bijzonder de bepalingen van de sociale huurovereenkomst en de berekening van de huurprijs.

**2) De sociale verhuurkantoren (SVK's):**

- Woningen uit een openbaar beheersrecht zijn uitgesloten van elke vorm van overheidsfinanciering voor de SVK's. De SVK's mogen deze panden niet aangeven in het kader van de subsidies toegewezen aan hun opdracht, noch een beroep doen op het fonds gewijd aan het openbaar beheersrecht. Dit uitblijven van financiering maakt elke uitoefening van het openbaar beheersrecht door een SVK onmogelijk.
- Daarnaast worden ze ook uitgesloten van het voorkeurrecht.
- De sector van de SVK's is verdeeld over de wenselijkheid om het openbaar beheersrecht uit te oefenen, aangezien ze door het grote publiek worden aanzien als een stimulans in plaats van een dwangmiddel.

- Tot slot merkt de raad op dat de SVK's al een stadsvernieuwingstaak op zich nemen en over andere relevante tools beschikken die op grote schaal worden gebruikt (zoals de verhoogde renovatie-/energiepremies).

Hoewel de toepassing van het openbaar beheersrecht facultatief is voor deze instellingen, steunt de raad de vraag van deze sectoren om uit dit systeem te worden gehaald.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 28.04.2022 (Numac: 2022040715).

## **2.4 Advies over het ontwerp van het Richtplan van Aanleg (RPA) “Zuid” en het bijhorende milieueffectenrapport**

### **Context**

Dit ontwerp van RPA, door de regering goedgekeurd in eerste lezing op 6 mei 2021, definieert de richtlijnen en ambities voor de ontwikkeling van de wijk rond het Zuidstation. Het berust op de visie van een “woonvriendelijk station” voor de wijk. Het realiseren van deze visie is gebaseerd op een ambitieuze herinrichting van de openbare ruimte, intermodaliteit - met meer plaats voor de actieve modi, minder autodruk en openbaar vervoer ten dienste van de gebruikers - en tot slot een wijk met meer openbare voorzieningen.

Van 1 september tot 2 november 2021 is dit ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) “Zuid” onderworpen aan een openbaar onderzoek in de gemeenten Sint-Gillis, Anderlecht, Vorst en de Stad Brussel. De ARH wordt door het kabinet dat bevoegd is voor Stadsvernieuwing uitgenodigd een advies uit te brengen.

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

De raad neemt akte van het plan van aanleg met het oog op het ontwikkelen van huisvesting in de Zuidwijk.

- De raad stelt zich vragen bij het geringe aandeel voorzieningen in het RPA.
- De raad is unaniem over de noodzaak om het aanbod aan sociale huisvesting in het gewest te vergroten. Sommige leden willen dat het RPA de norm van 15% sociale woningen in de perimeter nastreeft.

## **2.5 Advies over het ontwerp van het Richtplan van Aanleg (RPA) “Josaphat”**

### **Context**

De Brusselse regering keurde op 1 juli 2021 een gewijzigde versie van het ontwerp van RPA Josaphat goed. Dit ontwerp werd fundamenteel gewijzigd en verrijkt door de resultaten van het openbaar onderzoek en adviezen van instellingen, maar ook door bedenkingen en alternatieve voorstellen van het publiek. Tussen 16 september en 25 november 2021 wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd in samenwerking met de betrokken gemeenten (Schaarbeek en Evere) en worden tegelijkertijd de gewestelijke instellingen geraadpleegd.

De ARH wordt door het kabinet dat bevoegd is voor Stadsvernieuwing uitgenodigd een advies uit te brengen.

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

De raad heeft akte genomen van de wijzigingen aan het RPA dat in 2019 werd voorgesteld. Hij verzet zich tegen een vermindering van het aantal openbare woningen door een lagere verdichting van de site.

In het licht van de huisvestingscrisis verheugt de raad zich over de bouw van een nieuwe wijk met diverse voorzieningen.

De meerderheid van de raad (met uitzondering van het NEMS/VE en de architecten) vroeg dat de woningen in de perimeter van dit RPA allemaal sociale woningen zouden zijn. Sommige leden menen dat de Grondwet, die het recht op huisvesting vastlegt, het gewest op dit vlak een middelenverbintenis oplegt. Deze leden zijn van mening dat deze verplichting ten laste van het gewest zich moet uiten in het voorbehouden van openbare bebouwbare gronden voor overwegend sociale openbare woningen.

De raad merkt op dat de Regering geen enkele motivatie geeft voor het toch wel aanzienlijke aandeel woningen die zij aan de particuliere sector wil toevertrouwen, behalve een louter formele verwijzing naar het GPDO, die in dit aandeel voorziet zonder enige inhoudelijke rechtvaardiging.

De architecten en het NEMS/VE zijn van mening dat een sociale mix kan worden bereikt door een diversifiëring van de vastgoedtypes in het gebied van het RPA. Andere leden vrezen dat de openstelling voor de privémarkt ertoe zal leiden dat deze woningen worden opgekocht door expats of door firma's die ze dan voor korte periodes verhuren, waardoor deze woningen ontoegankelijk zouden worden voor Brusselaars en de vastgoedspeculatie in het gewest zou worden aangewakkerd.

In het kader van de ontwikkeling van openbare koopwoningen of desgevallend van privéwoningen roept de raad het gewest op de openbare gronden te blijven beheren, via mechanismen zoals erfpacht of de CLT, en het beheer van private woningen door SVK's aan te moedigen.

### **2.6 Advies op eigen initiatief van de ARH over uitzettingen van huurders op de private huurmarkt**

Dit advies op eigen initiatief werd aangenomen bij meerderheid van de leden: 13 goedkeuringen, een tegenstem en 7 onthoudingen.

#### **Context**

De redenen voor dit advies op eigen initiatief zijn de volgende:

- In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden jaarlijks 6.000 aanvragen voor uitzetting van huurders geregistreerd, waarvan er 5.000 terechtkomen bij de rechtbank. De overige worden opgelost via arbitrage of stopzetting. 1.200 uitzettingen worden georganiseerd (*vonnis betekend aan de huurder met bevel tot uitzetting*).
- Op dit moment verlaat de helft van de gezinnen die een uitzettingsbevel hebben ontvangen de woning vóór de deadline. De andere helft wordt het huis uitgezet door een deurwaarder, slotenmaker en de politie.
- De 5.000 jaarlijkse uitzettingsaanvragen komen overeen met 1,5 % van de huurdersgezinnen. Het uitzettingsproces is een mislukking voor alle partijen en voor de samenleving als geheel.
- De raad heeft daarom beslist na te denken over wat er ondernomen kan worden om de uitzetting van huurders te vermijden en om de bij de huur betrokken partijen te ontlasten van de zware gevolgen die gepaard gaan met uitzettingen.

- Om dit advies uit te werken heeft de raad overleg gepleegd met verschillende spelers:
  - 1) Christelle LISOMBO voor het OCMW van de Stad Brussel;
  - 2) Guilhem LAUTREC voor de Dienst Begeleid Wonen van het OCMW van Sint-Gillis;
  - 3) Nicolas BERNARD, professor aan de Universit  Saint-Louis - Bruxelles;
  - 4) Jacques GIELEN, gerechtsdeurwaarder te Brussel;
  - 5) Vincent BERTOUILLE, vrederechter te Vorst;
  - 6) Le-Thu TRAN VIET en Marie E.P. MASSON voor de DAVO in Brussel en op nationaal vlak;
  - 7) Bruno DIDIER voor de Beroepsvereniging van de Verzekeringsondernemingen - Assuralia;
  - 8) Valérie KRIESCHER voor de Verzekering gewaarborgd wonen (Vlaanderen);
  - 9) Els DEBRABANDERE voor Wonen Vlaanderen – Vlaams Fonds Bestrijding Uitzettingen.

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

#### **Een fonds ter voorkoming van uitzettingen**

Na overleg met de betrokkenen werd de mogelijkheid van een verzekeringsdekking afgewezen en werd gekozen voor een insolventierisico- en interventiefonds, hierna het "fonds" genoemd.

#### **– Doelstellingen van het fonds**

##### 1) Indeplaatstreding ter ontlasting van de huurrelatie

- **De belangrijkste doelstelling van het fonds bestaat erin de druk op de huurrelatie te verminderen door snel op te treden om de schuld te beperken en te voorzien in subrogatie waarbij een andere schuldeiser, het fonds, in de plaats treedt van de verhuurder:**
  - Het fonds betaalt de huurachterstand aan de verhuurder;
  - Het fonds wordt door de huurder terugbetaald via een aflossingsplan dat is afgestemd op zijn situatie.
- De raad beveelt aan te voorzien in uitzonderingen op de inning van de schuldvorderingen, te beoordelen bij de begeleiding van de huurder op basis van de sociale en financiële situatie:
  - Gedeeltelijk of volledig afzien van het innen van de schuldvordering als die het gevolg is van buitengewone en moeilijk te beheersen omstandigheden;
  - Volledige en onmiddellijke terugbetaling van de vordering bij ongepast beroep op het fonds (bijvoorbeeld in geval van opzettelijke wanbetaling van huur).

##### 2) "Alarmmelding" om de huurder te begeleiden van bij het ontstaan van de huurachterstand:

- De alarmmelding zou kunnen uitgaan van verschillende betrokkenen, zodra er sprake is van een huurachterstand:
  - De huurder
  - De verhuurder
  - OCMW's
  - De VIH's, ...
- Hoe vroeger het fonds op de hoogte wordt gebracht, hoe sneller het de huurder kan begeleiden via twee stappen:
  - 1: contact opnemen met de huurder om inzicht te krijgen in de context en de oorzaken van wanbetaling en zo het verdere verloop te bepalen
  - 2: het fonds biedt ondersteuning of verwijst door naar de bevoegde diensten



- Naast bovengenoemde voordelen biedt de oprichting van het fonds nog een aantal voordelen:
  - Het automatiseren van de begeleiding zou voorkomen dat er geen gebruik wordt gemaakt van het recht;
  - Snel ingrijpen helpt de opeenstapeling van betalingsachterstanden en dus schulden te voorkomen
  - Verduidelijking over de schulden; het lijkt erop dat sommige OCMW's betalingsachterstanden op zich nemen, maar de benadering verschilt sterk bij elk OCMW.

#### – **Rechtsvorm en financiering**

De raad is voorstander van een gereguleerd fonds dat uitsluitend door de overheid gefinancierd wordt, naar het voorbeeld van de Dienst Alimentatievorderingen (DAVO). Als dit niet mogelijk is, overweegt de raad andere financieringsopties:

- Via meervoudige financiering, met overheidssteun maar ook met bijdragen van andere partijen;
- Via de oprichting van een fonds gefinancierd door huurwaarborgen
- Via de belastingen
- Via een bijdrage ten laste van de verhuurders als tegenprestatie voor gewaarborgde betaling van de huur
- Via de niet-terugbetaling van een deel van de huur, gecompenseerd door een fiscaal duwtje in de rug voor de verhuurders.

#### – **Voorwaarden - Beperkingen**

De Adviesraad beveelt volgende zaken aan:

- Beperking van de dekking van de verhuurder tot niet-betwiste huurgelden. In geval van onbewoonbaarheid verwittigen de OCMW's de DGHI. Er moet voor worden gezorgd dat de huurder niet benadeeld wordt door eventuele tekortkomingen van de verhuurder.
- Voorwaarden van de dekking voor de huurder: de huurder moet het slachtoffer zijn van een ongelukkige situatie en te goeder trouw zijn. Het fonds is niet bedoeld om huurfraude te financieren. Er moet evenwel voor worden gezorgd dat de verhuurder niet benadeeld wordt door eventuele tekortkomingen van de huurder.

#### – **Menselijke middelen van het fonds**

Voor een goede werking moet het fonds over voldoende menselijke middelen beschikken.

#### **Optreden van het fonds na het opstarten van de uitzetting**

Ondanks een betere steun ter voorkoming van uitzettingen zal het fonds niet alle uitzettingen kunnen voorkomen. De raad heeft dan ook nagedacht over de mogelijke rol van het fonds in het kader van uitzettingsprocedures.

