

# De hervorming van de Brusselse Huisvestingscode (2003-2013)

Conferenties van 1 oktober en 12 november 2013  
Nicolas BERNARD en Aurélie MAHOUX

*De hervorming van de Brusselse Huisvestingscode, 10 jaar nadat ze is goedgekeurd, is zowel kwantitatief als kwalitatief belangrijk.*

*Kwantitatief heeft ze betrekking op alle domeinen van het huisvestingsbeleid: ongezonde woningen, leegstand, sociale woningen, alternatief wonen, toegang tot eigendom, niet-sociale openbare woningen ...*

*Kwalitatief voert ze een aantal innoverende concepten in zoals het herhuisvestingsprotocol voor uit-huiszettingen, de onafhankelijke commissie voor de toewijzing van niet-sociale openbare woningen, de aanwezigheid van bescheiden en middelgrote woningen in het woningenpark van de huisvestingsmaatschappijen of de officiële erkenning van intergeneratieel wonen, solidair wonen en de Community Land Trust.*



## AMBITIE EN DOELSTELLINGEN VAN DE HERVORMING

Op 26 juli 2013 verscheen in het Belgisch Staatsblad de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Deze hervorming van de Huisvestingscode koestert de ambitie om een "kader voor vandaag en morgen" te creëren. Daarvoor verbetert en versterkt ze het wetgevende kader om beter plaats te bieden aan de toekomstige bevoegdheden van het Gewest (beheer van de huurovereenkomsten en van met name de vastgoedfiscaliteit) en aan innoverende projecten

(solidair en intergeneratieel wonen, collectief sparen, Community Land Trust...).

Deze hervorming streeft 5 grote doelen na:

1. **De bekommernis van de bewoner** door een heroriëntatie van de strijd tegen ongezonde woningen en de toekenning van de *groene lening* door het Woningfonds
2. **Synergieën en sociale innovatie** door de versterking van de banden tussen de gewestelijke en gemeentelijke besturen, de classificatie van het aanbod en de nieuwe woonvormen

3. **De participatie van de burgers** door de versterking van de adviesraden van de huurders en de vertegenwoordiging van de eigenaars in de sector van de SVK's (sociale verhuurkantoren)
4. **De transparantie van het bestuur** door de objectivering van de toewijzing van de openbare woningen en de verhoogde raadpleging van de sector
5. **De efficiëntie van de overheidsactie** door de classificatie van het woningaanbod en de aanpassing van de bestaande mechanismen aan de realiteit van het terrein.

## VERWACHTE INNOVATIES

De nieuwe Huisvestingscode concentreert zich in de eerste plaats op ongezonde woningen, het openbaar beheersrecht en sociaal wonen, en wordt de ruggengraat van alle beleidsstrategieën die te maken hebben met huisvesting. Ze bepaalt immers het recht op een behoorlijke kwaliteitsvolle woning, diversifieert de instrumenten van het huisvestingsbeleid, voert de bevoegde operatoren en het voogdijschap van het Gewest in, organiseert de steun aan privé- en rechtspersonen. Hierbij respecteert ze ten volle de regels van niet-discriminatie, goed bestuur en motivatie van de bestuurshandelingen.

## BELANGRIJKSTE MAATREGELEN VAN DE HERVORMING

In plaats van artikel per artikel de wijzigingen in de Huisvestingscode op te sommen, bundelden de sprekers deze wijzigingen in 5 grote thema's:

### 1. De strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkers

Om de strijd aan te gaan tegen ongezonde woningen en ervoor te zorgen dat ze sneller worden aangepast en weer worden verhuurd, voert de nieuwe Code de volgende maatregelen in:

