



Bijdrage inzake armoede en slechte huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

uitgebracht in het kader van katern 3 « De gekruiste blikken » van het toekomstig Brussels Armoedeverslag 2018

5 juli 2018

	Bijdrage inzake armoede en slechte huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
	Uitgebracht in het kader van katern 3 « De gekruiste blikken » van het toekomstig Brussels Armoedeverslag 2018
Aanvraag behandeld door	Commissie Diversiteit - Gelijkheid van Kansen - Armoede en Huisvestingscommissie
Aanvraag behandeld op	28 mei, 15 en 18 juni 2018
Bijdrage uitgebracht door de plenaire zitting op	5 juli 2018

1. Vaststellingen

De Raad stelt - net als de Sociale Barometer voor 2017 - vast dat de huurmarkt momenteel met een gebrek aan « bescheiden woningen » wordt geconfronteerd. Volgens **de Raad** moet het begrip van bescheiden woning worden opgevat als een degelijke woning waarvan de grootte (verhouding tussen het aantal slaapkamers en de oppervlakte) en het comfortniveau (niveau van de uitrustingen, recreatieve ruimten, afwerkingsgraad...) het Kwaliteitscharter van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij¹ benaderen, zoals dit van kracht is voor de sociale huisvesting. Gecombineerd met de lage inkomens van talrijke huurders, verscherpt het gebrek aan degelijke woningen met een bescheiden omvang en comfort de spanningen die inherent zijn aan de huurrelaties, evenals de verhoogde selectie van kandidaat-huurders, het gevaar voor discriminatie, de buitensporige huurprijzen, de ontmoediging inzake renovatiewerken, het gevaar voor wanbetaling van de huur, ...

De Raad stelt vast dat de moeilijkheden om een woning te vinden de eerste oorzaak is voor het niet opnemen van een reeks rechten door de kwetsbare gezinnen, en meer bepaald deze die verband houden met situaties van onbewoonbaarheid.

De Raad wijst in dit verband op enkele **cijfers** :

- Voor de lage inkomens - ongeveer een derde van de Brusselse huishoudens beschikt over inkomsten onder de armoederisicodrempel - is de toegang tot huisvesting « er aanzienlijk op achteruitgegaan ». Ook vanuit een globaal oogpunt, « in de veronderstelling dat de maximum huur die voor een gezin niet meer dan 25% van zijn budget mag bedragen, zou 60% van de Brusselse bevolking slechts toegang hebben tot 8% van het huurpark in 2016 », weet de Sociale Barometer ;
- Er is het fenomeen van buitensporige huurprijzen dat zorgwekkende proporties aanneemt. Het Observatorium van de huurprijzen (tabel 13 en figuur 12) laat immers doorschijnen dat dit fenomeen betrekking zou hebben op een tiental percent van de private huurmarkt, dit zijn bijna 30.000 woningen ;
- Meer dan een huishouden op vijf (22%) haalt problemen aan wat betreft de kwaliteit van de huisvesting, de onmogelijkheid om de woning op correcte wijze te verwarmen, maar eveneens vocht- en schimmelproblemen. In de categorie van de lage inkomens stijgt de verhouding tot 35% (Sociale Barometer) ;
- Tenminste 4.000 personen zijn dakloos of slecht gehuisvest volgens een telling van La Strada (centrum ter ondersteuning van de sector voor hulpverlening aan daklozen) die in maart 2017 werd verricht² ;
- Het Jaarverslag van UNIA voor 2017 wijst erop dat inzake huisvesting het motief van de discriminatie op basis van het vermogen de eerste reden is die in de klachten wordt aangehaald. Over een periode van 5 jaar, en tijdens de twee laatste jaren in het bijzonder, neemt het aantal huisvestingsdossiers op grond van zogenaamde raciale criteria evenwel op meer uitgesproken wijze toe : 77,3% in 5 jaar. Het verslag verduidelijkt tevens dat de vastgoedadvertentie in 12,4% van de huisvestingsdossiers openlijk melding maakt van een van de betrokken discriminatiecriteria.