#### – **Inschakeling van het fonds**

Het huurfonds moet net als het OCMW zo vroeg mogelijk in de procedure geïnformeerd worden. De raad heeft zich afgevraagd wat daartoe de optimale wijze zou zijn. Hij geeft er de voorkeur aan dat het fonds automatisch op de hoogte wordt gebracht door de deurwaarders en griffies, en laat ook de verhuurders en OCMW's de mogelijkheid het op de hoogte te brengen.

Als dit geen optie is, stelt de raad voor dat de verhuurder verplicht wordt deze informatie te verstrekken, omdat hij anders niet in aanmerking komt voor steun uit het fonds.

#### **– Rol van het fonds**

Er moet worden voorzien in een goede samenwerking tussen de actoren: het fonds, de huurder, de verhuurder, de deurwaarders, de verenigingen, de juridische tweedelijns hulp, de OCMW's en de vrederechter.

De raad beveelt aan dat het fonds op twee niveaus handelt:

- Een verslag opstellen voor de partijen en de rechter als die al bij de zaak betrokken werd. Deze stap mag de gerechtelijke procedures niet vertragen;
- Eventueel de huurachterstal betalen, idealiter vóór de dagvaarding bij de vrederechter of op zijn minst toezeggen de achterstallige huur te betalen.

#### **Begeleidingsdiensten bij de uitzettingsprocedure**

Uit de hoorzittingen en ervaring van de leden blijkt het volgende:

- De samenwerking met de OCMW's verloopt niet altijd vlot als gevolg van de verschillen in organisatie en werkmethodes tussen de 19 gemeenten en de 19 OCMW's;
- Niet alle OCMW's hebben een afzonderlijke cel voor herhuisvesting.

Toch blijkt een “strikte” begeleiding van de begunstigden een voorwaarde te zijn voor de goede werking van het fonds.

De raad heeft een reeks aanbevelingen geformuleerd voor de begeleiders bij de uitzettingsprocedure, de OCMW's, de VIH's en de DGHI.

De leden benadrukken daarnaast de noodzaak om te communiceren over de begeleidingsmogelijkheden.

#### **Monitoring van de uitzettingen**

De raad benadrukt dat het belangrijk is te beschikken over volledige gegevens, die op eenvormige wijze op gewestelijke schaal worden ingezameld en die kunnen worden gebruikt bij het maken van beleidskeuzes.

#### **Bijkomende maatregel naast de oprichting van het fonds**

Om het aanwezigheidspercentage van huurders bij hoorzittingen die voortvloeien uit een verzoekschrift te verhogen, stelt de raad voor om naast de aangetekende brief die naar de huurders wordt gestuurd ook een gewone brief te sturen. De raad verzoekt de regering dit voorstel over te maken aan de minister van Justitie ten behoeve van de griffies van de vrederechters en dat de Brusselse wetgever die verplichting zou opleggen.

#### **De tegenstem van het NEMS-VE voor dit advies is als volgt gemotiveerd:**

- "Hoewel geen enkele verhuurder graag zijn huurder op straat zet, blijven uitzettingen een noodzakelijk kwaad. Een systeem bedenken waarbij elke uitgezette huurder geherhuisvest wordt is aantrekkelijk, maar dergelijk systeem mag privéverhuurders uiteraard op geen enkele wijze belasten.
- Er mag niet uit het oog verloren worden dat het NEMS en de VE er geen vragende partij voor zijn. Het huidige systeem kan behouden blijven met inachtneming van de uitgesproken gerechtelijke

beslissingen en met de kanttekening dat veel OCMW's niet doen wat ze zouden moeten doen. Maar ook hier geldt dat de fout niet bij de verhuurders ligt.

- Als sommigen uitzettingen willen schorsen zolang er geen herhuisvesting mogelijk is, komt het enkel en alleen de overheid toe de kosten hiervoor ten laste te nemen.
- Het NEMS en de VE houden dus vast aan dat standpunt en zolang daarover geen overeenstemming wordt bereikt zien wij niet in hoe een advies uit eigen beweging over dit onderwerp geloofwaardig kan zijn. Wij betreuren ook dat al onze andere voorstellen systematisch worden afgewezen en dat zo goed als niet gezocht wordt naar oplossingen die tegemoetkomen aan de bezorgdheden van de verhuurders.
- Ten slotte zal het op te richten fonds volgens het NEMS en de VE beantwoorden aan de definitie van verzekeringsonderneming in de zin van artikel 5, eerste lid, 1° van de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen, gelet op een aantal zeer specifieke aspecten, definities en zaken in het advies uit eigen beweging."

## **2.7 Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting**

### **Context**

De regering heeft de ordonnantie van 21.12.2018 hervormd om de toegangsprocedures voor potentiële begunstigen van de huurtoelage te vereenvoudigen. Deze vereenvoudiging omvat de invoering van twee afzonderlijke toelagen: de huurtoelage en de begeleidingstoelage voor herhuisvesting. Dit ontwerp van besluit heeft specifiek betrekking op de begeleidingstoelage voor herhuisvesting.

De begeleidingstoelage voor herhuisvesting is een maatregel met een duur van maximaal drie jaar, bestemd ter ondersteuning van personen met een specifieke en acute behoefte aan begeleiding (bv. daklozen met een verslavingsprobleem) of personen met een onverwachte huisvestingsbehoefte (bv. slachtoffers van huiselijk geweld of personen die uit huis werden gezet omdat de woning ongezond verklaard werd). Deze toelage wordt beschouwd als een tijdelijke overgangsmaatregel (zodat een crisissituatie zich kan stabiliseren), in die zin dat ze het recht op een huurtoelage niet ontnemt. Het besluit voorziet eveneens in de bijkomende toekenning van een eenmalige verhuistoelage.

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

De raad prijst dit ontwerp en de inspanningen op het vlak van administratieve vereenvoudiging, de langere termijnen en de invoering van een administratief beroep in geval van niet-ontvankelijkheid en weigering van een aanvraag.

De raad pleit evenwel voor een uitbreiding van de doelgroepen met gezinnen van wie de woning niet geschikt is wegens de leeftijd, de omvang van het gezin of een handicap, met slachtoffers van ongezonde woningen en met gezinnen in transitwoningen.

Hoewel de raad nota neemt van de logica van de regeling, die tot doel heeft tijdelijke noodhulp te bieden gedurende drie jaar alvorens de overstap te maken naar de huurtoelage, waarop aanspraak kan worden gemaakt door zich in te schrijven op de wachtlijsten voor sociale huisvesting, wijst een lid erop dat niet alle personen die nood hebben aan de herhuisvestingstoelage zich op deze wachtlijsten willen inschrijven.

De raad vestigt daarnaast de aandacht op het deel van de doelgroep van de herhuisvestingstoelage dat van deze verschuiving zal worden uitgesloten. Niet-eenoudergezinnen met een inkomen tussen

het leefloon en het RVV zullen immers niet onder de inkomensvoorwaarden voor de huurtoelage vallen in afwachting van een sociale woning.

De raad beveelt aan de mogelijkheid te behouden enkel de verhuistoelage toe te kennen.

Een lid stelt zich vragen over het risico op opzettelijke vernieling aan woningen om in aanmerking te komen voor de herhuisvestingstoelage. Dit thema zal echter niet in deze tekst kunnen worden geregeld, evenmin als het blijven verhuren van ongezonde woningen waarvoor toelagen worden betaald.

### **Artikelsgewijze analyse**

Voor art. 1, 6° verzoekt de raad de wetgever ervoor te zorgen dat alleenstaanden die samenwonen en op hetzelfde adres staan ingeschreven maar de huishoudelijke taken niet delen in aanmerking worden genomen.

Voor art. 3, § 4, 1° stelt de raad voor de inkomensplafonds aan te passen om het verhoogde plafond toe te passen voor de betrokken personen en gezinnen, als bepaald in het RVV en dit voor de begeleidingstoelage voor herhuisvesting en de huurtoelage.

Een lid wil dat er een controle wordt ingevoerd op het roerende erfgoed, drie leden zijn tegen.

Voor art. 17 en 18 is de raad van mening dat de controleregels tijdens de periode waarin de toelage wordt toegekend moeten worden verduidelijkt, alsook de eventuele gevolgen ervan voor de huurder.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 27.12.2022 (Numac: 2022033858).

## **2.8 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu "Renolution"**

### **Context**

De gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 voorziet in een vereenvoudiging van het traject voor renovatieaanvragers, met een geïntegreerd renovatiepremie-systeem, waarbij de energiepremie en renovatiepremie volledig worden samengevoegd voor het gezamenlijke doelpubliek van beide premies.

Het doel is dus de renovatie van Brusselse gebouwen te versnellen vanuit een sociaal en ecologisch perspectief.

De hervorming die door dit besluit en bijbehorende bijlagen wordt doorgevoerd, beoogt het volgende:

- De oprichting van een gezamenlijk gewestelijk geautomatiseerd aanvraagplatform voor de administratie die bevoegd is voor stadsvernieuwing en de administratie die bevoegd is voor energie;
- De invoering van één enkel burgertraject via:
  - de ontwikkeling van één enkel premieaanvraagformulier voor renovatiewerken, gevelverfraaiingswerken en werkzaamheden om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren;
  - de organisatie van één enkele betaling;
- De samenvoeging van de toekenningsvoorwaarden voor premies van de administratie bevoegd voor stadsvernieuwing en de administratie bevoegd voor energie;

- De ontwikkeling van een gemeenschappelijk rooster voor de gesubsidieerde werken en bijbehorende bedragen.

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

De Adviesraad voor Huisvesting verwelkomt het streven naar vereenvoudiging van de procedures en harmonisering van de toekenningsvoorwaarden voor de renovatiepremies en energiepremie.

De raad neemt er akte van dat Urban en Leefmilieu Brussel alle aanvragen samen zullen behandelen, waarbij ze elk de aanvraagposten voor hun rekening nemen die aansluiten bij de eigen bevoegdheden. Het verbaast de raad evenwel dat elk van beide instanties een afzonderlijke regelgevende tekst opstelt.

De raad beveelt aan de premies duidelijk te maken, in de eerste plaats in de regelgeving, zodat de praktische uitvoering ervan niet in het gedrang komt. Daarnaast moet het platform voor de premieaanvraag duidelijk aangeven welke premies beschikbaar zijn, rekening houdend met het profiel van de aanvrager.

De raad plaatst vraagtekens bij het feit dat het nieuwe premiesysteem overheidssteun zou kunnen toekennen voor vergunningsplichtige werken die zonder vergunning worden uitgevoerd. De raad wil het door de gemeente geviseerde en afgestempelde formulier behouden waarop de werken staan aangegeven die vergunningsplichtig zijn.

De raad wijst op het risico van discriminatie bij grote mede-eigendommen.

De raad betreurt dat hij niet geraadpleegd werd over het ministerieel besluit dat de premiebedragen vaststelt en vraagt geraadpleegd te worden over toekomstige regelgevende ontwerpen die hierop betrekking hebben.

### **Artikelsgewijze analyse**

Met betrekking tot artikel 15 vraagt de raad dringend om opheldering over de gevolgen van de Europese regelgeving inzake de-minimisstaatssteun voor de mogelijkheid meer dan 200.000 euro steun toe te kennen aan een verhuurder die als rechtspersoon optreedt.

Met betrekking tot art. 20, § 1, 2° verzoekt de raad de wetgever in een uitzondering te voorzien zodat in het kader van een erfopvolgingsplan de naakte eigendom van het goed kan worden overgedragen met behoud van het vruchtgebruik om in het goed te blijven wonen. Het zou ook nuttig zijn duidelijk aan te geven dat de begunstigde niet belet wordt een goed waarvoor een premie werd verkregen in te brengen in een vereniging van aanwinsten of een gemeenschappelijk vermogen dat afhangt van zijn huwelijksstelsel binnen vijf jaar te rekenen vanaf de kennisgeving van de premiebeslissing.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 04.05.2022 (Numac: 2022031617).

## **2.9 Advies over het voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening met het oog op de invoering van een voorkooprecht dat van toepassing is op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

### **Context**

Het doel van deze ordonnantie is in het BWRO een veralgemeend voorkeurecht voor het hele Brusselse grondgebied vast te leggen. Dit veralgemeende voorkeurecht zal een aanvulling vormen op het specifieke voorkeurecht dat aan een voorkeureperimeter is gekoppeld, het huidige systeem in het BWRO.

Het is dus de bedoeling dat deze twee voorkeuregelingen (veralgemeend en specifiek) naast elkaar bestaan.

