



# ADVIES

## Voorontwerp van besluit van de Regering tot instelling van een veralgemeende huisvestingstoelage

18 januari 2018

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>Aanvrager</b>                                      | Minister Céline Fremault           |
| <b>Aanvraag ontvangen op</b>                          | 15 december 2017                   |
| <b>Aanvraag behandeld door</b>                        | Commissie Huisvesting              |
| <b>Aanvraag behandeld op</b>                          | 21 december 2017 en 8 januari 2018 |
| <b>Advies uitgebracht door de plenaire zitting op</b> | 18 januari 2018                    |

## Vooraf

De invoering van een systeem van omkaderde en geplafonneerde huisvestingstoelage is voorzien in de gewestelijke beleidsverklaring.

Dit voorontwerp van besluit verwezenlijkt deze doelstelling door een ingrijpende hervorming – zowel ten gronde als wat betreft de vorm – van de bestaande steunmaatregelen op dit gebied.

Zo worden de huidige voorzieningen (VIBH/herhuisvestingstoelage, huisvestingstoelage, gemeentelijke toelage) gefuseerd. Ook wordt aan de bedragen van de steun een uniform karakter gegeven. De veralgemeende toelage kan bestaan uit een tussenkomst in de huurprijs en/of de verhuiskost. De steun wordt aan de huurder verleend.

Met het oog op een grotere administratieve vereenvoudiging zal het voortaan mogelijk zijn om zijn steunaanvraag door middel van een elektronische procedure in te dienen.

Dit voorontwerp van besluit voert eveneens een andere nieuwigheid in, want het voorziet de mogelijkheid voor het Bestuur om een beslissing tot verlening van de steun af te leveren in afwezigheid van het bewijs van een geregistreerde huurovereenkomst (deze zal evenwel binnen de zes maanden moeten worden overgemaakt, en de uitbetaling van de steun zal slechts effectief plaatsvinden op het ogenblik van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst).

De procedure en de voorwaarden om de steun te verkrijgen, het bedrag en de duur ervan, evenals de controle worden in dit voorontwerp van besluit vastgelegd.

Met deze nieuwe huisvestingstoelage wil men 4.589 gezinnen bereiken.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Een noodzakelijke hervorming

**De Raad** verheugt zich over de invoering van een veralgemeende huisvestingstoelage. Dit was namelijk een van de actiepistes die de Raad in zijn initiatiefadvies van 15 september 2016 had voorgesteld<sup>1</sup>. Deze toelage komt op nuttige wijze de beschikbare instrumenten aanvullen om het effectief karakter van het recht op een woning voor een aanzienlijk gedeelte van de Brusselse gezinnen te verbeteren. Immers, de toelage laat toe om een breder spectrum van begunstigden te bereiken dan het publiek dat momenteel op de bestaande voorzieningen aanspraak kan maken. Deze hervorming moet dan ook gepaard gaan met toereikende menselijke, informatica- en budgettaire middelen.

**De Raad** stelt zich in dit verband vragen over de manier waarop de omvang van het doelpubliek (de nota aan de Regering bepaalt dat het doelpubliek bestaat uit maximum 4.589 gezinnen) werd bepaald. Deze raming lijkt immers aanzienlijk lager dan het aantal gezinnen waarvan de verwezenlijking van het recht op een woning een publieke tussenkomst vereist.

---

<sup>1</sup> 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 ».

**De Raad** is van oordeel dat een ontwerp van zo'n belang wat betreft sommige fundamentele aspecten (begunstigden, bedragen, voorwaarden, beroepsmogelijkheden) beter met behulp van een ordonnantie zou worden aangenomen, zoals voorzien in de gewestelijke beleidsverklaring. Dat zou toelaten om een zekere stabiliteit en bestendigheid in de tijd te verzekeren van een voorziening die betrekking heeft op een fundamenteel recht en toelaat om dit recht te verwezenlijken.

**De Raad** vindt het eveneens nodig dat in de overwegingen de volgende verwijzingen worden toegevoegd :

- Artikel 23, 3° van de Belgische Grondwet dat het recht op menselijke waardigheid, en op meer specifieke wijze het recht op behoorlijke huisvesting waarborgt;
- Artikel 3 van de Huisvestingscode dat stelt dat *“iedereen recht heeft op een behoorlijke woning”*;
- Artikel 16 (recht van het gezin op een sociale, wettelijke en economische bescherming) en artikel 31 (recht op huisvesting) van het herziene Europees Sociaal Handvest;
- Artikel 34.3 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie dat bepaalt dat de Europese Unie de noodzaak erkent en eerbiedigt dat de Lidstaten bijstand ten behoeve van huisvesting voorzien voor al diegenen die niet over voldoende middelen beschikken.

