



Ingrijpen op de huurprijzen

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Een indicatief rooster van huurprijzen opstellen	✗	✗
De toegang tot de huurtoelage verbeteren voor mensen die wachten op een sociale woning	✓	✓

Context

Brussel is de enige grote stad in België waar de meerderheid van de bevolking huurder is: 61,3% in 2016¹.

De jongste jaren is de private huurmarkt steeds minder toegankelijk geworden. Voor gezinnen met een bescheiden inkomen is de zoektocht naar een betaalbare, kwaliteitsvolle woning die is aangepast aan de samenstelling van het gezin een ware lijdensweg. De huurprijzen zijn namelijk sneller gestegen dan de inkomens², en over het algemeen wordt de Brusselse bevolking armer: in 2015 bedroeg de gemiddelde huurprijs 709 € (tegenover 591 € in 2010), terwijl bijna een derde van de bevolking (29,7%) onder de armoedegrens leeft (1.093 € voor een alleenstaande)³. Concreet betekent dit dat gezinnen met een inkomen van maximaal 1.500 € gemiddeld 60% van hun budget aan de huur moeten besteden. Gevolgen: een overbezetting van de woningen, een toename van samenwonen/samenhuren, bezettingen van steeds kleinere woningen, het blijven bestaan van kwaliteitsproblemen en zelfs ongezonde omstandigheden, en een verplaatsing van de gezinnen naar zones die minder onder druk staan. Aangezien het Brussels Gewest tot slot kampt met een gebrek aan bescheiden woningen (en meer algemeen met een crisis van betaalbare woningen), merken we steeds meer oneerlijke toestanden op: de enquête 2015 van het Observatiecentrum van de huurprijzen heeft objectief vastgesteld dat er verkeerde huurprijzen worden gehanteerd, door aan te tonen dat de (gemiddelde en mediane) huurprijzen van de woningen van slechte kwaliteit hoger lagen dan die van de woningen van gemiddelde kwaliteit⁴.

Tot nu toe heeft het gewest geen enkele maatregel genomen om op te treden tegen de disproportionele stijging van de huurprijzen of zelfs tegen de verkeerde huurprijzen. Om het probleem van de inkomens aan te pakken, werd in 2014 een huurtoelage in het leven geroepen voor kandidaat-huurders van een sociale woning die een aantal prioriteitspunten hebben verzameld en slechts beschikken over een inkomen dat lager ligt dan het leefloon. Een lapmiddel dat slechts een heel klein deel bereikt van de gezinnen die wachten op een betaalbare woning en dat geen enkele eigenaar ertoe verplicht de gevraagde huurprijs te verlagen.

1. Nationaal gemiddelde: 34%.

2. Tussen 2003 en 2014 stegen de huurprijzen 2,7% per jaar, terwijl de gezondheidsindex 1,9% bedroeg.

3. *Welzijnsbarometer. Brussels armoederapport*, Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel, 2016.

4. Enquête van de huurprijzen 2015, tabellen 12 en 13, pp. 22-23.

Een indicatief rooster van huurprijzen opstellen

Nut ✘

Geschiktheid ✘

Beschrijving

Het ontwerpbesluit over een indicatief rooster van huurprijzen werd eind oktober 2016 door de regering goedgekeurd.

Dit rooster heeft een dubbel doel: de huurders en de verhuurders (via een website) informeren over de marktprijzen en het plafond bepalen voor de algemene huurtoelage waarin in het regeerakkoord is voorzien. Het zou jaarlijks moeten worden herzien (of anders geïndexeerd).

Volgens het ontwerpbesluit zouden de referentiehuurprijzen worden gedefinieerd door de volgende vier criteria:

- Het type woning (8 categorieën)⁵
- De bewoonbare oppervlakte van de woning (3 oppervlakteklassen voor elk type woning)
- De staat van de woning, beoordeeld op basis van de aanwezigheid van dubbele beglazing en het bouwjaar (voor of na 2000). NB: Naar aanleiding van opmerkingen van de adviesraden⁶ zal deze variabele waarschijnlijk worden gewijzigd;
- De ligging (7 groepen van wijken).