Wat het veralgemeende voorkeurecht betreft, zal het toepassingsgebied van dit nieuwe instrument beperkt zijn tot de doelstelling van algemeen belang om omkaderde woningen te creëren, aangezien het betrekking zal hebben op:

- onroerende goederen met een vloeroppervlakte van meer dan 750 m<sup>2</sup>;
- onbebouwde of gedeeltelijk bebouwde terreinen van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

De invoering van een dergelijk recht vloeit voort uit de Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, legislatuur 2019-2024, die ook tot doel heeft het fundamentele recht op huisvesting in te vullen.

De regering zal het veralgemeende voorkeurecht gebruiken om bij voorrang eigendommen te verwerven die op termijn voor sociale huisvesting kunnen dienen. Dat is ook de reden waarom de BGHM op de tweede plaats komt van de voorkeuregerechtigde overheden, na het gewest.

Om een algemene vertraging van de vastgoedtransacties in het kader van het voorkeurecht te voorkomen, wordt een nieuw mechanisme voorgesteld dat ervoor moet zorgen dat de voorkeuregerechtigde overheden sneller reageren op dossiers die hen worden toegezonden, aangezien ze voortaan binnen 30 dagen hun eventuele belangstelling kenbaar moeten maken. Bij het uitblijven daarvan kan het verkoopproces worden voortgezet. De periode van 60 dagen voor de uitoefening van het voorkeurecht blijft van toepassing. Tot slot. Er wordt een digitaal platform ontwikkeld om kennisgevingen met betrekking tot het voorkeurecht te vergemakkelijken en te stroomlijnen.

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

De raad is verdeeld over dit ontwerp.

De raad wijst erop dat de term “veralgemeend” in de titel van het voorontwerp van ordonnantie voor dubbelzinnigheid kan zorgen.

De raad stelt zich vragen bij het budget dat wordt uitgetrokken voor de toepassing van het voorkeurecht.

De raad verzoekt de overheid aan het begin van de legislatuur een lijst op te stellen van de soorten vastgoed die prioritair moeten worden aangekocht, opdat de privésector zijn strategie kan bepalen.

De raad merkt op dat de procedure inzake het voorkeurecht wordt opgestart na de ondertekening van de voorlopige verkoopakte. Dit veronderstelt de uitsluiting van een potentiële koper. Om dit euvel te verhelpen beveelt de raad aan te voorzien in een mechanisme dat verkopers de mogelijkheid biedt een schatting van de waarde van het goed voor te leggen aan de overheid of te voorzien in een vergoeding voor de uitgesloten koper.

Het ontbreken van een kadaster van de vloeroppervlaktes van gebouwen brengt de werking van het veralgemeende voorkeurecht in het gedrang aangezien het vastgoed dat voor voorkeure in

aanmerking komt niet systematisch wordt geïdentificeerd. De raad beveelt aan hier aandacht aan te besteden.

De oprichting van een platform zou de toepassing van het voorkeepsrecht en het werk van de notarissen kunnen vergemakkelijken.

De raad dringt erop aan dat de voorkeepsrechtige overheid het in het kader van het veralgemeende voorkeepsrecht verworven vastgoed in grondbeheer houdt.

De raad beveelt ook aan dat de voorkeepsrechtige overheid zich ervan vergewist dat de omgeving van het goed kan beschikken over de nodige voorzieningen voor zijn toekomstige bewoners.

De raad vestigt ook de aandacht op de mogelijke problemen die de splitsing met zich kan meebrengen voor het voorkeepsrecht.

## **2.10 Advies over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode**

### **Context**

Op 23 december 2021 keurde de regering in tweede en laatste lezing het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen goed.

Het voorontwerp van ordonnantie voorziet in de opheffing van verschillende BBHR's betreffende leegstaande woningen en het openbaar beheersrecht.

Met het oog op de uitvoering van de bepalingen inzake het openbaar beheersrecht die zijn opgenomen in het voorontwerp van ordonnantie, voorziet het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode met name in:

- Nieuwe definities;
- De opname van artikelen die eerder in de Brusselse Huisvestingscode stonden;
- De reglementering van de huurprijs bij vervroegde terugneming;
- Nadere bepalingen van het voorkeepsrecht;
- Nieuwe regels voor het toekennen van leningen bij de overname van een woning in openbaar beheer.

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

De raad betreurt het zich te moeten uitspreken over een uitvoeringsbesluit van een ordonnantie die nog niet is gepubliceerd.

Gezien het technische karakter van het besluit beperkt de raad zich tot een algemene opmerking: het feit dat het openbaar beheersrecht ook van toepassing is op ongezonde woningen zou sterker kunnen worden belicht in de tekst.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 19.12.2022 (Numac: 2022042865).

## **2.11 Advies over het voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn hypotheekkredieten**

### **Context**

Dit ontwerp van besluit implementeert voornamelijk een nieuw krediet, "ECORENO" genaamd, met de volgende kenmerken:

- Het is beschikbaar in de vorm van een hypothecair of consumentenkrediet. In het laatste geval is het beperkt tot 25.000 euro.
- Het product is beschikbaar voor eigenaar-bewoners, huurders en verhuurders. Toegang tot het Ecoreno-krediet voor natuurlijke personen is afhankelijk van inkomensplafonds;
- Het kan worden gebruikt voor het uitvoeren van renovatiewerken, werken om de energieprestaties te verbeteren of om woningen aan te passen aan een handicap of verlies van zelfstandigheid;
- De rente varieert tussen 0 en 1%, afhankelijk van het inkomen van het gezin;
- In een tweede fase zal het krediet beschikbaar zijn voor rechtspersonen. Hiertoe moet het Woningfonds een nieuw investeringskrediet ontwikkelen en de toekennings- en begeleidingsvoorwaarden modelleren om de risico's ervan te meten. Er is voorzien in een of meer proefprojecten in het kader van het volgende beheerscontract van het fonds;
- Een rentevork modelleren en een budget voor investerings- en werkingsdotaties voorstellen afhankelijk van het type begeleiding voor de vereniging van mede-eigenaars of de rechtspersoon die in aanmerking komt voor het gewest;
- Onder voorbehoud van het akkoord van het gewest en de financiering ervan, een of meer projecten opstarten tijdens de looptijd van het contract.

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

De raad juicht dit ontwerp toe, dat tot doel heeft het aantal renovatieleningen op te trekken en de procedures voor de aanvragers te vereenvoudigen.

De raad vindt het wel jammer dat dit ontwerp niet beter gecoördineerd is met andere steunmogelijkheden voor renovatie en conventionering.

De raad betreurt ook dat dit voorontwerp van besluit de toekenningsvoorwaarden m.b.t. de leningen aan verenigingen van mede-eigenaars niet bepaalt.

Sommige leden vinden het jammer dat het fonds de mogelijkheid heeft om de toegangsvoorwaarden te reguleren en vinden dat de regering controle moet kunnen uitoefenen op eventuele wijzigingen in deze voorwaarden.

### **Opvolging van het dossier**

Zie Belgisch Staatsblad, publicatie van 29.08.2022 (Numac: 2022015497)

## **2.12 Advies over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de financiering van de renovatie van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**



**Context**

Het Noodplan Huisvesting hecht in actie 5 van actieterrein 1 bijzonder veel belang aan de renovatie van het socialewoningenbestand en stelt zich tot doel de financiering te verbeteren en te bestendigen.

In deze context bleek de herschrijving van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 oktober 1998 betreffende de financiering van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest essentieel.

Bovendien willigt de BGHM zo het verzoek in van de Inspectie van Financiën om de tekst aan te passen aan het huidige dotatiesysteem.

Het nieuwe besluit dat wordt voorgesteld en waarin de belangrijkste principes voor de financiering van renovaties worden uiteengezet, vereist de actieve betrokkenheid van de BGHM bij de uitvoering ervan.

**Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad is blij met de bereidheid van de regering om de financiering voor renovatieprojecten in de sociale huisvestingssector te verbeteren.

De raad stelt het op prijs dat de actoren van de sector over dit ontwerp van besluit konden worden geraadpleegd.

Nu er meer budgetten aan de sector worden toegewezen, vindt de raad dat de nodige personele middelen aan de OVM's moeten worden toegewezen.

De raad vreest dat het opnemen van becijferde doelstellingen inzake energierenovatie in strijd zou kunnen zijn met de toekomstige regelgeving over de Alliantie Renolution.

De raad is van mening dat er een overgangsbepaling moet komen om de trekkingsrechten van 2022 over te dragen naar 2023 om budgetverlies te vermijden.

**Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 29.08.2022 (Numac: 2022032841).

**2.13 Advies over het voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit, en het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, en het ontwerpbesluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode**

**Context**

Dit ontwerp van ordonnantie beoogt uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen, onder meer door de versterking van de begeleidingsvoorzieningen en proactieve doorverwijzing in elke fase van de

procedures die kunnen leiden tot de ontbinding van een huurovereenkomst en tot de uitzetting van de huurder.

Het ontwerp beoogt meer precies:

1° in de ordonnantie de vereiste te verankeren van de evenredigheid van elke beslissing inzake huurovereenkomsten, en in het bijzonder als er gevraagd wordt om een uitzetting;

2° op te leggen dat elke rechtsvordering inzake een huurovereenkomst voorafgegaan wordt door een ingebrekestelling, die de afrekening van de verschuldigde bedragen omvat, op het vlak van huurachterstand of achterstallige lasten, op een duidelijke en begrijpelijke manier;

3° de termijn om voor de rechter te verschijnen te verlengen als er gevraagd wordt om een uitzetting, om het OCMW in staat te stellen een effectief sociaal onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de inleidende hoorzitting, en binnen die termijn relevante hulp te kunnen bieden zoals nu al moet, maar waarbij het de tijd krijgt om dit te doen;

4° daaraan gekoppeld de rechter en de partijen in staat te stellen om vanaf de inleidende hoorzitting te beschikken over de elementen die voortvloeien uit het sociale onderzoek, en de huurder in staat te stellen de meest geschikte hulp te genieten vanaf deze hoorzitting, waarbij eraan herinnerd wordt dat de vrederechter tijdens deze hoorzitting de partijen moet proberen te verzoenen;

5° ervoor te zorgen dat de OCMW's beter op de hoogte worden gebracht van niet alleen de indiening van uitzettingsaanvragen, maar ook de vonnissen die uitzettingen toelaten;

6° nadere regels te stellen voor de termijn waarbinnen de uitzetting plaats mag vinden als er geen enkele andere oplossing gevonden kon worden en er vastgesteld kan worden dat dit een evenredige maatregel is in het licht van de tekortkomingen die de huurder ten laste worden gelegd en de situatie van de partijen. Die termijn moet werkelijk overleg met de overheid mogelijk maken om een herhuisvestingsoplossing te vinden;

7° een wintermoratorium in te stellen tussen 1 november en 15 maart als het, ondanks de tussenkomst van de bevoegde overheidsinstanties, niet mogelijk bleek een herhuisvestingsoplossing te vinden en de uitzetting plaats moest vinden.

Naast deze bepalingen beoogt dit voorontwerp ook om de kostprijs van gerechtelijke procedures inzake huurovereenkomsten te beperken via een stimulans om de goedkoopste manier te kiezen om de rechtsvordering in te stellen, namelijk een verzoekschrift. Overgaan tot een dagvaarding is niet uitgesloten, maar er wordt voorgesteld de kostprijs ervan ten laste van de aanvrager te laten, ongeacht de uitkomst van het proces, en in deze hypothese dus af te wijken van de regel die stelt dat de uitgaven ten laste vallen van de verliezende partij.

Tegelijk zal de regering, om de omstandigheden te verbeteren waarin gerechtsbrieven betekend worden, artikel 5 van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen aanvullen met een paragraaf 9 die oplegt dat elke woning een brievenbus moet hebben.

Daarnaast wordt voorgesteld het Gewestelijk Solidariteitsfonds te wijzigen om een ontvangst en een uitgave aan dit fonds toe te voegen:

- een ontvangst afkomstig van boetes wegens discriminatie, in overeenstemming met artikel 214 quinquies, dat al voorzag in de toewijzing van deze boetes aan het solidariteitsfonds;

- een uitgave met betrekking tot de huurgelden die ten laste worden genomen worden tijdens de winterstopperiode als de bewoner dit zelf niet kan betalen.

