

# NOODPLAN HUISVESTING

2020 - 2024







Alle foto's op dit plan zijn © BGHM beschermd.



## INLEIDING

In artikel 23 van onze Grondwet wordt huisvesting als een grondrecht erkend. De Brusselse Regering heeft van huisvesting haar prioriteit gemaakt en dit onderwerp wordt dan ook in het eerste hoofdstuk van haar gewestelijke beleidsverklaring behandeld.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt vandaag 1.218.255 inwoners<sup>1</sup>. We stellen vast dat er sprake is van een toenemende dualisering in ons Gewest: het vertrek van de middenklasse uit Brussel en de groeiende kloof tussen de Brusselaars op het gebied van de toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting op de private huurmarkt.

Op 30 september 2020 stonden er 49.135 gezinnen op de lijst van kandidaat-huurders voor een sociale woning.

Tijdens de vorige legislaturen werden het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen goedgekeurd, zonder dat een aanzienlijke verhoging van het aantal sociale woningen de reeds bestaande behoeften kon invullen.

Deze regering wil lessen trekken uit de voorbije decennia om tegen het einde van de legislatuur snellere en eenvoudiger antwoorden te kunnen geven, om concrete oplossingen aan te bieden aan 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning en om hulp te bieden aan Brusselaars die moeite hebben om een betaalbare kwaliteitsvolle woning te vinden.

De regering is ook van plan om bepaalde maatregelen te nemen om eigendomsverwerving voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken.



1. Cijfers BISA-Statbel juni 2020

## ALGEMENE VASTSTELLINGEN

### EEN STERKE CONSTANTE BEVOLKINGSGROEI DIE LEIDT TOT NIEUWE HUISVESTINGS-BEHOEFTEN

Op 1 januari 2020 telde het Gewest **555.967** gezinnen<sup>2</sup> met een gemiddelde grootte van 2,17 personen<sup>3</sup>. Volgens demografische voorspellingen<sup>4</sup> zal er een toename zijn met 6.976 gezinnen tegen 2025 en nog eens ongeveer 19.000 gezinnen tegen 2040<sup>5</sup>.

	2019	2025	2040	2070
bevolking	1.208.542	1.231.192	1.269.292	1.315.175
gezinnen	551.243	558.219	570.274	570.204

Bron: BISA, maart 2020

Er moet worden opgemerkt dat het aantal gezinnen tussen 2040 en 2070 weliswaar stabiel zal blijven, maar dat de gemiddelde grootte van de gezinnen zal toenemen van 2,20 (2025) naar 2,31 (2070) personen. Dit in tegenstelling tot andere gewesten (VG, WG), waar de gezinsgrootte in de toekomst lijkt af te nemen.

De bevolkingsgroei neemt dus sneller toe dan het aantal gezinnen volgens de huidige vooruitzichten voor Brussel. De huisvestingsbehoefte stijgt dus niet zo snel als de bevolking, maar de behoefte aan grotere woningen zal toenemen. Het sociaaldemografisch model van de Brusselse gezinnen is dus zeer specifiek en vereist een aangepast aanbod van type woningen (aantal kamers).

Op 1 januari 2019 telde het Brussels Gewest **579.619 woningen**<sup>6</sup>. Als we dit aantal vergelijken met het aantal gezinnen, zien we dat het aanbod in theorie groter is dan de vraag.

De huurmarkt staat dus niet onder druk door een tekort aan woningen, maar door de moeilijkheid voor gezinnen om toegang te krijgen tot een betaalbare woning. Het probleem is niet zozeer het aantal beschikbare woningen maar wel het feit dat een alsmaar groter deel van de bevolking steeds moeilijker toegang heeft tot deze woningen.

2. Onder 'gezin' wordt verstaan "de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen", zoals bepaald in artikel 2, § 1er, 6° van de Brusselse Huisvestingscode.

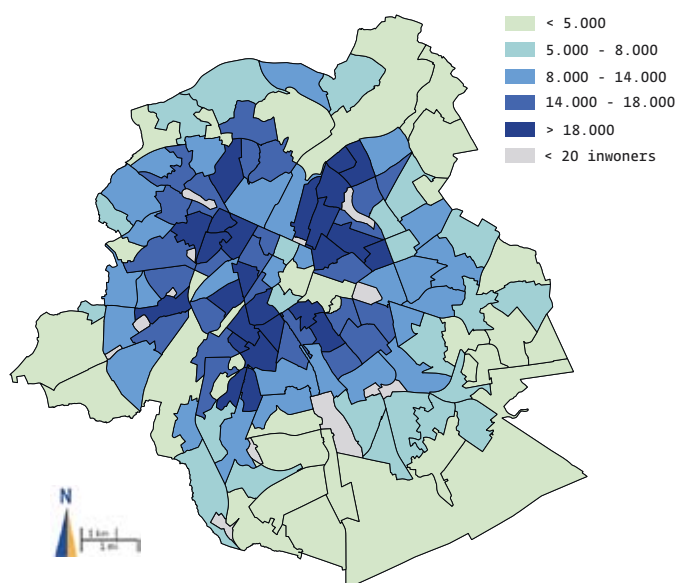
3. Mini-Bru 2020, cijfer op 1 januari 2019