¹ http://www.slr.birisnet.be/sites/website/files/het_kwaliteitscharter_van_de_bghm.pdf.

² Dubbele telling van de daklozen en slecht gehuisveste personen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - 7 november 2016 en 6 maart 2017.

De Raad wijst in dit verband op enkele **feiten** :

- Inzake demografie stelt **de Raad** een forse bevolkingstoename vast, meer bepaald van het aantal jongeren en migranten, twee bevolkingsgroepen waarin de personen met een laag inkomen oververtegenwoordigd zijn ;
- De publieke productie van woningen is niet voldoende geweest om aan de reeds bestaande vraag te voldoen (zie de wachtlijst voor de OVM's), noch om de demografische explosie op te slorpen, te meer daar de private productie zich voornamelijk heeft toegelegd op de productie van luxewoningen waaraan vandaag een overaanbod bestaat; de prijzen van deze woningen dalen. Het aanbod van woningen met een bescheiden comfort is ontoereikend, wat leidt tot een stedelijke uittocht van de middenklasse die Brussel verlaat om een woning te vinden, maar tevens vanwege de huishoudens met een laag of bescheiden inkomen die zich bij gebrek aan een betaalbare woning op het Brussels grondgebied vestigen in andere steden zoals Charleroi, Tubeke, Asse, Aalst, enz. Het is niet enkel een kwestie van prijs maar tevens een probleem van een ontoereikend aantal woningen met een bescheiden comfort ;
- Het fenomeen van de « huisjesmelkers » : **de Raad** wenst eerst en vooral te onderstrepen dat men het onderscheid moet maken met het heel wat breder fenomeen van de buitensporige huurprijzen. Immers, een verhuurder zal als huisjesmelker worden bestempeld en als dusdanig worden gestraft (door de inbeslagname van het kwestieuze gebouw en met gevangenisstraffen) indien hij aan de volgende vier voorwaarden voldoet : i) verhuren aan een « bijzonder kwetsbaar » persoon omwille van zijn illegale administratieve situatie of preciaire sociale situatie, ii) in omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid, iii) op een manier dat de persoon niet echt een andere keuze heeft dan zich aan dit misbruik te onderwerpen, en iv) met de bedoeling om een abnormaal profijt te halen. Hij wijst vervolgens op de recente interpellatie van 31 mei 2018³ in het Brussels parlement. Deze vestigt de aandacht op de uitbreiding van het fenomeen van de huisjesmelkers die aan kwetsbare personen tegen buitensporige prijzen goederen verhuren die niet voldoen aan de Huisvestingscode, wat het leven van huurders mogelijk in gevaar kan brengen. Volgens de interpellant is het omwille van het onwettig karakter van dit fenomeen moeilijk om de omvang ervan te meten. Dit is de reden waarom **de Raad** net als de interpellant vraagt dat dit fenomeen zou worden becijferd en het voorwerp van de bijzondere aandacht van het Gewest en de betrokken gemeenten zou uitmaken.

2. Uitdagingen

2.1 Objectivering van de situatie

2.1.1. Toestand en prijs van de huisvesting

Om in het Brussels gewest een doeltreffend huisvestingsbeleid te voeren, moet men beter de toestand van zijn woningenpark kennen, evenals de toegepaste huurprijzen. Hiertoe wijst **de Raad** op de noodzaak om - bovenop de werkzaamheden van het Observatorium van de huurprijzen - over degelijke gewestelijke gegevensbanken te beschikken. Hiertoe nodigt **de Raad** het Gewest uit om de bijkomende informatie (prijs, plaatsbeschrijving, EPB...) in te winnen die na de inwerkingtreding van de nieuwe ordonnantie aan de huurovereenkomst moet worden toegevoegd. Deze gegevens zullen op termijn toelaten om de statistische instrumenten te verbeteren op basis waarvan een visie van het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet worden uitgewerkt.

³ BHP - Sessie 2017-2018, Commissie Huisvesting, 31/05/2018, p. 5 e.v.