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

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

De leden bereiken een consensus over de volgende elementen:

- Wat de principes betreft, is de raad verheugd over de invoering van een maatregel die bijdraagt aan een oplossing voor de problematiek van de uithuiszettingen.
- Gezien de cruciale rol van de OCMW's en preventieverenigingen pleit de raad ervoor dat de middelen die nodig zijn voor hun goede werking worden geobjectiveerd en toegekend.
- Om het recht op huisvesting te garanderen, is het nodig de beschikbaarheid van betaalbare openbare woonegelegenheden te waarborgen, maar eveneens te beschikken over transitwoningen voor noodsituaties.
- Wat het solidariteitsfonds betreft, stelt de raad zich vragen over:
  - o De uitsluiting van openbare verhuurders en SVK's van het mechanisme, die niet duidelijk tot uiting komt in de tekst. De raad vraagt om deze actoren in aanmerking te laten komen voor het mechanisme.
  - o De financiering van dit fonds, en dringt erop aan dat de nodige budgetten zouden worden geobjectiveerd en dat de financiering gewaarborgd wordt. De raad maakt ook een voorbehoud bij het feit dat betalingsachterstanden niet kunnen worden teruggevorderd van de huurder die in gebreke blijft.
- De raad betreurt de timing van de raadpleging op een moment dat de regering aan de oprichting van een algemeen solidariteitsfonds werkt. Hij herinnert eraan hierover uit eigen beweging een advies te hebben ingediend en vraagt de regering daar gebruik van te maken en zo snel mogelijk te overleggen met de betrokken actoren.
- De raad verheugt zich erover dat de uithuiszettingen zullen worden gemonitord, maar meent dat het nuttig zou zijn een onderscheid te maken tussen beslissingen tot uithuiszetting en daadwerkelijke uithuiszettingen. Tot slot vraagt de raad de regering bijzonder aandachtig te zijn voor het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit.

De leden bereiken geen consensus over de volgende elementen:

- De verlenging van de gerechtelijke termijnen en de invoering van een winterstop.
- De toepassing van het mechanisme op overeenkomsten voor preciaire bewoning.
- De eventuele beperking van de bewoningsvergoeding tot de huur die is vastgesteld in het indicatieve rooster van de huurprijzen.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 21.08.2023 (Numac: 2023043965).

## **3. Door de raad uitgebrachte adviezen tijdens het werkingsjaar 2022-2023**

Tussen 1 september 2022 en 30 juni 2023 heeft de Adviesraad voor Huisvesting 10 keer vergaderd.

In deze periode heeft de raad 17 adviezen uitgebracht op verzoek van de regering, waarvan 10 over huisvesting en 7 over stadsvernieuwing.

Een ander adviesverzoek bleef zonder gevolg omdat de leden beslisten zich niet uit te spreken over het voorgelegde ontwerp.

<u>Vergaderdatum</u>	<u>Advies</u>
16.09.2022	Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende organisatie van een gewestelijke steun voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting - <i>Uitgebracht op 30.09.2022</i>
16.09	Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit om er de ontvangsten en uitgaven in verband met oplossingen voor de tijdelijke herhuisvesting van huurders aan wier woning een verhuurverbod werd opgelegd in op te nemen - <i>Uitgebracht op 30.09.2022</i>
18.11	Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden – eerste lezing - <i>Uitgebracht op 16.12.2022</i>
16.12	Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode – eerste lezing - <i>Uitgebracht op 17.01.2023</i>
20.01	Renolatiepremies – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 maart 2022 betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu – eerste lezing - <i>Uitgebracht op 07.02.2023</i>
20.01, 27.01	Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, met het oog op de uitvoering van de strategie voor vernieuwing van het bouwbestand – eerste lezing - <i>Uitgebracht op 01.02.2023</i>
20.01, 27.01	Ontwerp van het Lucht-, Klimaat-, Energieplan – tweede lezing - <i>Uitgebracht op 02.02.2023</i>
27.01	Ontwerp van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en het milieueffectenrapport - <i>Uitgebracht op 17.02.2023</i>
27.01	Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – <i>Uitgebracht op 15.02.2023 (+ erratum op 17.02.2023)</i>
17.03	Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) “Ninoofsepoort” en het milieueffectenrapport – eerste lezing - <i>Uitgebracht op 31.03.2023</i>

21.04	<p>(i) Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, in uitvoering van artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode</p> <p>(ii) Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van acteurs en van erkende verenigingen die ijveren voor de integratie via huisvesting voor het uitvoeren van discriminatietesten in de huisvestingssector in uitvoering van artikel 214bis van de Brusselse Huisvestingscode</p> <p>(iii) Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 maart 2019 houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken</p> <p><i>Uitgebracht op 05.05.2023</i></p>
21.04	<p>(i) 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</p> <p>(ii) Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders</p> <p><i>Uitgebracht op 26.05.2023</i></p>
02.06	Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen - <i>Uitgebracht op 09.06.2023</i>
02.06	Voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie houdende opstelling van het Brussels wetboek voor gelijkheid, antidiscriminatie en bevordering van de diversiteit - <i>Uitgebracht op 19.06.2023</i>
02.06	Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) "Mediapark" en het milieueffectenrapport - <i>Uitgebracht op 23.06.2023</i>
30.06	Ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan voor de site "Heizelvlakte" en het milieueffectenrapport - <i>niet uitgebracht wegens de beslissing van de ARH om zich niet uit te spreken over het ontwerp</i>
30.06	Ontwerp van besluit tot herziening van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting van 7 juli 2016 - reorganisatie van de opdrachten en rechtvaardiging van de toekenning van de subsidies – eerste lezing - <i>Uitgebracht op 25.08.2023</i>
30.06	Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende organisatie van een gewestelijke steun voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting - <i>Uitgebracht op 25.08.2023</i>

### **3.1 Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017**

## **houdende organisatie van een gewestelijke steun voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting**

### **Context**

Dit voorontwerp van besluit heeft tot doel de tussenkomst van het BRUHWA-fonds te wijzigen, om deze steunregeling open te stellen voor nieuwe doelgroepen die ervan worden uitgesloten door de beperkende voorwaarden in het besluit van 28 september 2017.

Bovendien wordt voorgesteld de regeling ruimer toe te passen om enerzijds rekening te houden met de huurinflatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en anderzijds met het gebrek aan alternatieven voor gezinnen, aangezien commerciële banken terughoudend zijn om bankgaranties te verlenen.

Er wordt ook een aantal meer operationele wijzigingen voorgesteld.

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

De raad juicht de bereidheid toe om het publiek dat in aanmerking komt voor de gewestelijke steun voor de samenstelling van een huurwaarborg uit te breiden.

Niettemin verzoekt de raad de regering de indeplaatsstelling van het Woningfonds na te gaan voor de rechten van de huurder die de begunstigde is van de in het kader van de BRUHWA-regeling aangeboden steun voor de samenstelling van een huurwaarborg en meer bepaald zijn rechten op terugvordering van de huurwaarborg, als een mogelijke oplossing voor de vrijgave van de huurwaarborgen ten gunste van het Fonds. Indien voor deze oplossing wordt gekozen, zou het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de vertrouwelijkheid van zijn tussenkomst moeten garanderen tot het einde van de huurovereenkomst, om te vermijden dat informatie over de toekenning van deze steun aan de verhuurder wordt bekendgemaakt.

Tot slot vestigt de raad de aandacht van de regering op zijn initiatiefadvies over de uitzettingen van huurders op de private huurmarkt van 19 november 2021 waarin hij de oprichting van een universeel huurwaarborgfonds voorstelt. In dat verband wil de raad graag weten of "de evaluatie van de haalbaarheid van een openbaar huurwaarborgfonds" (actie 21 van het NPH) is uitgevoerd en zo ja wil hij dat deze aan hem wordt voorgesteld.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 18.01.2023 (Numac: 2022042864).

## **3.2 Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit om er de ontvangsten en uitgaven in verband met oplossingen voor de tijdelijke herhuisvesting van huurders aan wier woning een verhuurverbod werd opgelegd in op te nemen**

### **Context**

Dit voorontwerp van ordonnantie beoogt de invoering van oplossingen voor tijdelijke herhuisvesting, in overeenstemming met het Noodplan Huisvesting dat de regering op 17 december 2020 goedkeurde. Meer concreet wordt in het Noodplan Huisvesting bepaald dat deze oplossingen voor tijdelijke herhuisvesting bestemd zullen zijn voor gezinnen waarvan de woningen onbewoonbaar zijn verklaard

en een gevaar voor de bewoners vormen. Hiervoor werd in 2021 een budget van € 2.500.000 vrijgemaakt.

Om tegemoet te komen aan de doelstellingen die de regering heeft vastgelegd in de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 en in actie 25 van het Noodplan Huisvesting, maar ook aan de behoeften die de DGHI heeft vastgesteld, werden in 2021 twee gebouwen aangekocht met als doel er transitwoningen te creëren voor gezinnen aan wier woning een verhuurverbod werd opgelegd: een gebouw in de Camuselstraat 3 te 1000 Brussel en een gebouw in de Zonnebloemenstraat 17 te 1070 Anderlecht.

Praktisch bekeken zal het gebouw beheerd worden door de gewestelijke Grondregie (werken, liften, verzekeringen, enz.) en zal de bewoning ervan beheerd worden door de sociale cel van de DGHI (sluiten van tijdelijke bewoningscontracten, waarborg, overhandiging van de sleutels, toewijzingen, actieve zoektocht naar een nieuwe woning, enz.).

Voor de terbeschikkingstelling van de transitwoning zal het gezin een bewoningsvergoeding moeten betalen, die gelijk is aan de huurprijzen van de sociale verhuurkantoren, alsook een forfait voor de lasten.

De ontvangsten en uitgaven met betrekking tot de bewoning van deze woningen zullen worden beheerd door de DGHI via het Gewestelijk Solidariteitsfonds.

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

De raad is verheugd dat er negen transitwoningen worden gecreëerd, maar stelt de regering voor te blijven nadenken over het thema duurzame herhuisvesting.

De raad vraagt zich af of het wenselijk is dat de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie een nieuwe rol krijgt in verband met het beheer van transitwoningen. Dit zou kunnen leiden tot een reeks problemen op het gebied van imago, onpartijdigheid, rolverwarring, beheer en doeltreffende coördinatie met andere gewestelijke operatoren.

Daarnaast vestigt de raad de aandacht op het feit dat een administratie garant staat voor de wetgeving. Met dit voorontwerp van ordonnantie wordt een feitelijke toestand geregulariseerd, maar het was beter geweest vooraf een kader te creëren voor de inkomsten en uitgaven die verband houden met deze transitwoningen.

De raad leest in de nota aan de regering enkele contractuele elementen waarover de raad zich graag had uitgesproken. De raad had in het bijzonder graag meer verantwoording ontvangen over de huur die aan de bewoners zal worden aangerekend. Daarom vraagt hij een advies te mogen uitbrengen over een eventueel uitvoeringsbesluit.

De raad verzoekt de regering de in de voorgelegde tekst gebruikte woordenschat te harmoniseren. Hij wijst er met name op dat de term "gewestelijk begrotingsfonds" wordt gebruikt in plaats van de term "gewestelijk begrotingsfonds voor solidariteit".

### **Opvolging van het dossier**

Zie publicatie in het Belgisch Staatsblad van 21.08.2023 (Numac: 2023043965).

### **3.3 Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden – eerste lezing**

#### **Context**

Het voorontwerp van ordonnantie dat aan de regering werd voorgelegd implementeert actie 32 van het Noodplan Huisvesting (NPH) met betrekking tot de “Invoering van een voorkeurrecht voor huurders waarvan de woning te koop wordt aangeboden”.

Het doel van het voorontwerp van ordonnantie is de doeltreffendheid van het recht op huisvesting waarborgen en de toegang tot eigendom voor huurders bevorderen.

Daarom wordt voorgesteld de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen door een nieuwe afdeling in te voegen in Titel XI betreffende de woninghuurovereenkomsten, hoofdstuk III betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Deze nieuwe afdeling 4bis heeft als titel “Voorkeurrecht van de huurder bij verkoop van het gehuurde goed”.