- De afschaffing van het verstrekken van conformiteitsbewijzen en conformiteitsattesten voor woningen. Deze maatregelen bleken in de praktijk immers niet erg efficiënt. Door ze af te schaffen kan de DGHl zich opnieuw concentreren op de woningen die er het meest nood aan hebben. De afschaffing van de attesten vermijdt dat er documenten worden afgeleverd die zijn gebaseerd op een verklaring op eer.
- De opschorting van de helft van de boete die wordt opgelegd voor woningen die niet overeenstemmen met de Code, wanneer er aanpassingswerken worden uitgevoerd (de andere helft van de boete blijft van toepassing).
- De verlenging van de uitvoeringstermijn van de aanpassingswerken (van 8 maanden tot 12 maanden), om de uitvoering van de werken door de verhuurders te bevorderen.
- De invoer van het principe "conform geacht" zodat het pand toch kan worden verhuurd als de conformiteitsgebreken slechts miniem zijn en enkel kunnen worden verholpen door werken die niet in verhouding staan tot de doelstelling die moet worden bereikt.
- De informatie van de notarissen wanneer woningen worden verzegeld, zodat de koper van een pand

kennis heeft van het verbod van de Gewestelijke Woninginspectie om dit pand te verhuren.

De hervormde Code versterkt ook de strijd tegen de huisjesmelkers door:

- De versterking van de machtiging tot het uitvoeren van huisbezoeken door de Gewestelijke Woninginspectie zonder voorafgaande verwittiging, onder welomschreven voorwaarden. De mogelijkheid om een onderzoek in te stellen wanneer een huurder vertrekt. De verhuurder kon immers zijn huurder (meestal onwettig) uithuiszetten om te ontsnappen aan het bezoek van de gewestelijke Inspectie en aan de boete.
- De verzegeling van niet-conforme woningen door de burgemeester, om te vermijden dat verzegelde panden door hun eigenaar onmiddellijk weer op de huurmarkt worden gebracht zoals vroeger vaak het geval was.
- De versterking van de verplichting om mensen die vanwege deze maatregelen hun woning hebben verloren opnieuw te huisvesten, door de betrokken gemeentelijke diensten of door het Gewest indien nodig.

### 2. De strijd tegen leegstand

De hervorming van de Code verbetert de leegstandbestrijding door de operationaliteit van de bestaande mechanismen te verhogen. Dit door:

- De verbetering van de definitie van "leegstaande woning", met name door de integratie van de stedelijke dimensie en van niet-limitatieve vermoedelijke gevallen van leegstand (vroeger volstonden zelfs een laag water- en elektriciteitsverbruik en de slechts beperkte aanwezigheid van meubilair om een pand als leegstaand te beschouwen).
- De invoer van het *gemeentelijk register van de leegstaande woningen*, opdat de efficiëntie van een maatregel niet in het gedrang zou worden gebracht door een slechte kennis van de leegstandcijfers.
- De toegang tot het openbaar beheersrecht voor de SVK's (sociale verhuurkantoren). Dit mechanisme, dat in 2003 werd ingevoerd, werd nooit tot uitvoering gebracht. Ook de lokale operatoren uit verenigingen kunnen voortaan hun expertise en dynamisme bijbrengen.
- De aantekening door de verhuurder van *administratief opschortend* beroep tegen een beslissing van de Gewestelijke Woninginspectie, en niet meer van *niet-opshortend gerechtelijk beroep*. Bedoeling is om de afhandeling van het beroep te versnellen en ervoor te zorgen dat de boete pas aan het einde van de beroepsprocedure moet worden betaald.

### 3. De professionalisering van de SVK's

Deze doelstelling wordt in de Code vertaald door de volgende nieuwe maatregelen:

- De uitbreiding van de maatschappelijk begeleiding door de SVK's tot meerdere actoren, afhankelijk van het doelpubliek.
- De verplichte aanwezigheid van een gediplomeerd beheerder om de eigenaars en het Gewest te garanderen dat hun vastgoed correct financieel beheerd wordt (vroeger was enkel de aanwezigheid van een maatschappelijk werker gegarandeerd in een SVK).

- De invoer van een toewijzingsreglement voor elk SVK, om ervoor te zorgen dat de chronologische volgorde van de aanvragen wordt gerespecteerd en de toewijzing van woningen door de SVK's te kunnen controleren.
- De automatisering van de toekenning van subsidies aan de SVK's, onder bepaalde voorwaarden, om de bestendigheid van de financiering te garanderen (vroeger was de subsidie facultatief en niet gegarandeerd).
- De opstelling van een territoriaal dekkingsplan van de SVK's, zodat er niet meerdere SVK's actief zijn op eenzelfde grondgebied en hun aantal kan worden beperkt als het aanbod groot genoeg is.
- De deelname van de vertegenwoordigers van eigenaars en huurders aan de raden van bestuur van de SVK's (vroeger werden de private eigenaars, de belangrijkste 'leveranciers' van de kantoren, amper geraadpleegd).