2.1.2. Gebrek aan huisvesting

De situatie van het woningengebrek moet zonder uitstel worden geobjectiveerd teneinde enerzijds de publieke en private productie af te stemmen op de segmenten die als dusdanig zijn geïdentificeerd, en anderzijds om de omvang te objectiveren van de problemen van bepaalde gezinnen (in functie van hun gezinssamenstelling, oorsprong, inkomsten, handicap) om een woning of nieuwe woning (indien hun woning te klein of van slechte kwaliteit is) te vinden.

De Raad vraagt dan ook dat in deze zin een gedetailleerde studie zou worden uitgevoerd.

Bij de objectivering van het gebrek aan woningen moet met name rekening worden gehouden met de kwaliteit, het comfortniveau en de grootte van de woning, evenals met de kenmerken van de Brusselse huishoudens. Deze noties moeten met elkaar worden gecombineerd teneinde de soorten van woningen te bepalen die moeten worden gerenoveerd of geproduceerd. Zo kunnen zij voldoen aan de geïdentificeerde noden van verschillende lagen van de Brusselse bevolking.

De Raad pleit ervoor dat de studie zich meer in het bijzonder zou richten op de woningen met 3 en meer slaapkamers. Verschillende indicatoren laten namelijk een groter gebrek vermoeden voor woningen van deze grootte, en dit ondanks de aanzienlijke toename van het aandeel van de woningen met 3 en meer slaapkamers (stijging van 11 tot 16% tussen 2004 en 2015). Meer nog dan voor woningen met minder slaapkamers bestaat er in het segment aan luxewoningen geen gebrek aan woningen met 3 en meer slaapkamers, maar kroostrijke gezinnen ondervinden daarentegen problemen om een bescheiden woning met 3 of meer slaapkamers te vinden. In welke mate zou zo'n gebrek, stroomopwaarts van de moeilijkheden ingevolge de lage inkomens, kunnen verklaren dat het fenomeen van de overbevolking ondanks een afname nog steeds zorgwekkend blijft? Tussen 2004 en 2013 is het percentage van de overbevolking van 35 tot 22% gedaald onder het geheel van de huishoudens, van 85 tot 70% voor de kroostrijke gezinnen en van 60 tot 50% voor de eenoudergezinnen.

Op basis van de aldus ingewonnen gegevens zullen de segmenten, die met een gebrek op de huur- en koopmarkt kampen, kunnen worden geïdentificeerd en zal het beleid inzake de productie van woningen hieraan kunnen worden aangepast. Zo'n studie zou eveneens een objectivering mogelijk maken van de moeilijkheden van bepaalde kandidaat-huurders om een huurcontract te sluiten. Al doende zouden de publieke actoren, de verenigingen en de gerechtelijke actoren met deze moeilijkheden rekening kunnen houden teneinde hun antwoorden, vormen van steun en beslissingen dienovereenkomstig aan te passen.

2.1.3. Huisjesmelkers

Ook al blijkt het per definitie moeilijk om het fenomeen van de huisjesmelkers te kwantificeren, toch pleit **de Raad** voor een versterking van de samenwerking tussen het gewest en de gemeenten, en dit zowel voor de opsporing van zulke situaties als wat betreft de opleiding van ambtenaren opdat zij aan het Parket stevig onderbouwde dossiers zouden overmaken.

2.2 Productie van woningen

De Raad stelt vast dat de overheid traag te werk gaat wat betreft de verhoging van de productie van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen. Inderdaad, het openbaar woningenpark (de OVM's, en de gewestelijke en gemeentelijke grondregies) blijkt weinig beduidend op de markt, en het aandeel van de private operatoren richt zich meer op woningen in hogere segmenten inzake comfort en prijs, ook

al lijkt zich een lichte verbetering voor te doen bij de vastgoedpromotoren die nu ook de neiging hebben om zich voor dit marktaandeel te interesseren, bijvoorbeeld via het beheer van hun goed(eren) door SVK (5.000 woningen en talrijke lopende projecten).

De Raad onderstreept het belang van een meer structureel antwoord op het gebrek aan woningen. Ook moet het ritme van de productie van nieuwe woningen worden opgevoerd. Deze productie moet worden gericht op segmenten die met een gebrek kampen. En de renovatie van de oudste woningen moet worden verdergezet.