Beoordeling

1. De basis voor objectivering van de prijzen = de marktprijzen: in een context waarin er een gebrek is aan bescheiden woningen (waar woningen van slechte kwaliteit duurder worden dan woningen van gemiddelde kwaliteit) kunnen de marktprijzen niet worden beschouwd als referentie, want ze weerspiegelen niet de «juiste prijzen». Het rooster is gebaseerd op de huurprijzen uit de enquêtes die het Observatiecentrum van de huurprijzen in 2012, 2013 en 2015 heeft uitgevoerd, hetzij een totaal van 8400 woningen⁷, waardoor elke subcategorie van woningen ondervertegenwoordigd is.

2. Het indicatieve karakter van het rooster en de risico's op perverse effecten: een rooster dat indicatief is, lijkt ons nutteloos of zelfs gevaarlijk: het geeft de huurders niet noodzakelijk meer onderhandelingsbevoegdheid; het

valt integendeel te vrezen dat het prijsaanbod van bepaalde eigenaars hierdoor zal stijgen.

3. Kwaliteitscriteria die zo goed als afwezig zijn: de enige parameters om de kwaliteit van de woning zogenaamd te beoordelen, zijn dubbele beglazing en het bouwjaar. Maar een oude woning die correct is gerenoveerd, kan comfortabeler zijn en/of een betere energieprestatie hebben dan een woning die na 2000 is gebouwd. Nochtans wordt bij het rooster geen rekening gehouden met het comfortniveau of de energieprestatie van het gebouw⁸ (en ook niet met het bedrag van de eventuele gemeenschappelijke kosten).

Voorstellen

1. Een meer eerlijke basis voor objectivering van de prijzen: Voor de BBRoW moet een correct rooster worden opgesteld op normatieve basis, door een huurprijs te bepalen die in verhouding staat tot de kwaliteiten van de woning.

2. Een dwingend rooster: de BBRoW geeft de voorkeur aan de oprichting van een paritaire huurcommissie⁹ die de taak zou hebben een rooster van huurprijzen te laten evolueren waarbij meer rekening wordt gehouden met de realiteit op de huurmarkt en de staat van de woning. Ze zou ook kunnen tussenkomen in conflicten tussen huurders en eigenaars over de huurprijzen overeenkomstig de kwaliteiten van de woning. In de huidige ontwerpordonnantie over de woninghuur wordt geen enkele melding gemaakt van de oprichting van een paritaire huurcommissie, ondanks de schuchtere openingen van de meerderheid voor dit principe¹⁰.

3. Voor een meer verfijnde methodologie: Om beter rekening te houden met de kwaliteit van de woning, zou een systeem kunnen worden ingevoerd dat het mogelijk maakt om, afhankelijk van de kenmerken of de aanwezige uitrusting, bedragen bij een basishuurprijs op te tellen of ervan af te trekken.

5. Studio, appartementen 1-2-3-4 slaapkamers, huis 2-3-4+ slaapkamers.

6. Adviesraad voor huisvesting en Economische en Sociale Raad.

7. Om het jaarlijkse monster te doen toenemen met 3.000 tot 5.000, werd het budget van het Observatiecentrum van de huurprijzen verhoogd van 90.000 naar 147.000, waarvan 45.000 voor de analyse (verklaring van minister Frémault, Commissie Huisvesting van 09/06/2016).

8. Als we het rooster van dichterbij bekijken, stellen we bijvoorbeeld vast dat een appartement met 1 slaapkamer dat kleiner is dan 54m², gebouwd voor 2000 en zonder dubbele beglazing in de wijk Tour & Taxi 513 € kost, terwijl hetzelfde appartement nieuw 539 € kost.

9. Paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van huurder en eigenaars en een neutrale persoon (jurist of deskundige).

10. Momenteel heeft de minister beloofd de kwestie te onderzoeken en een aantal parlementsliden hebben mogelijkheden voor hoorzittingen over de kwestie aangehaald.