De regeling houdt in grote lijnen het volgende in:

Huurders krijgen voorrang om de woning waarin ze gedomicilieerd zijn te kopen, dit wordt een voorkeurrecht genoemd.

Het voorkeurrecht is van toepassing op langetermijnhuurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats waar, als algemene regel, de wens bestaat om zich langdurig te vestigen.

Zodra de verhuurder de woning te koop aanbiedt, moet hij de huurder op de hoogte brengen van zijn intentie om te verkopen, de prijs en de voorwaarden van de voorgestelde verkoop. Deze kennisgeving vormt een verkoopaanbod.

De huurder heeft dan 30 dagen de tijd om de verhuurder mee te delen of hij zijn voorkeurrecht al dan niet wil uitoefenen. Het aanvaarden van de prijs en voorwaarden vermeld in de intentieverklaring tot verkoop door de huurder geldt als vervreemding.

Als de verhuurder besluit te verkopen onder voorwaarden of tegen een prijs die voor de koper gunstiger zijn, moet hij de huurder nogmaals op de hoogte te brengen van deze gewijzigde voorwaarden en prijs. Deze kennisgeving vormt een verkoopaanbod aan de huurder en is 6 dagen geldig.

De notaris en de makelaar moeten de huurder op de hoogte brengen als de verhuurder dit niet doet.

Er zijn sancties bij niet-naleving van de hierboven vermelde verplichtingen.

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

De raad is verdeeld over dit voorontwerp van ordonnantie.

De leden die tegen zijn stellen de relevantie ervan in vraag en vragen zich ook af hoe dit ontwerp een antwoord kan bieden op de woningschaarste in het BHG. Vooral omdat de huurder al op de hoogte wordt gebracht in het geval van een verkoop. Verder zijn ze van mening dat dit ontwerp de transacties op de vastgoedmarkt zal bemoeilijken en dat het startkopers en bepaalde investeerders uit het gewest dreigt weg te jagen.



De leden die overtuigd zijn van het ontwerp zien het als een nuttige tool. Sommigen onder hen vrezen evenwel dat als dit mechanisme zich beperkt tot huurovereenkomsten van lange duur, dit verhuurders ertoe zou kunnen aanzetten de voorkeur te geven aan huurovereenkomsten van korte duur. Sommigen wensen dan ook dat het mechanisme wordt uitgebreid naar alle huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

### **Artikelsgewijze analyse**

Voor art. 247/1§2 merkt de raad op dat de tekst onderverhuur uitsluit. Aangezien de SVK's met onderverhuur of beheersmandaten werken, leidt deze uitsluiting tot een verschillende behandeling van SVK-huurders, afhankelijk van de overeenkomst die het SVK met de eigenaar van de woning heeft gesloten. De raad is van mening dat beide categorieën dezelfde rechten zouden moeten hebben.

Voor art. 247/2§1.3 stelt de raad voor notarissen de wettelijke toelating te geven het RR van de vermoedelijke huurder te raadplegen, zodat ze kunnen nagaan of het voorkeurrecht wordt nageleefd.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 27.12.2023 (Numac: 2023045801).

## **3.4 Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode – eerste lezing**

### **Context**

Het voornaamste doel van dit voorontwerp van ordonnantie is alle bepalingen met betrekking tot de drie categorieën huisvesting – sociale huisvesting, huisvesting voor bescheiden inkomens en voor middeninkomens – die worden verhuurd door de BGHM en de OVM's in één titel te bundelen en ze te onderscheiden van sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en voor middeninkomens die worden verhuurd door andere openbare vastgoedoperatoren en die voldoen aan andere toelatingsvoorwaarden en/of voorwaarden met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs.

Dit voorontwerp heeft ook tot doel de bevoegdheden van de regering te versterken om de regels te bepalen die van toepassing zijn op woningen voor bescheiden en middeninkomens die worden verhuurd door de BGHM en de OVM's (inschrijvingsvoorwaarden, toekenningsprocedure, bepaling van de toepasselijke contracten).

Dit voorontwerp voorziet ook in een afwijking voor de GOMB (net als voor de Grondregie) om het aantal bewoonbare vierkante meter van haar huurwoningpark als vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar te verminderen. De GOMB wil een proefproject uitvoeren om appartementen die via de GOMB zijn gebouwd, te verhuren aan werknemers op een aangrenzend bedrijventerrein dat ze beheert. De voorgestelde wijziging geeft de GOMB de mogelijkheid de appartementen in kwestie door te verkopen als blijkt dat het proefproject niet het verwachte succes oplevert.

Dit voorontwerp voorziet ook in een opschoning van de bepalingen van de code om begrippen en terminologie uit andere wetteksten aan te passen, de consistentie tussen de Nederlandstalige en Franstalige versie van bepaalde artikelen te herstellen en foutieve verwijzingen in bepaalde artikelen van de code te corrigeren.

Dit voorontwerp wil ook de gewestelijke databank met gegevens van kandidaat-huurders in de Brusselse Huisvestingscode opnemen en de bevoegdheden die de code aan de regering geeft

versterken voor het bepalen van de procedure en de voorwaarden van het meervoudige inschrijvingsstelsel van kandidaat-huurders van de OVM's.

Dit voorontwerp wil ook een antwoord bieden op het advies van de Raad van State van 14 februari 2022 over een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 'tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting', waarin de raad benadrukt dat de code een duidelijkere rechtsgrondslag moet bevatten voor de verwerking van persoonsgegevens.

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

De raad is voorstander van dit voorontwerp van ordonnantie, dat de uitwisseling van gegevens zal vergemakkelijken en tegemoet zal komen aan de eisen van de Raad van State.

### **Artikelsgewijze analyse**

Voor art. 25 en 48 merkt de raad een aantal onduidelijkheden op met betrekking tot de rol van de SVK's.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 12.01.2024 (Numac: 2023048735).

## **3.5 Renolutiepremies – Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 maart 2022 betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu – eerste lezing**

### **Context**

Een hervormd premiesysteem voor woningrenovatie, gevelherstel en energie werd van kracht op 31 maart 2022 ten gevolge van een regeringsbeslissing: de RENOLUTION-premies.

In de loop van 2023 is Urban, dat verantwoordelijk is voor een deel van de premies, gestart met het observeren van het systeem om het in 2023 te evalueren. Het bestuur heeft enkele aanpassingen in kaart gebracht die tegen 2024 moeten worden doorgevoerd als reactie op de evaluatie, maar ook meer dringende aanpassingen.

Dit ontwerp van besluit beoogt het onverwijld aanpassen van elementen in de tekst van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu.

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

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

De ARH heeft met uitzondering van een stem (IEB) unaniem een reeks technische opmerkingen van de FEDSVK goedgekeurd (zie het advies voor meer informatie).

## **3.6 Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, met het oog**

## **op de uitvoering van de strategie voor vernieuwing van het bouwbestand – eerste lezing**

### **Context**

De belangrijkste doelstellingen van dit voorontwerp van ordonnantie zijn:

#### **1. De Burgerraad voor het Klimaat institutionaliseren**

- Het project voor de Burgerraad voor het Klimaat institutionaliseren in het Brusselse klimaatbeleid;
- Een wettelijke database creëren om toegang te krijgen tot gegevens in het rijksregister voor de loting.

#### **2. De strategie voor vernieuwing van het bouwbestand uitvoeren door een nieuw systeem van verplichtingen in te voeren in het hoofdstuk over de EPB**

Het is de bedoeling de basis te leggen voor een systeem van verplichte renovatie van de bestaande gebouwen waarmee tegen 2050 de doelstellingen inzake gemiddeld primair energieverbruik voor alle gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen worden bereikt, als aangenomen op 17 juni 2021 door de Klimaatordonnantie.

Dit verplichtingssysteem berust op de verplichting om een EPB-certificaat te hebben voor alle residentiële en niet-residentiële EPB-eenheden binnen 5 jaar na de inwerkingtreding ervan. Op basis van het primaire energieverbruik op het EPB-certificaat en de energiebesparende werkzaamheden die daarin worden aanbevolen, moet elke EPB-eenheid renovatiewerkzaamheden ondergaan om binnen 10 en 20 jaar na de inwerkingtreding te voldoen aan de eisen voor primair energieverbruik, als vastgesteld door de regering.

De renovatiewerkzaamheden zijn niet alleen de verantwoordelijkheid van de houder(s) van het zakelijk recht van de EPB-eenheid, maar ook, indien van toepassing, van de volledige vereniging van mede-eigenaars.

Van deze EPB-vereisten kan echter worden afgeweken (in het geval van eigendommen die beschermd of op de bewaarlijst geregistreerd zijn, of om technische, economische of functionele redenen).

Onder het huidige sanctiemechanisme wordt elke niet-naleving van een procedurele verplichting bestraft met een strafrechtelijke boete en wordt elke niet-naleving van een EPB-vereiste automatisch bestraft met een administratieve boete.

Het is in dat opzicht belangrijk de aandacht te vestigen op de noodzaak om de Kruispuntbank voor Gebouwen (erfgoed-eenheden) zo snel mogelijk op te starten.

In dit voorontwerp van ordonnantie wordt ook een specifieke verplichting voorgesteld voor woningen die eigendom zijn van een openbare vastgoedoperator.

#### **3. De klimaatdoelstellingen van het gewest en de maatregelen voor een koolstofvrije toekomst versterken, in overeenstemming met de acties in het LKEP**

In dit voorontwerp wordt voorgesteld het ambitieniveau van de tussentijdse mijlpalen te verhogen in overeenstemming met de verhoging die Europa voor België heeft voorgesteld, d.w.z. een doelstelling om de broeikasgasemissies tegen 2030 met 47% en tegen 2040 met 69% te verminderen ten opzichte van 2005. Dit ambitieniveau is opgenomen in het nieuwe Lucht-Klimaat-Energieplan van het gewest dat in de goedkeuringsfase zit.

Het doel van dit voorontwerp van ordonnantie is ook om de productie van hernieuwbare energie te bevorderen en de uitstap uit fossiele brandstoffen te versnellen, zoals uiteengezet in het Lucht-Klimaat-Energieplan.

#### **4. Bepaalde maatregelen omzetten uit de Europese ontwerprichtlijnen tot wijziging van de EPB- en EE-richtlijnen**

De belangrijkste maatregelen die in overweging zijn genomen, zijn die met betrekking tot de voorbeeldfunctie van overheden en die met betrekking tot de aanscherping van de EPB-eisen waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Er wordt overheden niet alleen gevraagd een voorbeeld te stellen voor nieuwe gebouwen, maar ook voor alle nieuwe aankopen of inhuurnames.

#### **5. De rechtsgrondslag voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de uitvoering van de LEZ verstevigen**

Het doel van dit voorontwerp van ordonnantie is de rechtsgrondslag voor de verwerking van persoonsgegevens te verstevigen. Artikel 3.2.17 lijkt immers niet langer te volstaan in het licht van de eisen waaraan elke wettelijke bepaling die aanleiding geeft tot dergelijke verwerkingen moet voldoen, krachtens met name artikel 22 van de Grondwet en artikel 6.3 van de AVG. De verwerking van persoonsgegevens is noodzakelijk om de LEZ te controleren, informatie te verstrekken aan de betrokkenen, vrijstellingen te behandelen en impactanalyses uit te voeren.

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

De raad verwijst naar zijn advies over het LKEP, waarvan de opmerkingen kunnen worden uitgebreid tot het BWLKE.

De raad is bezorgd over mogelijk averechtse effecten die de in het BWLKE beschreven regeling voor de overstap naar warmtepompen met zich mee zou kunnen brengen.

De veralgemening van het gebruik van warmtepompen roept ook vragen op voor appartementsgebouwen. Er is een gebrek aan informatie over de technische oplossingen en de implementatietermijn is te kort.

De raad herinnert eraan dat het belangrijk is over de Renolutiestrategie te communiceren naar het grote publiek.

De raad stelt zich vragen bij de proportionaliteit van strafrechtelijke sancties voor mede-eigendommen terwijl deze gebonden zijn aan een middelenverbintenis en niet aan een resultaatsverbintenis. Sommige leden vinden dat de mede-eigendommen en de gebouwenbeheerders hierover moeten worden geraadpleegd.

De raad betreurt dat de toegekende termijn om dit advies uit te brengen zo kort is. Hetzelfde geldt voor de termijn van de burgerraadpleging.