Eens de woningen gebouwd zijn en gerenoveerde woningen beschikbaar zijn, moeten deze volgens **de Raad** ook betaalbaar zijn (overeenstemming tussen het bedrag van de huur en de inkomsten van de betrokken doelgroepen) voor het geheel van de Brusselaars. Hierbij dient bijzondere aandacht besteed aan de bevolkingscategorieën die als het meest kwetsbaar worden gezien wat betreft het vinden van een woning.

Slechte huisvesting, huissuitzettingen en het feit over geen woning te beschikken zijn gevolgen van het gebrek aan bepaalde soorten van woningen en van de afwijking die kan bestaan tussen de gevraagde huurprijzen en de beschikbare inkomsten, net als van de discriminatie waarvan sommige personen het slachtoffer kunnen zijn.

Om gedeeltelijk aan deze gebreken inzake het recht op een degelijke woning te verhelpen, formuleert **de Raad** enkele aanbevelingen wat betreft de volgende hefbomen:

3. Hefbomen

3.1 Hefboom « productie »

3.1.1. Rol van de private operatoren bij de bouw van woningen met een sociaal karakter

Gelet op de vaststelling dat de productie van sociale en bescheiden woningen ontoereikend is, vraagt **de Raad** dat een denkproces zou worden gewijd aan het betrekken van de private actoren bij het beleid voor de productie van deze woningen.

3.1.2. Normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

De Raad stelt zich vragen bij de grenzen die door bepaalde stedenbouwkundige normen worden opgelegd, met name in termen van grootte. Immers, de bestaande stedenbouwkundige normen laten niet toe om degelijke woningen van kleine omvang te bouwen/renoveren. Deze normen zouden moeten worden herbekeken omwille van de huidige situatie van het gebrek aan huisvesting in bepaalde segmenten en omwille van de prijs per m². Alles is een kwestie van evenwicht. Een woning met een grootte onder de normen van de GSV kan immers na enkele moduleerbare inrichtingen absoluut degelijk en bewoonbaar zijn.

Volgens **de Raad** moet door de gemeente bij de interpretatie van bepaalde normen rekening worden gehouden met het begrip « flexibiliteit », zolang niet wordt geraakt aan de bewoonbaarheid van het goed (opdeling van grote eengezinswoningen in verschillende appartementen van bescheiden grootte maar die bewoonbaar zijn). Immers, sommige normen van de GSV zijn bepaald voor « klassieke » huisvesting en laten geen aanpassing van woningen aan de verschillende doelgroepen toe.

3.1.3. Sociaal vastgoedkantoor (SVK)

De Raad is van oordeel dat het instrument van de SVK twee voordelen biedt. Enerzijds maken deze het mogelijk om het aanbod van betaalbare woningen te verhogen en anderzijds laten zij toe om een private productie op het segment van de bescheiden woning te richten.

De Raad vindt het belangrijk dat ook na deze legislatuur de budgettaire inspanningen worden verder gezet die momenteel voor de werking van deze voorziening worden verricht. Er moet aan de mogelijke eigenaars en investeerders, die hun goed aan het beheer van een SVK wensen toe te vertrouwen, een sterk signaal worden gegeven teneinde hen gerust te stellen wat betreft de voortzetting van deze voorziening, evenals om het park van de door de SVK beheerde goederen uit te breiden. In dit opzicht is het belangrijk om de capaciteit van de sector van de SVK na te gaan om aan de vraag naar het beheer van huurwoningen te voldoen.

Om te zorgen voor een optimale overeenstemming tussen de goederen, die via SVK worden beheerd, en de noden van de Brusselse bevolking, moeten de investeerders promotoren met de sector van de SVK overleg plegen.

De Raad vindt het bovendien belangrijk dat de communicatie ter attentie van de kleine eigenaars - zowel op de nieuwbouw - als de tweedehandsmarkt - wordt verder gezet en opgevoerd wat betreft de mogelijkheden en voordelen van de verhuur van een goed via een SVK : vermindering van de onroerende voorheffing, beheer van het goed door het SVK, het behoud van het goed in een goede toestand en het vermijden van huurleegstand. Zo zullen via deze oplossing meer woningen voor verhuur kunnen worden aangeboden.