#### 4. De verbetering van de toewijzing van openbare woningen

De hervormde Code staat garant voor meer homogeniteit, transparantie en gelijkheid bij de toewijzing van openbare woningen dankzij de volgende maatregelen:

- De verplichting voor de gewestelijke openbare operatoren (WF en GOMB) om, net als de SVK's, te beschikken over een openbaar gemaakt toewijzingsreglement, om ervoor te zorgen dat de chronologische volgorde van de aanvragen wordt gerespecteerd en om de toewijzing van woningen te kunnen controleren.
- De goedkeuring van een standaardreglement dat de toewijzingscriteria van woningen bepaalt, om te zorgen voor meer homogeniteit en om de toewijzingscriteria van de operatoren te kunnen controleren.
- De oprichting van een onafhankelijke toewijzingscommissie, op beslissing van de gemeenteraad.
- De aantekening van beroep tegen een beslissing over de toewijzing van een gemeentelijke woning bij het college van de gemeente (en niet meer bij de gemeenteraad) om de procedure te vereenvoudigen en de duur van de huurleegstand te beperken.
- De afschaffing van de uitsluitingscriteria voor aanvragers verbonden aan hun woonplaats (in een andere gemeente) en hun inkomen (te laag), met naleving van de niet-discriminatieregels.

#### 5. De verhoging van de participatie en begeleiding van de sociale huurders

- De hervormde Code geeft de huurders meer inspraak in de samenleving dankzij adviesraden. Die worden dynamischer gemaakt, hun levensduur wordt verlengd (4 jaar), de twee vertegenwoordigers van de huurders hebben voortaan stemrecht (vroeger was dat niet het geval) en de raden beschikken over een langere termijn om advies uit te brengen.
- De hervorming van de Code bevordert ook de strijd tegen lege kamers in sociale woningen, door doorstroming aan te moedigen en bejaarden en personen met een handicap beter te begeleiden naar een woning die meer aangepast is aan hun behoeften.

### NIEUWE OPRACHTEN VOOR DE OPENBARE ACTOREN

De hervormde Huisvestingscode kent nieuwe bevoegdheden en opdrachten toe aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Woningfonds en de BGHM.

- De sociale huisvestingsmaatschappijen (OVM's) kunnen voortaan bescheiden en middelgrote woningen beheren in het kader van de nieuwbouw en renovatie van woningcomplexen (maximaal 20% per project en 10% van hun vastgoedpark). Bedoeling is om sociale gemengdheid te garanderen, segregatie te bestrijden en het budgettaire evenwicht te verbeteren terwijl het park van sociale huurwoningen in stand blijft.
- De SLRB (Gewestelijke Brusselse Huisvestingsmaatschappij) kan preciaire bewoning begeleiden binnen de sociale huisvestingsmaatschappij, om een tijdelijke oplossing te bieden voor dringende situaties en te vermijden dat panden die het voorwerp uitmaken van renovatieprojecten leeg komen te staan, terwijl de relaties met de buurt worden bevorderd.
- Het Woningfonds kan renteloze kredieten toekennen om de energieprestatie van woningen te verbeteren (naast de hypothecaire leningen voor de aankoop van een woning). Het kan ook de weg openen naar gesplitstzakelijke rechten zoals het oppervlakterecht, door het mogelijk te maken dat enkel het gebouw wordt gekocht (los van de grond). Dit verbetert de toegang tot eigendom voor de lagere inkomens.

#### Contact

**Auréli MAHOUX**

Adviseur op het kabinet van de ex-staatssecretaris bevoegd voor huisvesting, Ch. Doukeridis

**Nicolas BERNARD**

Expert-consultant bij de ex-staatssecretaris bevoegd voor huisvesting, Ch. Doukeridis, Hoogleraar rechten  
Facultés universitaires Saint-Louis – Kruidtuinlaan 43 - 1000 Brussel

Tel.: 02/211.78.44

E-mail: [nbernard@fusl.ac.be](mailto:nbernard@fusl.ac.be)