**De Raad** stelt bovendien vast dat de voorgestelde hervorming voor meer duidelijkheid en eenvoud zorgt wat betreft de gevoerde procedures.

**De Raad** verwelkomt dan wel deze hervorming maar wijst erop dat dit ontwerp slechts een gedeeltelijke oplossing biedt voor de huisvestingsproblemen waarmee men in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kampt. Zo is het meer bepaald duidelijk dat dit ontwerp geen antwoord biedt op het ontoereikend aantal sociale woningen, noch op het gebrek aan degelijke woningen met een bescheiden comfort in het Brussels gewest, meer in het bijzonder voor woningen met drie en meer slaapkamers. Hij moedigt de Regering daarom aan om het denkproces over de instrumenten, die op dit vlak moeten worden ingevoerd, verder te zetten, meer bepaald wat betreft de bouw van nieuwe woningen en de renovatie van bestaande woningen.

**De Raad** wijst tenslotte ook op de noodzaak van de evaluatie van deze voorziening, met name om deze te kunnen vergelijken met andere beleidsmaatregelen die op dit gebied worden gevoerd, zoals de sociale vastgoedagenschappen (SVA), teneinde de instrumenten te bepalen die de beste resultaten opleveren, evenals de mogelijkheden – op termijn – om de voorziening uit te breiden (om deze voorziening open te stellen voor een breder doelpubliek, om te vermijden dat personen in een precare situatie terechtkomen).

## 1.2 Begunstigde van de huisvestingstoelage

**De Raad** stelt vast dat bovenop de huidige begunstigden van de hervormde steunmaatregelen ook de mogelijkheid wordt gelaten om een nieuw doelpubliek te bepalen dat de steun kan genieten.

**De Raad** pleit ervoor dat de huisvestingstoelage eveneens zou worden toegekend aan gezinnen met zeer lage inkomens, zonder te wachten op het ogenblik dat zij voldoen aan de zes prioritaire punten om toegang te hebben tot een sociale woning. Ook stelt **de Raad** voor om de verlening van de

huisvestingstoelage uit te breiden tot de begunstigen van een verhoogde tegemoetkoming (RVV)<sup>2</sup>. Volgens de Raad laat zo'n optie toe om te vermijden dat men een nieuwe categorie moet invoeren, evenals om voor meer coherentie tussen de verschillende beleidsmaatregelen te zorgen. Hij stelt voor om hieraan eveneens de personen toe te voegen die het slachtoffer zijn van echtelijk en familiaal geweld.

### 1.3 Gemeenschappelijke voorwaarden voor alle vormen van veralgemeende toelage

Wat betreft de voorwaarden betreffende de aanvrager, vindt **de Raad** het positief dat de drempels, die in aanmerking worden genomen, deze zijn die gelden om toegang te hebben tot een sociale woning, zoals deze zijn bepaald in het huurbesluit. Deze wijziging zou immers met bepaalde ongelijkheden komaf kunnen maken die bestaan tussen twee soorten van Brusselse gezinnen : deze die recht hebben op een sociale woning en zo'n woning betrekken, en deze die hierop recht hebben maar er nog steeds op wachten.

### 1.4 Bedragen

In het kader van een betere leesbaarheid verwelkomt **de Raad** dat men werkt met forfaitaire bedragen. De stijging van het plafond van de huisvestingstoelage tot € 260 en de voorziene verhogingen gaan eveneens de goede richting uit.

Ook al begrijpt **de Raad** dat men soms op arbitraire wijze een grens moet stellen, toch wenst hij de aandacht van de Regering te vestigen op de negatieve gevolgen van zo'n grens voor kroostrijke gezinnen die in bescheiden omstandigheden leven. Immers, het Observatorium van de huurprijzen heeft enerzijds de omvang aangetoond van het gebrek aan degelijke woningen met een bescheiden comfort voor het huursegment "drie kamers en meer", en anderzijds moeten al naargelang het aantal kinderen, hun leeftijd en geslacht normen worden nageleefd wat betreft het aantal slaapkamers waarover de woning moet beschikken. **De Raad** vraagt daarom dat aan de gezinnen, waarvan de samenstelling een woning van meer dan drie slaapkamers vereist, een afwijking op dit plafond zou worden toegekend. In dit geval pleit **de Raad** ervoor dat de stijging zou worden gebaseerd op en beperkt tot het aantal vereiste slaapkamers, eerder dan het aantal personen ten laste. Dat zou toelaten om beter rekening te houden met de reële moeilijkheden waarmee deze groep van aanvragers wordt geconfronteerd bij het zoeken naar een degelijke, aangepaste en betaalbare woning.