Tenslotte, om de wijken te diversifiëren waarin woningen aan de SVK zouden kunnen worden toevertrouwd, pleit **de Raad** voor een differentiatie van de barema's « eigenaars » volgens de wijken, in navolging van het indicatieve huurrooster en zijn 7 categorieën. Dit rooster vormt inderdaad een uitstekend instrument voor de SVK om hun verplichting om met eigenaars over lagere huurprijzen dan de gewoonlijke huurwaarden te onderhandelen. In sommige wijken vormt het verschil tussen de barema's en de marktprijzen echter nu eens een hindernis en dan weer een voordeel. Er dient evenwel rekening te worden gehouden met de begrotingskost van zo'n beleid dat de sociale mixiteit bevordert. Een evenwichtige ruimtelijke spreiding van de uitbreiding van het SVK-park zou aldus interessant kunnen zijn voor de wijken van de categorieën 1 tot 5 maar te duur voor de wijken van categorieën 6 en 7.

3.2 Hefboom « toegankelijkheid »

3.2.1. Huurtoelage

De Raad beveelt aan om de inspanningen inzake de invoering van een veralgemeende huisvestingstoelage te blijven voortzetten. Er moet immers voor worden gezorgd dat dit mechanisme een financieel antwoord kan bieden op de kwestie van de toegankelijkheid van de huisvesting, zonder dat dit tot huurinflatie leidt.

Niettemin benadrukt **de Raad** dat deze huurtoelage slechts een deel van de oplossing van de huisvestingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is. Het is in het bijzonder duidelijk dat dit project geen antwoord biedt op het tekort aan sociale woningen, noch op het tekort aan fatsoenlijke en bescheiden comfortabele woningen in het Brussels Gewest, in het bijzonder met betrekking tot woningen met drie of meer slaapkamers.

Tot slot wijst **de Raad** op het feit dat een zeer grote meerderheid van de huurders die onder de inkomensvoorwaarden vallen om van deze toelage te genieten dit voordeel zal worden geweigerd, hetzij omdat de kwaliteit van de woning ontoereikend is, hetzij omdat de huurprijs duidelijk onevenredig is, hetzij om beide redenen. Hoewel deze bakens essentieel zijn, moeten er concrete instrumenten worden ontwikkeld om de betrokken huurders in staat te stellen om met hun verhuurder en met de steun van erkende verenigingen (opnieuw) te onderhandelen over voorwaarden die het recht op huisvesting beter naleven (cf. supra).

3.2.2. Bestrijding van onrechtmatige huurprijzen

Teneinde een onevenredige inflatie van huurprijzen of praktijken van onrechtmatige huurprijzen als gevolg van de bovengenoemde problemen (tekorten, discriminatie, ...) te voorkomen, herinnert **de Raad** aan zijn wens om in de huisvestingscode de verplichting voor eigenaars op te nemen om een redelijke huurprijs voor te stellen die in verhouding staat tot de kwaliteiten van het gehuurde goed⁴ en om een mechanisme in te stellen dat het toelaat om deze onrechtmatige huurprijzen vóór een paritaire commissie van deskundigen⁵ aan te vechten.

3.2.3. Samenhuren versus samenwonen

De Raad dringt aan op het belang om het begrip samenhuurder/alleenstaande niet met dat van samenwonende te verwarren. Sommige steuninstellingen gaan uit van samenwonen van zodra er sprake is van samenhuren. In plaats daarvan zou eerder de geest van de wet moeten worden nageleefd, omdat de financiële gevolgen voor de betrokkenen niet te verwaarlozen zijn (in termen van werkloosheidsuitkering, wat wanneer er bijvoorbeeld een persoon ten laste is). Arme mensen zijn terughoudend om hun toevlucht te nemen tot samenhuren, uit angst voor negatieve financiële gevolgen. Zij worden in een isolement gebracht en ertoe gedwongen de buurtsolidariteit te verbreken.