### **Artikelsgewijze analyse**

In art. 2.2.4/3, 2°, laatste lid, creëert de tekst solidariteit tussen mede-eigenaars. Maar artikel 3.86, § 4 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat elke mede-eigenaar aansprakelijk is in verhouding tot zijn quotiteiten van de gemeenschappelijke delen. De voorgestelde formulering wijkt af van de federale wetgeving inzake mede-eigendom.

Voor art. 2.2.18 § 2, derde lid benadrukt de raad dat de gebouwenbeheerder geen derde is ten opzichte van de VME, maar haar wettelijke vertegenwoordiger. Hij is wel een derde ten opzichte van de eigenaar van een perceel. De tekst moet worden verduidelijkt.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 22.03.2024 (Numac: 2024002045).

## **3.7 Ontwerp van het Lucht-, Klimaat-, Energieplan (LKEP) – tweede lezing**

### **Context**

Het Lucht-, Klimaat-, Energieplan (LKEP) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het gewestelijke draaiboek om de klimaatverandering het hoofd te bieden.

### **Belangrijkste doelstellingen:**

Lucht: naleving van de laatste aanbevelingen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor schone lucht, met name wat betreft fijne deeltjes (PM10, PM2,5) en stikstofdioxide (NO2).

Klimaat: een vermindering van de directe uitstoot van broeikasgassen met minstens 47% tegen 2030 en 90% tegen 2050, koolstofneutraliteit voor openbare gebouwen vanaf 2040 en een versterking van de aanpassingsmaatregelen om het gewest beter bestand te maken tegen de gevolgen van de klimaatverandering.

Energie: een EPB C+-niveau voor alle sociale woningen tegen 2040, en voor het volledige Brusselse woningbestand tegen 2050. Energieneutraliteit voor verwarming, sanitair warm water, koeling, verlichting en elektriciteit voor openbare gebouwen tegen 2040 en voor alle tertiaire gebouwen tegen 2050.

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

De raad betreurt dat de toegekende termijn om dit advies uit te brengen zo kort is. Te meer omdat andere belangrijke teksten, waaronder de herzieningen van de GSV en van het BWLKE, hem ter advies werden voorgelegd binnen datzelfde tijdsbestek. Deze opmerking geldt ook voor de termijn die de burgers kregen opgelegd in het kader van het openbaar onderzoek. De termijn en de periode komen niet ten goede aan een grondige bestudering van de doelstellingen en maatregelen die het PLKE voorstelt.

In dat verband brengt de raad een gericht advies uit over de doelstellingen en maatregelen betreffende de gebouwen en meer in het bijzonder de woningen.

De raad vindt dat de doelstellingen van het PLKE ambitieus zijn maar heeft vragen bij de technische en financiële haalbaarheid van hun uitvoering.

De raad uit zijn grote bezorgdheid over de kosten van de maatregelen betreffende woningen, zowel voor de eigenaars en mede-eigenaars als voor bewoners of huurders.

In dat verband vragen sommige leden dat er wordt nagedacht over de impact van dit plan op de huurprijs omdat de aan eigenaars-verhuurders gevraagde investeringen zeer groot zullen zijn.

De raad maakt zich ook zorgen over de stijging van de kosten in de bouwsector alsook over het gebrek aan beschikbare gekwalificeerde mankracht die onmisbaar is voor de uitvoering van het PLKE.

De raad stelt vast dat de voorgestelde maatregelen geen rekening houden met het gedrag van de gebruikers, dat bepalend kan zijn voor het energieverbruik. Ook zou het nuttig zijn een gedeelte over begeleidende maatregelen voor gebruikers of over richtlijnen voor het gebruik van gebouwen in het PLKE op te nemen.

De raad uit haar bedenkingen bij een mogelijke stijging van de kosten voor het EPC van gebouwen in de huidige context van een tekort aan certificaatverstrekkers en de nakende verstrenging van de verplichtingen. In dat verband stelt de raad voor dat wordt nagegaan of het mogelijk is te voorzien in een omkadering van deze kosten of in de oprichting van een certificaatverstrekken overheidssdienst.

De raad heeft bedenkingen bij de haalbaarheid van het PLKE binnen de voorgestelde termijnen alsook de technische uitvoering ervan, waaronder bijvoorbeeld de vervanging van een verwarmingssysteem op gas door een warmtepomp. Dit tot een algemene regel verheffen tegen 2025 lijkt te ambitieus voor omvangrijke renovatieprojecten. Deze doelstelling van het LKEP is aanvaardbaar voor nieuwe constructies maar lijkt veel te moeilijk om toe te passen bij een renovatie.

Sommige leden betreuren de koerswijziging van het Gewest, dat eerst gascondensatieketels promoveerde die ze nu wil verbieden. Vele private en openbare eigenaars - of met openbare eigenaars gelijkgestelde eigenaars -, alsook mede-eigenaars zijn momenteel immers nog dergelijke gascondensatieketels aan het plaatsen.

Sommige leden stellen ook de absolute nadruk op elektrificering in vraag en vragen om de energiebronnen waarin het LKEP voorziet, te diversifiëren.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 01.09.2023 (Numac: 2023042981).

## **3.8 Ontwerp van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en het milieueffectenrapport**

### **Context**

Het ontwerp van GSV beoogt de uitvoering van de doelstellingen van de regering inzake stedenbouw en gaat vergezeld van een milieueffectenrapport (MER) om ervoor te zorgen dat de voorgestelde maatregelen zo veel mogelijk rekening houden met de milieuoverwegingen.

Het ontwerp van GSV omvat drie grote thematische titels:

- Titel I “Open ruimte”: deze titel bevat de regels voor de landschappelijke en groene inrichting van openbare en private open ruimten, zodat deze de leefomgeving verbeteren door hun drie essentiële functies, namelijk de verblijfsfunctie, de verplaatsingsfunctie en de milieufunctie;
- Titel II “Stedelijkheid”: deze titel beschrijft alle kenmerken met betrekking tot de bouwschil, inclusief de relatie met de open ruimte, naburige gebouwen en meer in het algemeen de omliggende context;
- Titel III “Bewoonbaarheid”: deze titel bevat de minimumregels voor de interne organisatie van alle gebouwen om het comfort en de levenskwaliteit van de bewoners te garanderen.

Het ontwerp van GSV wordt aangevuld met een voorafgaande titel met definities en een bijlage over de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit.

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

De raad betreurt dat de toegekende termijn om dit advies uit te brengen zo kort is. Te meer omdat andere belangrijke teksten, waaronder het BWLKE en het LKEP, hem ter advies werden voorgelegd binnen datzelfde tijdsbestek. Deze opmerking geldt ook voor de termijn die de burgers kregen opgelegd in het kader van het openbaar onderzoek. De termijn komt niet ten goede aan een grondige bestudering van de doelstellingen en maatregelen die de GSV voorstelt.

De raad betreurt de filosofische keuzes die gemaakt zijn in het ontwerp van GSV en vraagt de regering de mogelijke impact te onderzoeken die deze zullen hebben op de huurprijzen door de hogere productie- en renovatiekosten van woningen, die op de schouders van eigenaars en investeerders zullen terechtkomen.

Meerdere leden benadrukken het ontbreken van een verwijzing naar sociale huisvesting.

De raad stelt zich vragen bij het nut om bepaalde oppervlakenormen te schrappen en vraagt de regering om minstens de minimale oppervlakte van 14 m<sup>2</sup> voor de eerste kamer van een woning opnieuw in te voeren.

### **Opvolging van het dossier**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) op 7 maart 2024 in tweede lezing goedgekeurd.

## **3.9 Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

### **Context**

In de artikelen 32 en 35 van de beheersovereenkomst 2021-2025 tussen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en citydev.brussels staat dat het besluit “*stadsvernieuwingsopdrachten*” van 26 september 2013 in twee fasen wordt gewijzigd.

De eerste fase, waarvan hier sprake, betreft welbepaalde wijzigingen die specifiek onder de beheersovereenkomst vallen, met name:

- De mogelijkheid voor gezinnen met minder dan 2 kinderen om meteen een driekamerappartement te kopen;
- De kwestie van de proportionaliteit van de sanctie bij niet-naleving van de voorwaarden;
- De voorwaarden voor wederverkoop vóór de termijn;
- De toekenning aan citydev.brussels van een voorkeepsrecht bij de wederverkoop van woningen na de looptijd van de overeenkomst;
- Gemakkelijkere toegang tot huisvesting voor gezinnen met een kind met een handicap;
- Een verbod op appartementenverhuur op bepaalde gemeenschappelijke verhuurplatforms;
- Voorrang voor SVK's als de eigenaar zijn woning wil verhuren;

- De mogelijkheid om groepswoonprojecten te ontwikkelen;
- Kwesties in verband met de splitsing van eigendomsrechten;
- De verkoopprijs met daarin de gedeelde oppervlaktes.

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

De raad neemt er akte van dat dit ontwerpbesluit een eerste beperkte hervorming betreft en dat er binnenkort een grondigere herwerking komt.

De raad heeft vragen bij de mogelijkheid te verhuren bij een SVK zonder voorwaarde in verband met de situatie van de eigenaar.

De raad heeft vragen bij de mogelijkheid die de tekst laat om een voorkooprecht uit te oefenen dat onbeperkt is in de tijd en wijst erop dat deze maatregel in strijd zou kunnen zijn met art. 3.53 van het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien meent de raad dat het opportuun zou zijn een overgangsbepaling in te voegen die stelt dat dit voorkooprecht, dat onbeperkt zal kunnen worden uitgeoefend, enkel van toepassing zal zijn voor de nieuwe verkoopovereenkomsten die Citydev sluit vanaf de inwerkingtreding van het besluit.

Het lijkt eveneens opportuun te verduidelijken of dit voorkooprecht enkel geldt bij de eerste doorverkoop van het goed of bij elke latere doorverkoop.

De raad wenst dat er een gedachtewisseling en een debat volgen over de duur van de omkadering van de meerwaarde, in samenwerking met de raad.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 13.12.2023 (Numac: 2023047951).

## **3.10 Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) “Ninoofsepoort” en het milieueffectenrapport – eerste lezing**

### **Context**

Het ontwerp van RPA dat aan de ARH werd voorgelegd, werd op 12 januari 2023 in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse regering.

Dit ontwerp stelt onder andere de volgende doelstellingen/wijzigingen met betrekking tot huisvesting voor:

**Nieuwe betaalbare woningen creëren.** In totaal zullen er 300 woningen worden gecreëerd in de wijk. Om de verenigbaarheid met het stedelijke weefsel te garanderen, zijn de toegestane oppervlakte en hoogte van de gebouwen beperkt op het perceel van het Vander Puttenstadion (en op het perceel in het midden van de zone). De helft van de woningen wordt openbare huisvesting, met een groot deel sociale huisvesting. Het park van de Ninoofsepoort zal een verbinding vormen tussen deze woonprojecten.

- Op het driehoeksperceel in het midden van de zone wordt voorgesteld de totale toegestane oppervlakte terug te brengen tot iets minder dan twee derde van wat in het RPA van 2019 was opgenomen, d.w.z. van 35.000 m<sup>2</sup> naar 21.000 m<sup>2</sup>. Er is dus tot 19.000 m<sup>2</sup> aan woningen gepland, waarvan minstens 25% sociale of daarmee gelijkgestelde woningen (d.w.z. 4.000 m<sup>2</sup>). Er wordt



een minimum van 2.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen van openbaar belang of voor openbare dienstverlening opgelegd en er wordt 1.500 m<sup>2</sup> aan handelszaken toegestaan.

- Op het perceel van het Vander Puttenstadion wordt voorgesteld tot 12.500 m<sup>2</sup> openbare huisvesting, alsook sportvoorzieningen en handelszaken te ontwikkelen. 120 andere (openbare) woningen worden ontwikkeld door de BGHM.

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

Gelet op zijn samenstelling buigt de raad zich niet over de strategische bepaling van de bestemming van de verschillende percelen, noch over het type gebouwen dat er komt. De raad heeft enkel gekeken naar de huisvestingsaspecten van het RPA.