### 1.5 Verwijzing naar het indicatief rooster van de huurprijzen

**De Raad** steunt de keuze van de Regering om een huisvestingstoelage te verlenen door te vermijden dat er een voordeeleffect wordt gecreëerd voor eigenaars die onredelijke huurprijzen zouden vragen.

**De Raad** is van oordeel dat men bij de beoordeling van een huurprijs niet op strikte wijze moet uitgaan van de waarden van het indicatief rooster van de huurprijzen. Volgens hem vormt het rooster op zich niet een toereikend instrument voor de bepaling van een redelijke huurprijs. Sommige huurprijzen

---

<sup>2</sup> De verhoogde tegemoetkoming zonder controle van de inkomsten, voor personen die steun van het OCMW, de IGO of een toelage als mindervalide en als wees ontvangen; de verhoogde tegemoetkoming met controle van de inkomsten (het oude RVV-statuu) voor de weduwen en weduwnaars; de invaliden; de volledig uitkeringsgerechtigde werklozen sedert meer dan 1 jaar; de eenoudergezinnen; de ambtenaren van de overheidsdiensten in beschikbaarheid sedert meer dan een 1 jaar; de erkende mindervaliden die geen toelage ontvangen; de gezinnen met een laag inkomen.

wijken terecht af van de waarden van het rooster, maar daarom moet de huurder niet worden gestraft door hem de huisvestingstoelage te ontzeggen.

**De Raad** vraagt daarom dat artikel 3 §3 6° in deze zin door de volgende toevoeging zou worden geherformuleerd : (...) *“het bedrag van de huurprijs zoals vermeld in de huurovereenkomst of in een aanhangsel bij deze overeenkomst moet lager of gelijk zijn aan het overeenkomstig bedrag dat voor een woning met gelijkaardige kenmerken in het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 tot invoering van een indicatief rooster met righthuurprijzen is opgenomen of, in geval van een hoger bedrag, een redelijk verschil ten opzichte hiervan rechtvaardigen in functie van de bijzondere kenmerken van het goed”*.

**De Raad** vraagt eveneens dat de wettekst – naar het voorbeeld van wat men heeft voorzien voor ongeschikte woningen – uitdrukkelijk termijnen zou verlenen om huurders, die een hogere huurprijs betalen dan de waarden van het rooster, toe te laten om met hun eigenaar of, bij ontstentenis hiervan, voor de vrederechter te onderhandelen over een huurprijs die op een redelijke manier met de kenmerken van de woning overeenstemt.

Zo zou een gerechtelijke beslissing (die het redelijk karakter van de huurprijs bevestigt) of een aanhangsel bij de huurovereenkomst (in geval van een herziening van de huurprijs) het recht op een huisvestingstoelage moeten openen. Dit zou namelijk een win-winsituatie vormen voor de huurder (aan wie de toelage wordt toegekend) én voor de eigenaar (die meer zekerheid heeft over het feit dat hij de huur zal ontvangen die hem is verschuldigd). De huurder zou deze stappen moeten kunnen ondernemen, ook al betreft hij al meer dan drie maanden de kwestieuze woning.

In dit opzicht kan de steun van verenigingen noodzakelijk zijn om deze verschillende stappen te ondernemen. Een nieuw publiek zou zich in dit geval tot hen richten. **De Raad** is de mening toegedaan dat er aan deze verenigingen daarom bijkomende middelen, evenals aangepaste instrumenten moeten worden toegekend teneinde hen in de mogelijkheid te stellen om deze nieuwe toestroom op doeltreffende wijze te beheren.

**De Raad** behoudt zich tenslotte de mogelijkheid voor om bij de Regering terug te komen met een initiatiefadvies over het vraagstuk van het indicatief rooster van de huurprijzen en van de paritaire huurcommissies.