De Raad herinnert er ook aan dat het belangrijk is om rekening te houden met de overgangen die in het leven kunnen worden ervaren en die mensen kwetbaar maken. Sommige mensen kunnen verschillende statuten op verschillende momenten hebben.

Vertegenwoordigers van overheden, zoals wijkagenten, gemeentepersoneel, ... moeten goed over deze verschillende statuten worden geïnformeerd.

3.2.4. Brussels huurwaarborgfonds

De Raad dringt heel in het bijzonder aan op de oprichting van een echt gewestelijk Huurwaarborgfonds, dat wordt gedeeld en toegankelijk is voor alle kandidaten.

Voor **de Raad** is het de bedoeling om een universeel publiek fonds van huurwaarborgen te veralgemenen (en niet om een fonds op te richten dat uitsluitend op risicogroepen is gericht). Het komt er hier op aan om een verzekeringslogica in te voeren, zoals in het geval van de sociale zekerheid, om een beleid dat is gericht op huishoudens die moeilijk toegang hebben tot huisvesting, door de meerderheid te laten dragen.

⁴ [A-2016-067-ESR](#) : advies inzake het ontwerp van ordonnantie met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst voor de woning.

⁵ [A-2018-024-ESR](#) : initiatiefadvies inzake de Paritaire huurcommissie.

3.3 Hefboom « informatie »

3.3.1. Toegang tot het recht op huisvesting

De Raad wijst nogmaals op het belang van het recht op huisvesting voor iedereen die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont, met een bijzondere aandacht voor bepaalde meer kwetsbare groepen die onder de armoedegrens leven. Hij meent dat het creëren van een verstard beeld van deze huishoudens niet met de werkelijkheid zou stroken en dat er op maatschappelijk niveau voor moet worden gezorgd dat veranderingen in bestaande configuraties worden opgevolgd en dat er op individueel niveau rekening wordt gehouden met situaties van overgangen en accumulaties van verschillende statuten.

De Raad wijst erop dat woningen op zowel de particuliere als de openbare huurmarkt voor sommigen financieel ontoegankelijk zijn. Deze mensen worden geconfronteerd met veel vormen van discriminatie, met name op grond van « vermogen⁶ », of nemen er genoeg mee om in een onbewoonbare woning te leven. Bovendien kunnen zij te maken krijgen met huurprijzen die onrechtmatig kunnen blijken te zijn.

De Raad wijst op een actiepiste uit zijn initiatiefadvies met betrekking tot eenoudergezinnen⁷ : het is van fundamenteel belang om de toegang tot sociale huisvesting voor eenoudergezinnen te vereenvoudigen. Deze gezinnen vormen een bijzonder kwetsbare groep in onze samenleving. Alleenstaande ouders beheren de dagelijkse verantwoordelijkheden voor hun kinderen en hun uitgaven (voeding, huisvesting, energie, gezondheidszorg, schoolgeld, ...) en moeten er ook in slagen om hun beroeps- en gezinsleven te combineren. Sociale huisvestingsmaatschappijen bieden huurprijzen aan die rekening houden met het bescheiden inkomen van deze gezinnen.

De Raad vraagt een bijzondere aandacht voor de wachttijden voor appartementen/huizen met meerdere slaapkamers. De betrokken huishoudens hebben nood aan huisvesting met kamers die aan de gezinssamenstelling en de leeftijd van de kinderen zijn aangepast. Voorts voegt hij eraan toe dat de procedures (rechtvaardiging, controle, ...) om een woning te verkrijgen, moeten worden vereenvoudigd.

De Raad onderstreept dat het ontbreken van herhuisvestingsoplossingen een eerste verklaring is voor het feit dat de bestaande klachtenvoorzieningen ingeval van onbewoonbaarheid niet worden gebruikt. Daarom moeten er dus meer oplossingen inzake herhuisvesting en transitwoningen komen, om mensen ertoe aan te zetten om hun recht op fatsoenlijke huisvesting te laten gelden. Zo zouden in noodgevallen uitzonderingen kunnen worden gemaakt ten aanzien van de lijst van basisvoorwaarden om voor een sociale woning in aanmerking te komen.