De raad stelt voor dat er een quotum aan sociale huurwoningen gegarandeerd wordt voor het perceel van het stadion en voor het driehoekspeerdeel. Hoewel het RPA 2019 niets zei over de types te creëren woningen vloeide er toen impliciet uit voort dat er ongeveer 100 sociale woningen zouden komen op de perimeter van het Vander Puttenperceel. Het richtschema van 2013 voorzagt immers in de creatie van 107 woningen door de BGHM op het perceel dat vervolgens een park is geworden; de voorziene bouwlijn op het Vander Puttenperceel was publiekelijk aangekondigd als bestemd voor de BGHM, ter compensatie voor de aanleg van het park in plaats van woningen op haar eigen perceel. De notulen van wat de omwonenden en Perspective gezegd hebben tijdens de infosessies over het RPA 2019 tonen aan dat elke verwijzing naar die bouwlijn gaat over sociale woningen<sup>1</sup>.

Welnu, in de versie 2023 van het RPA wordt er enkel voorzien in “openbare” huisvesting op het Vander Puttenperceel, en het quotum van 25% van de maximale vloeroppervlakte op de driehoek (21.000 m<sup>2</sup>), bestemd voor sociale of daarmee gelijkgestelde woningen, komt neer op slechts een veertigtal sociale of daarmee gelijkgestelde woningen. Er moet dan ook een minimaal percentage aan sociale huurwoningen gegarandeerd worden op het perceel van het Vander Puttenstadion en op het driehoekspeerdeel, dat overeenstemt met hetzelfde aantal sociale woningen als impliciet gepland in 2019, namelijk een honderdtal.

Het ontwerp van RPA spreekt over “openbare huisvesting” (voor het perceel van het stadion) en over “sociale en geconventioneerde woningen” voor het driehoekspeerdeel. Die termen zijn te vaag en stemmen niet overeen met een welbepaald type woning. Deze termen moeten worden verduidelijkt en er moet worden gesproken over sociale huurwoningen als gedefinieerd in de Huisvestingscode.

### **Opvolging van het dossier**

Het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) voor de site van de Ninoofsepoort werd in januari 2024 door de Brusselse regering in tweede lezing goedgekeurd en wordt daarna voor advies voorgelegd aan de Raad van State.

### **3.11 (i) Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, in uitvoering van artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode (ii) Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van acteurs en van**

<sup>1</sup> [https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/syntheserapport\\_info\\_part\\_rpa\\_ninoofse\\_poort.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/syntheserapport_info_part_rpa_ninoofse_poort.pdf)

**erkende verenigingen die ijveren voor de integratie via huisvesting voor het uitvoeren van discriminatietesten in de huisvestingssector in uitvoering van artikel 214bis van de Brusselse Huisvestingscode (iii) Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 maart 2019 houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken**

**Context**

In het kader van de Algemene Beleidsverklaring heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zich ertoe verbonden de antidiscriminatiemaatregelen te evalueren en waar nodig aan te scherpen.

Voor de wijzigingen aan de Brusselse Huisvestingscode werden dan ook deze drie besluiten opgesteld, die voor advies aan de ARH werden voorgelegd.

- (i) Dit besluit introduceert een gestandaardiseerd document met de inhoud en vorm van de informatie die de verhuurder mag verzamelen. Ter herinnering: de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat de verhuurder bepaalde informatie mag verzamelen, op voorwaarde dat hij de regelgeving inzake de privacy naleeft.
- (ii) Dit besluit stelt de voorwaarden vast voor de erkenning van de actoren en verenigingen die discriminatietesten mogen uitvoeren op verzoek van de gewestelijke inspectiedienst van de GOB (DGHI).
- (iii) Dit besluit maakt een aanpassing mogelijk van de procedure die is vastgelegd in het besluit van 21 maart 2019. Het proces-verbaal tot vaststelling van een overtreding wordt nu enkel aan de procureur des Konings bezorgd als deze discriminatie ook een strafrechtelijke inbreuk kan vormen. De maximumtermijn voor het organiseren van een hoorzitting na de vaststelling van een overtreding werd ook verlengd. Deze gaat van 60 naar 90 dagen.

**Kernpunten van het uitgebrachte advies**

De raad toont zich verdeeld over het gestandaardiseerde kandidaturenformulier.

Sommige leden zouden het voorgestelde formulier willen verplichten. Deze leden vragen om de nota onderaan de pagina te verplaatsen naar bovenaan het document. De vermelding over de inkomsten of de raming ervan zou ook moeten worden geherformuleerd door als volgt te verduidelijken: *“de kandidaat-huurder kan een verantwoordingsdocument naar keuze voorleggen, en de verhuurder kan niets anders vragen dan wat door de huurder wordt bezorgd”*. Daarnaast moet worden voorzien in een volledige lijst met verantwoordingsstukken zodat de verhuurder geen andere documenten kan vragen. De vermelding “enz.” onderaan deze lijst met documenten zou ook best worden geschrapt.

Daartegenover staat dat sommige leden van mening zijn dat het formulier facultatief moet blijven; zij suggereren wel het document te verbeteren op basis van het formulier dat bestaat voor het Waalse Gewest.

Het NEMS/VE dringt er bovendien op aan dat de geboorteplaats en -datum en het rijksregisternummer worden vermeld in de derde stap van dit formulier (“als uw kandidatuur geselecteerd wordt”). De eerste twee infogegevens worden vereist door de wetgeving tegen het witwassen. Het rijksregisternummer wordt opgelegd door de FOD Financiën om de huurovereenkomst te registreren.

Bepaalde leden steunen het voorstel van het NEMS/VE om het rijksregisternummer op te nemen in het standaardformulier niet, want dat zou mensen zonder rijksregisternummer of van vreemde afkomst uitsluiten. Als de FOD Financiën dat eist voor de registratie van de huurovereenkomst wordt gesuggereerd met de FOD Financiën een oplossing te vinden in plaats van het in het standaardformulier op te leggen.

De raad stelt zich ook vragen bij het feit dat een vereniging (behalve de VIH's) die huisvesting als sociaal doel heeft maar geen acteurs in haar personeelsbestand geen erkenning kan aanvragen. In verband hiermee stelt de raad voor punt 5° van artikel 2 van het voorontwerp te schrappen.

De BFUH vindt dat de artikelen 2 en 3 het beste worden omgekeerd zodat eerst de VIH's worden vermeld en daarna de verenigingen die deze erkenning kunnen krijgen. Daarnaast roept de formulering "*van rechtswege erkend*" in art. 3 vragen op, terwijl er gesproken wordt over een verplichte opleiding. Anderzijds bepalen artikelen 3 en 7 dat de testen worden uitgevoerd op verzoek van de DGHI. Er moet worden verduidelijkt hoe en in welke mate de DGHI deze testbevoegdheid delegeert aan de verenigingen. Art. 7 zou het protocol van deze testings moeten verduidelijken. Tot slot vraagt de BFUH zich af of deze tekst overeenkomstig de AVG is.

De raad stelt voor dat de DGHI, naast zelf testen uit te voeren, bepaalde verenigingen zou mandateren zodat die op eigen initiatief testen kunnen uitvoeren wanneer er vermoedens van discriminatie zijn. Deze testen op eigen initiatief zouden snel kunnen worden uitgevoerd en er moet niet voor worden betaald.

In verband met het voorontwerp tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van acteurs en van erkende verenigingen (...) in uitvoering van artikel 214bis, en het artikel 6 daarvan betreffende de opleiding van acteurs, en meer in het bijzonder §1, 4° over "praktijksituaties" steunt de raad het verzoek van het BIV, eerder geformuleerd naar aanleiding van het indienen van een advies betreffende het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding, dat als volgt luidt: "*Het instituut wenst te worden betrokken bij het opleidingsproces, of minstens te worden geconsulteerd over het programma dat leidt tot de erkenning van controle-acteurs en -verenigingen, zodat het zijn ervaring kan delen en de deelnemers bewust kan maken van de realiteit op het terrein van het werk van een vastgoedmakelaar*".

### Opvolging van het dossier

De 3 besluiten werden op 13.10.2023 gepubliceerd (Numac: 2023043258 en 2023043260 en 2023043261).

### **3.12 (i) 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 woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen** **(ii) Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders**

### Context

Deze ontwerpen van besluit hebben als doel bepaalde punten in de oorspronkelijke besluiten te verduidelijken:

- (i) Het principe van de schrapping wordt in de wettekst als volgt verduidelijkt: bevestiging van het principe van de schrapping in alle gevallen, behalve wanneer de woning van de “gesocialiseerde” huurder niet geschikt is voor zijn gezinssamenstelling of behoeften (te aangepaste woning, onvoldoende aangepaste woning, PBM’s). In dit geval blijft de kandidaat-huurder ingeschreven in de gewestelijke databank.  
Ter herinnering: als de socialisering afloopt, kan de huurder vragen om opnieuw op de wachtlijst te worden geplaatst. Hij krijgt dan zijn voorkeerpunten en anciënniteit terug die hij had op de dag van de schrapping.
- (ii) Het doel van dit besluit is het volgende te verduidelijken:
  - 1) De definitie van de oorspronkelijke huur voor met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen;
  - 2) De manier waarop de eerste gesocialiseerde huur wordt betaald;
  - 3) Verschillende technische aspecten.

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

De raad stelt zich vragen bij een mogelijke ongelijke behandeling van huurders van verschillende types woningen, namelijk sociale en gesocialiseerde woningen.

De raad stelt voor dat de huurder van een woning waarvan de huurprijs werd gesocialiseerd anciënniteit in de GGB kan blijven genieten, zelfs als de gezinssamenstelling zou evolueren.

Ten slotte heeft de raad vragen bij de relevantie van het gebruik van de term “*schrapping*” voor situaties die eerder overeenstemmen met een tijdelijke stopzetting van de kandidatuur.

### **Opvolging van het dossier**

De twee besluiten werden op 28.06.2023 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd (Numac: 2023043047 en 2023043048).

## **3.13 Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen**

### **Context**

Dit voorstel van besluit heeft tot doel de brandveiligheid in Brussel te verbeteren door de installatie van optische rookmelders in alle woningen in het Brussels Gewest te verplichten en zo de Brusselse regelgeving inzake de installatie van optische rookmelders uniform en transparant te maken.

Momenteel moeten alleen huurwoningen in het Brussels Gewest zijn uitgerust met autonome rookmelders. Door de verplichting uit te breiden naar alle woningen volgt Brussel de norm die al lange tijd van kracht is in Wallonië (sinds 2006) en sinds kort ook in Vlaanderen (sinds 2020).

Dit besluit maakt de tekst ook duidelijker door hem in vier afzonderlijke hoofdstukken te verdelen, waardoor hij gemakkelijker te lezen en te begrijpen is voor de burgers.

Verder geeft het besluit ook meer details over waar rookmelders moeten worden geïnstalleerd en hoe ze moeten worden onderhouden.

Dit besluit voorziet ook in meer veiligheid:

- Via specifieke bepalingen voor grotere woningen; Voor grotere woningen is immers de verplichting opgenomen om andere detectiesystemen te installeren, namelijk onderling verbonden detectoren of een gecentraliseerd detectiesysteem.
- Door de levensduur van de ingebouwde batterij in rookmelders te verlengen;
- Door de optie om een apparaat dat aan de BOSEC-norm voldoet te schrappen;
- Via toevoegingen voor huurwoningen.

Voor een zo groot mogelijke impact moet de inwerkingtreding van deze nieuwe regelgeving gepaard gaan met een algemene informatiecampagne. Daarnaast moet het publiek worden geïnformeerd over de juiste installatie van rookmelders om optimale resultaten te bereiken.

De DBDMH heeft ook een aantal structurele maatregelen genomen om de Brusselaars beter te informeren over brandveiligheid en hen meer bewust te maken van hun verantwoordelijkheden.

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

De raad juicht dit voorontwerp van besluit ter verbetering van de branddetectie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toe.

De raad plaatst vraagtekens bij het gebrek aan controle en vraagt zich af welke impact deze maatregel zal hebben op het gedrag van verzekeringsmaatschappijen als het gaat om terugbetaling na een mogelijke schadeclaim.

De raad wil dat er nog meer wordt ingezet op brandpreventie en de communicatie hierover.