De toegang tot de huurtoelage verbeteren voor mensen die wachten op een sociale woning

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

Deze steunmaatregel bestaat sinds 2014. Ze is bedoeld voor kandidaat-huurders van een sociale woning die bij gebrek aan plaats verplicht zijn een veel duurdere woning te huren op de private markt. Het doel ervan is dan ook de huurlast van de gezinnen die lijden onder het gebrek aan sociale woningen te verlichten.

Toch is het systeem er niet voor iedereen die op de wachtlijst voor een sociale woning staat. De toelage is bedoeld voor mensen van wie het inkomen onder het leefloon ligt en die prioriteitspunten cumuleren. De plaats van de gezinnen op de wachtlijst is namelijk afhankelijk van prioriteitscriteria: samenstelling van het gezin, verlies van een woning, anciënniteit... Gezien het aantal jaarlijkse toekenningen (1.222) en het aantal kandidaten op de wachtlijst (45.742)¹¹, is de anciënniteit doorslaggevend om prioriteitspunten te verzamelen.

De toelage wordt berekend op een geplafonneerde huurprijs, om de impact ervan te waarborgen en te vermijden dat de huurprijzen worden opgetrokken. Ze schommelt tussen 100€ en 150€ en ze kan worden toegekend totdat het gezin een sociale woning krijgt.

Beoordeling

In 2016 heeft Minister Fremault de toelage gewijzigd vanwege de rampzalige resultaten ervan: 43 gezinnen werden geholpen¹², terwijl de eerste voorspellingen mikten op 1000. De krachtlijnen zijn¹³:

– herziening van de administratieve procedure (geïdentificeerd als belangrijkste oorzaak van mislukking van de maatregel);

- vermindering van het aantal prioriteitspunten (van 14 naar 12);
- schrappen van kinderbijslag uit de berekening van de toelage;
- mogelijkheid om een woning te huren die 20% hoger ligt dan het plafond van de huurprijzen (3 slaapkamers of meer).

De kandidaat-huurder doet niet spontaan een aanvraag voor een toelage. De gewestelijke administratie voert een eerste selectie uit op basis van de wachtlijsten voor sociale huisvesting en brengt vervolgens de mogelijke begunstigten op de hoogte. In dit stadium werden drie problemen vastgesteld: een derde van de mensen ging de aangetekende brief niet ophalen, een ander derde antwoordde niet binnen de termijn van 30 dagen en veel dossiers bleven onvolledig. In de nieuwe versie wordt de informatie met de gewone post verstuurd, antwoorden de kandidaten op de datum van hun keuze (tot eind 2017) en kunnen ze zich laten bijstaan door een OCMW.

Doordat er bij de berekening van de toelage rekening werd gehouden met de kinderbijslag, waren grote gezinnen uitgesloten, hoewel zij erg goed vertegenwoordigd zijn met 14 prioriteitspunten. Het schrappen ervan is een goede zaak. Hetzelfde geldt voor de versoepeling van de plafonds van de huurprijzen voor grote woningen (basisplafond vastgelegd op amper 800 € voor een woning met drie slaapkamers!!!).

Door de vermindering van het aantal prioriteitspunten kon tot slot het aantal begunstigten worden uitgebreid. Dat is goed nieuws. Eind 2016 maakte de minister melding van 765 volledige dossiers die aan de administratie waren overgemaakt.

Voorstel

Deze toelage blijft onvoldoende gezien het aantal personen op de wachtlijsten van de sociale huisvesting. De minister van huisvesting belooft de invoering van een algemene huurtoelage, gelinkt aan de huurprijzen van het indicatieve rooster. Maar omdat de toelage afhankelijk is van een huurprijs die de verhuurder niet verplicht moet naleven, bestaat het risico dat de impact ervan beperkt blijft.

11. Cijfers uit het activiteitenverslag van de BGHM in 2015.

12. Huurcommissie, 10/11/2016.

13. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 februari 2016 tot wijziging van het besluit van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die op de lijsten van de sociale huisvesting ingeschreven zijn.

→ De huurprijzen objectiveren zodat beter rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de woning

→ Een verplichtend rooster invoeren

→ Een paritaire huurcommissie oprichten om tussen te komen bij conflicten over de huurprijzen

Onze voorstellen

→ Invoering van een algemene huurtoelage voor gezinnen met een laag inkomen.