De Raad is van oordeel dat het wenselijk zou zijn om in bepaalde situaties de angst voor uithuiszetting van de huurder als gevolg van een klacht voor onbewoonbaarheid weg te werken : het zou erop aankomen om de huurder de middelen te geven om de tussenkomst van de vrederechter te eisen om

⁶ Onder vermogen verstaat men het feit over een financiële capaciteit te beschikken, ongeacht de herkomst ervan. Unia, 11 mei 2015 « Erkenning van discriminatie op basis van « vermogen » in de huisvestingssector: uitspraak vormt precedent in België ». Deze discriminatiegrond komt het vaakst indirect voor op het gebied van huisvesting (bijvoorbeeld : weigering om te verhuren aan personen die door het OCMW betaald worden of die werkloosheidsuitkeringen ontvangen).

⁷ [A-2016-072-ESR](#) : initiatiefadvies betreffende de voorstellen van actiepistes om de situatie van alleenstaande ouders te verbeteren, onder meer op basis van de aanbevelingen van de studie van het Territoriaal Pact « Eenoudergezinnen in Brussel, status quaestionis in perspectief ».

in zijn woning te mogen blijven terwijl de werken worden uitgevoerd. In het geval dat de verhuurder herhaaldelijk in gebreke blijft, zou de vrederechter hem ertoe kunnen veroordelen om het beheer van het goed aan bijvoorbeeld een SVK of een publieke verhuurder over te dragen. De bestaande huurovereenkomst tussen de particuliere verhuurder en de huurder zou bijvoorbeeld tijdens de renovatie van het goed naar het SVK toe « glijden ». Dit houdt in dat een nieuwe vorm van sanctie in de Huisvestingscode moet worden opgenomen. De huidige sanctie in het geval van onbewoonbaarheid is de sluiting van de woning. Welnu, deze sanctie is in strijd met het belang van de huurder die geen alternatieve herhuisvestingsoplossing heeft. Vandaar het voorstel om oplossingen te vinden die het mogelijk maken dat huurders in hun pand blijven, terwijl ze zich ervan vergewissen dat de juiste werken worden uitgevoerd. Het doel is om de huurder in de woning te houden en om de renovatie van het woningbestand aan te moedigen.

3.3.2. Informatie, begeleiding en administratieve vereenvoudiging

De Raad wijst op de problemen inzake toegang tot informatie in verband met het gebrek aan kennis van de taal, het gebrek aan informatie over de geldende vastgoedpraktijken op de huurmarkten en het gebrek aan begeleiding voor de meest kwetsbaren (laaggeschoolden, ...).

De Raad wijst op de belangrijke rol van de opvangcentra en de verenigingen die werkzaam zijn in de strijd tegen discriminaties en in huisvesting, meer bepaald deze die door het Gewest zijn erkend en gesubsidieerd en die de huurders voorafgaandelijk bij het zoeken naar een woning of bij het neerleggen van een geschillendossier vóór de rechtbank moeten kunnen begeleiden.

Eén essentieel element waar op moet worden gewezen, is het belang van de inzameling van schriftelijk bewijs (opstellen van brieven aan de eigenaar, herinneringen, antwoorden, ...) bij hun administratieve verrichtingen. Deze personen moeten bewust worden gemaakt van de rol van bewijs en geschrift in een dossier dat vóór de rechtbank wordt gebracht.

Voor **de Raad** is het van belang dat de interveniënt van een openbaar bestuur zich informeert over alle rechten waarop een gebruiker aanspraak kan maken, en niet alleen over de rechten waar hij het laatst om heeft gevraagd. Hij vraagt om een bijzondere aandacht te besteden aan gestandaardiseerde en volledige informatie voor interveniënten en burgers.

Voor **de Raad** moet de administratieve procedure inzake inschrijving in een sociale woning zodanig gebeuren dat de toekomstige huurder op de hoogte wordt gebracht van alle prestaties waarop hij ten laste van de betrokken instantie of in het algemeen aanspraak kan maken, zonder dat de aanvrager hierom uitdrukkelijk moet vragen. **De Raad** is dan ook van oordeel dat de administratieve vereenvoudiging, die in het belang van de gebruikers moet zijn, en het aanleggen van één enkel informatiedossier voor de burgers, in het algemeen en hier in het bijzonder, van het allergrootste belang zijn.