De raad beslist unaniem de volgende overgangsmaatregel te vragen, waarbij hij zich baseert op de maatregel waarin het besluit van 2004 voorzag: *“Bij wijze van overgangsmaatregel mogen verhuurders die aantonen dat zij vóór de publicatiedatum van dit besluit rookmelders geïnstalleerd hebben die voldoen aan de voorwaarden van het besluit van 2004, deze rookmelders tot 1 januari 2030 behouden zonder onderling verbonden rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem te moeten toevoegen.”*

Na de vorige wijziging van de branddetectienormen heeft de BGHM de installatie van rookmelders in haar volledige vastgoedpark gefinancierd. De BGHM maakt zich zorgen over de kostprijs van deze maatregel.

De FEDSVK heeft gelijkaardige zorgen. Daarnaast vragen de SVK's, die met kleine teams een woningbestand van 7.800 woningen beheren, om de datum van inwerkingtreding van deze maatregel uit te stellen, zodat ze voldoende tijd zouden hebben om een inventaris van de huidige rookmelders (conformiteit van de bestaande modellen) op te stellen en te bepalen in welke woningen onderling verbonden rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem geplaatst moeten worden.

Tot slot vragen bepaalde SVK's dat in studio's hitemelders geplaatst zouden mogen worden in plaats van rookmelders om te vermijden dat deze laatste onnodig zouden aanslaan.

## Opgvolging van het dossier

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 01.12.2023 (Numac: 2023045927).

### **3.14 Voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie houdende opstelling van het Brussels wetboek voor gelijkheid, antidiscriminatie en bevordering van de diversiteit**

#### Context

De Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voorziet in de uitvoering van "een codificatie van de wetgeving om de bestaande instrumenten ter bestrijding, opvolging en preventie van discriminatie in een Brussels wetboek ter bestrijding van discriminatie samen te brengen, te coördineren en te versterken" via een ordonnantie die "op alle Brusselse instellingen wordt toegepast".

De staatssecretaris voor Gelijke Kansen heeft equal.brussels de opdracht gegeven een advocatenkantoor aan te stellen voor ondersteuning bij dit project. Het advocatenkantoor leidt de werkzaamheden voor het opstellen van het wetboek op basis van bijdragen van de betrokken regeringsleden. Dit project, dat centraal staat in de Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, zorgt ervoor dat er transversaal zal moeten worden gewerkt tussen de betrokken kabinetten en administraties.

Om deze samenwerking te structureren werd er een begeleidingscomité opgericht bestaande uit een vertegenwoordiger van elk betrokken ministerieel kabinet en elke betrokken administratie. Unia en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen zullen ook worden gevraagd aan dit comité deel te nemen als deskundigen.

De codificaties werden voorafgegaan door een fase waarin een stand van zaken werd opgesteld met als doel de samenhang van de verschillende normatieve teksten te controleren en eventuele leemtes, onduidelijkheden en afwijkingen aan het licht te brengen gelet op de internationale verplichtingen, de bij de andere federale en gefedereerde entiteiten geldende bepalingen en de verworven ervaringen.

De voorgestelde structuur van het wetboek bestaat uit zeven delen:

1. Algemene bepalingen (inclusief definities van relevante juridische begrippen)
2. Non-discriminatiewetgeving
3. Actoren en instrumenten voor de integratie van gelijke kansen in het Brusselse beleid en voor de bevordering van diversiteit in het Brusselse openbare ambt.
4. Bevoegdheden om discriminatie te bestrijden en gelijke behandeling te bevorderen
5. Monitoring van het wetboek
6. Wijzigingsbepalingen
7. Slotbepalingen

Met het oog op de tweede lezing worden enkele instellingen geraadpleegd. Na deze adviezen zal een tweede lezing van de tekst worden voorgesteld aan de leden van de Brusselse regering.

Als er tijdens het wetgevingsparcours nieuwe ordonnanties of decreten van kracht zouden worden, zullen deze teksten in het wetboek worden opgenomen, met name de ordonnantie ter bestrijding van discriminatie bij aanwerving en de ordonnantie met betrekking tot diversiteit in het openbare ambt.

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

De raad neemt akte van de wijzigingen en juicht de inspanning toe om de normen inzake gelijkheid, non-discriminatie en diversiteit te codificeren.

De raad spreekt zich enkel uit over de hoofdstukken die rechtstreeks de woonmarkt betreffen.

Van het voorontwerp van Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit wordt verwacht dat het de bestaande bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode gewoon overneemt, maar de raad stelt vast dat de bepaling verdwenen is op grond waarvan de overtreder een schorsend beroep kan instellen in geval van een administratieve boete. De raad vraagt dat de regering dit rechtzet.

De raad verzoekt de regering de communicatie over deze codificatie op te drijven.

Aangezien de inwerkingtreding van het nieuwe wetboek normaliter ervoor zal zorgen dat de artikelen betreffende gelijke behandeling in de BHC zullen worden opgeheven, stelt de raad voor dat onder de bestaande titel "*X. Gelijke behandeling*" een artikel wordt opgenomen dat gewoon verwijst naar het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit.

De raad wenst dat het wetboek wordt verduidelijkt en per sector wordt opgesteld.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 19.04.2024 (Numac: 2024003444).

## **3.15 Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) "Mediapark" en het milieueffectenrapport**

### **Context**

Naar aanleiding van de resultaten van het eerste openbaar onderzoek in 2019 heeft de Brusselse regering besloten het oorspronkelijke ontwerp grondig aan te passen. De nieuwe versie van het ontwerp van Richtplan van Aanleg en het bijbehorende milieueffectenrapport (MER) werden goedgekeurd op 30 maart 2023. Dit is de versie die voor advies werd voorgelegd aan de ARH.

De vier belangrijkste doelstellingen van dit project waren:

- De Reyers-site als mediahub inzetten;
- De site ontsluiten om er een woonwijk van te maken;
- Biodiversiteit integreren in stedelijke projecten;
- De principes van de circulaire economie implementeren;

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

De raad betreurt de beknoptheid van de presentatie van het RPA Mediapark.

Gezien het huidige gebrek aan definities en cijfers voor de huisvestingssector is de raad niet in staat een advies uit te brengen.

Sommige leden willen de regering echter oproepen om de controle over de grond op de openbare site te behouden en om te voorzien in voldoende sociale woningen.

Daarnaast zijn de gemeenschapsvoorzieningen niet duidelijk genoeg gedefinieerd. Er moet met name gezorgd worden voor culturele en sportvoorzieningen voor de gemeenschap, naast scholen en kinderdagverblijven.

### **Opvolging van het dossier**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft op 25 april 2024 in laatste lezing het Richtplan van Aanleg (RPA) Mediapark goedgekeurd, waarna het in werking zou moeten treden.

### **3.16 Ontwerp van besluit tot herziening van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting van 7 juli 2016 - reorganisatie van de opdrachten en rechtvaardiging van de toekenning van de subsidies – eerste lezing**

#### **Context**

In 2020 heeft de regering besloten de sector van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) te evalueren om haar verbintenis na te komen om de samenwerking met verenigingen te versterken en doeltreffender te maken bij de verwezenlijking van het recht op huisvesting.

Naar aanleiding van deze evaluatie werden verschillende aanbevelingen gedaan om de opdrachten van de VIH's te reorganiseren en de toekenning van subsidies beter te definiëren.

Dit ontwerp van BBHR heeft twee doelstellingen:

1. De opdrachten van de VIH's verduidelijken door ze een duidelijke en doeltreffende definitie te geven. Deze wijzigingen worden van kracht voor de hernieuwing van de erkenning, die de periode 2024 tot 2026 zal dekken. Alle VIH's, zowel oude als nieuwe, moeten hun opdrachten en subsidie verantwoorden op basis van gedefinieerde criteria.
2. De toekenning van subsidies verantwoorden en objectiveren en deze elk jaar automatisch indexeren. De indexering zal het mogelijk maken deze bijzonder kwetsbare sector, die een uiterst kwetsbare bevolking helpt, te laten voortbestaan. Deze herziening van het besluit zal meer steun bieden aan de VIH's voor de uitvoering van hun opdrachten en voor hun werknemers, zodat ze waardevolle hulp kunnen blijven bieden aan burgers in nood.

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

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

Dit ontwerp van besluit is het gevolg van een nieuwe evaluatie van de VIH-sector. Deze recentste evaluatie ging van start in 2020 met de bedoeling de sector te versterken. Het resultaat is een nieuw onlineformulier voor het jaarverslag (nog in testfase) en dus ontwerp van besluit.



De verwachtingen van de VIH's zijn de eenvoud zelve: duidelijke criteria voor erkenning en subsidies, een eenvoudige administratieve procedure, maar vooral voldoende budget om op een professionele manier aan de behoeften van de sector te voldoen.

Dit ontwerp van besluit gebruikt het aantal VTE's (en dus de personeelskosten) van de vereniging als belangrijkste criterium voor de subsidie - wat op zich een goed criterium is - en voorziet ook in een indexering van de subsidie in geval van verlenging.

De WG stelt ongaarne vast dat in de begroting voor de VIH's al jaren onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanvragen die de verenigingen indienen en dat de sector ondergefinancierd is.

Indien het de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werkelijk menens is de effectieve personeelskosten en/of projectkosten van de vereniging voor haar VIH-activiteiten als subsidiecriteria te gebruiken, zal het VIH-budget navenant moeten worden verhoogd.

De raad heeft een reeks aanbevelingen gedaan, zie het advies voor meer informatie.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 10.10.2023 (Numac: 2023045532).

### **3.17 Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende organisatie van een gewestelijke steun voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting**

#### **Context**

Het besluit van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting werd gewijzigd door het besluit van 10 november 2022. Er staat echter nog een foutje in de bijlage. Dit besluit is dus bedoeld om de bijlage te vervangen zodat deze in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 12 van het besluit van 28 september 2017.

Om verkeerde interpretaties te voorkomen, is bovendien een verduidelijking toegevoegd aan artikel 5 van het besluit over het "inkomen" dat bepaalde drempels niet mag overschrijden: het is het inkomen van het hele gezin van de steunaanvrager dat in aanmerking wordt genomen (met uitzondering van kinderen jonger dan 25 jaar) en niet alleen zijn eigen inkomen.

Ten slotte is er een bepaling opgenomen om de steun toegankelijk te maken voor gezinnen met een belastbaar inkomen dat hoger is dan toegelaten, maar die op het moment van de aanvraag een aanzienlijke inkomensdaling hadden geleden, waardoor het voor hen moeilijk was om met eigen middelen een huurwaarborg samen te stellen.

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

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

De WG is voorstander van de wijzigingen die dit ontwerpbesluit aanbrengt.

In verband met de inkomensgrenzen heeft de WG bedenkingen bij het ontbreken van het begrip “personen ten laste”. De tekst bepaalt immers dat “*de inkomens van de aanvrager en van alle personen die van zijn gezin deel uitmaken, met uitzondering van zijn kinderen indien deze jonger dan 25 jaar zijn, niet hoger [mogen] liggen dan de volgende bedragen*”.

De WG vindt het vreemd dat er geen rekening wordt gehouden met eventuele inkomsten van kinderen die jonger zijn dan 25 jaar.

### **Opvolging van het dossier**

Publicatie in het Belgisch Staatsblad op 10.11.2023 (Numac: 2023045429).

### **Conclusie**

De activiteiten van de raad waren ook de afgelopen twee jaar intens. Aangezien huisvesting tijdens de legislatuur 2019-2024 een prioriteit was voor de Regering, waren er talrijke verzoeken om advies over wijzigingen van de regelgeving en nieuwe beleidslijnen. De raad heeft maar liefst 30 adviezen uitgebracht en is 22 keer bijeengekomen in de laatste twee jaar.

Er werd heel wat werk verzet ondanks het feit dat het secretariaat onderbezet was en regelmatig onder druk moest werken. Deze situatie is verre van ideaal, noch voor de secretariaatsmedewerkers, noch voor de leden van de raad. De leden zouden immers graag hebben dat de ontwerpadviezen voorafgaand aan de zittingen worden opgesteld, zoals dat ook bij andere raden gebeurt. Dit zou hun werklast, die momenteel aanzienlijk is, verlichten. Hoewel de raad de staatssecretaris voor Huisvesting, de minister voor Stadsvernieuwing en de administratie die verantwoordelijk is voor het secretariaat al meermaals heeft gewaarschuwd, zijn deze verzoeken om versterking helaas onbeantwoord gebleven.

We hopen in de toekomst onder betere omstandigheden te kunnen werken, zodat we onze beleidsmakers beter onderbouwde adviezen kunnen bezorgen.