## 1.6 Controle

**De Raad** stelt zich vragen bij de controle van de naleving van de voorwaarden om de huisvestingstoelage te genieten. De steun wordt namelijk toegekend voor een hernieuwbare periode van drie jaar (maximum tweemaal of oneindig hernieuwbaar al naargelang het geval). Welnu, tijdens deze tijdsperiode kan de situatie van de gezinnen een evolutie kennen (wijziging wat betreft de samenstelling van het gezin, stijging van de inkomsten, enz.). Sommige gezinnen kunnen bijgevolg de steun genieten terwijl zij niet meer aan de voorwaarden voldoen, dit terwijl andere gezinnen, die hieraan wel voldoen, wachten.

**De Raad** is de mening toegedaan dat men op termijn, wanneer de communicatie tussen de verschillende gewestelijke besturen beter zal verlopen, een jaarlijkse controle van de naleving van de voorwaarden zal moeten bewerkstelligen teneinde eventuele voordeeleffecten te vermijden.

## 2. Bijzondere beschouwingen

### 2.1 Gemeenschappelijke voorwaarden voor alle vormen van veralgemeende toelage

#### Artikel 3 §2 2°

De inkomsten, die in aanmerking worden genomen, zijn deze op de aanslagbiljetten. **De Raad** vraagt zich af of er geen andere mogelijkheden of bewijzen bestaan die in aanmerking moeten worden genomen voor een beter zicht op de reële inkomsten van de aanvragers van de steun. Het zou in dit verband interessant zijn om na te gaan wat er voor andere voorzieningen is bepaald (de RVV bijvoorbeeld).

#### Artikel 3 §2 3°

Een van de voorwaarden voor de aanvrager om de toelage te ontvangen bepaalt dat deze nog geen eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht mag zijn op een onroerend goed dat voor huisvesting bestemd is. **De Raad** vraagt zich af of er wel rekening is gehouden met het onderscheid tussen volle eigendom en het recht op vruchtgebruik. Hij wenst erop te wijzen dat het feit, dat men naakte eigenaar van een goed is zonder vruchtgebruik, niet betekent dat men over toereikende inkomsten beschikt om van een veralgemeende huisvestingstoelage te kunnen afzien.

### 2.2 Bezoek aan de gehuurde woning

#### Artikel 23

**De Raad** is van oordeel dat dit artikel een discriminatie invoert tussen publieke (§1) en private woningen (§§ 2 en 3). De eerste kunnen namelijk op initiatief van het Bestuur het voorwerp van een bezoek uitmaken, terwijl de tweede automatisch worden bezocht.

#### Artikel 25

**De Raad** meent dat de toepassing van dit artikel tot problemen dreigt te leiden indien de eigenaar en de huurder niet over hetzelfde informatieniveau beschikken wat betreft het feit dat de huurder al dan niet een huisvestingstoelage geniet. **De Raad** vraagt bijgevolg dat de eigenaar van bij het begin over de situatie van de mogelijke huurder zou worden ingelicht, dit om niet voor een voldongen feit te worden geplaatst wat betreft een aanvraag tot aanpassing van de woning of de huur.

**De Raad** vindt bovendien dat de voorziene termijn van zes maanden om de woning geschikt te maken en/of aan te passen te kort is en op een jaar zou moeten worden gebracht. Immers, in bepaalde segmenten van de private huisvestingsmarkt verlopen de onderhandelingen met de eigenaar, evenals de uitvoering van de werken om de woning op niveau te brengen, niet altijd gemakkelijk, en vragen deze de nodige tijd. De toelage zou niet aan de huurder mogen worden ontzegd indien de eigenaar zich weigerachtig toont om de werken tijdig te verrichten. Ook kunnen zich gevallen van overmacht voordoen, enz.

Net zoals voor de onderhandelingen over een huurprijs, kan ook in het kader van deze verschillende stappen de steun van verenigingen nodig blijken. **De Raad** herhaalt bijgevolg zijn opmerking in dit verband.

Volgens **de Raad** moet het Bestuur goed communiceren over het feit dat de werken om de woning geschikt te maken door de verhuurder moeten worden uitgevoerd.

**De Raad** dringt er in dit opzicht op aan dat de criteria van een geschikte woning zouden worden vastgelegd. Deze zouden minstens moeten overeenstemmen met deze die voorzien zijn voor woningen verhuurd via een SVA.

\*  
\*       \*