Men dient een beraadslaging te voeren rond de instelling van een loket, teneinde :

- het wederzijds contact en begrip tussen de tussenkomende instellingen, alsook tussen instellingen en begunstigden te vereenvoudigen ;
- de behandelingstermijn van de aanvragen te verkorten ;
- de toegang tot informatie te vereenvoudigen voor zij die geen toegang hebben tot het Internet (« digitale kloof ») ;
- alle behandelde materies in aanmerking te nemen.

3.3.3. Huisvestingsreferent

De Raad waardeert het dat een huisvestingsreferent, waarvan één van de hoofdpodochten erin bestaat om openbare huisvestingsprojecten in Brussel op te volgen, sinds december 2016 op het gewestelijk niveau werd ingesteld.

De Raad meent dat het relevant zou zijn om in elke gemeente ook een huisvestingsreferent te hebben. Dit heeft een voordeel in termen van nabijheid bij de bevolking en maakt het zo mogelijk om een publiek te bereiken dat niet bijzonder vertrouwd is met het gebruik van het Internet, ... Deze huisvestingsreferent zou over de rechten en plichten van huurders en verhuurders kunnen informeren. Er zou tussen deze huisvestingsreferent en de verschillende gemeentelijke diensten, zoals wijkagenten, OCMW's, maar ook verenigingen, moeten worden samengewerkt.

3.3.4. Referentieadres

De Raad benadrukt nogmaals het nut van het referentieadres om bepaalde sociale rechten terug te winnen. Het vormt dus een eerste stap in de richting van burgerschap. Tussen de verschillende instanties die het referentieadres toekennen, moeten geharmoniseerde praktijken worden ontwikkeld om de toekenningsvoorwaarden tussen deze instanties te harmoniseren en om een gegevensuitwisseling toe te laten⁸.

3.4 Hefboom « aankoopondersteuning »

De Raad is ook van mening dat de aankoopondersteunende mechanismen voor mensen met een laag inkomen verder moeten worden bevorderd, zoals het Woningfonds en andere sociale kredietmaatschappijen die hypothecaire leningen verstrekken aan huishoudens met bescheiden inkomens, of de « Community land trust »⁹ die woningen bouwt voor Brusselse gezinnen met lage inkomens en waar de bewoners eigenaars worden van het gebouw, maar niet van de grond. Zo stelt **de Raad** een zeker onevenwichtigheid vast in het gewestelijk huisvestingsbeleid tussen het deel van de begrotingen dat (via Citydev) aan de aankoop van gemiddelde woningen wordt besteed en het deel dat aan de aankoop van bescheiden woningen wordt besteed. Hij vraagt dat aan deze onevenwichtigheid zou worden verholpen door de door het Gewest erkende sociale kredietmaatschappijen meer steun te verlenen.

*
* *

⁸ [A-2018-041-ESR](#): advies betreffende het Tweejaarlijks verslag 2016-2017 over Armoede, Bestaansonzekerheid, Sociale uitsluiting en Ongelijke toegang tot de rechten.

⁹ <https://www.foundationfuturegenerations.org/nl/portal/initiatives/community-land-trust-brussels>: Community Land Trust Brussel (CLTB) beschouwt grond als een gemeenschappelijk goed. Daarom creëert het blijvend betaalbare koopwoningen op gemeenschapsgrond voor en met Brusselse gezinnen met een laag inkomen. Concreet koopt de vzw met subsidies van het Brussels Gewest enkele woningen, CLTB blijft eigenaar van de grond terwijl de bewoners, eigenaar worden van de woning. Op die manier worden woningen betaalbaar voor mensen met een laag inkomen en dit voor altijd, zonder dat nieuwe subsidies nodig zijn. Zo weet CLTB op participatieve wijze de vicieuze cirkel van armoede te doorbreken.