4. BISA, augustus 2020

5. BISA, maart 2020

6. Kadaster 2019, Mini-Bru 2020

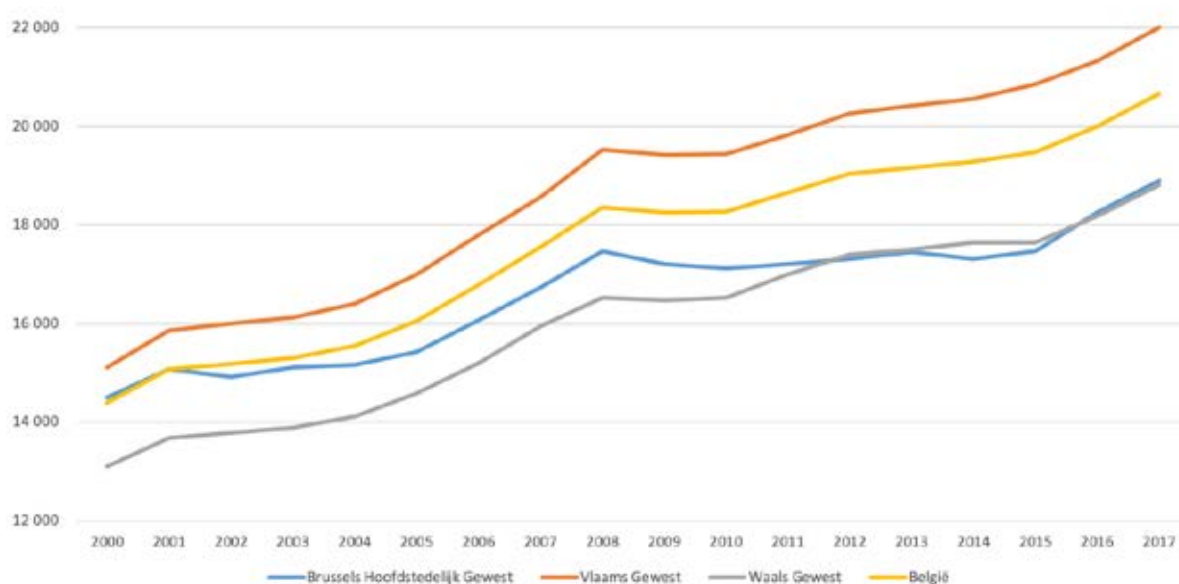
## DE GEMEENTEN VAN DE EERSTE KROON: DICHTBEVOLKT EN WEINIG BESCHIKBARE GRONDEN



De gemeenten van de eerste kroon zijn het dichtst bevolkt en hebben weinig tot geen beschikbare grond, in tegenstelling tot de gemeenten van de tweede kroon.

Bronnen: BISA, Statbel (Rijksregister)  
Wijkmonitoring - BISA © Brussels UrbIS ©©

## HET BESCHIKBAAR INKOMEN LIGT IN BRUSSEL LAGER DAN IN DE TWEE ANDERE GEWESTEN



Beschikbaar inkomen per inwoner (euro/jaar) - cijfers BISA

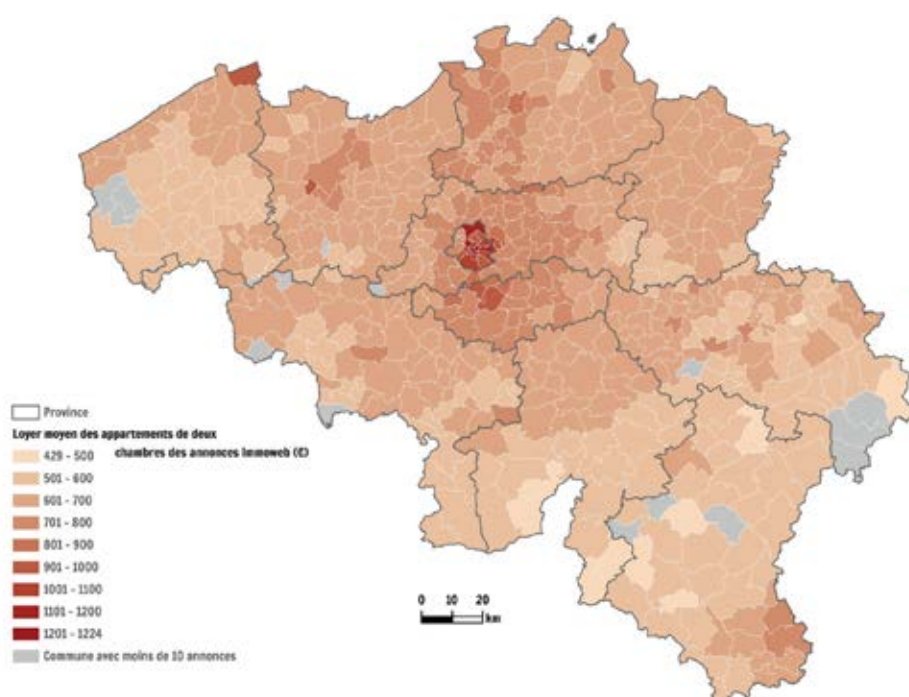
Sinds de oprichting van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest meer dan 30 jaar geleden, is er een duidelijk toenemende verarming bij Brusselaars in vergelijking met de rest van het land. In 2000 kwam het beschikbare inkomen per inwoner van het Brussels Gewest overeen met 100,37% van het beschikbare inkomen per Belgische inwoner. In 2016 was dat slechts 90,95%<sup>7</sup>. Als deze trend zich voortzet, zal deze de komende jaren waarschijnlijk ook versnellen.

Volgens de laatste cijfers leeft **32,6%** van de Brusselse bevolking onder de armoederisicodrempel<sup>8</sup>.

## DE HUURPRIJZEN IN BRUSSEL LIGGEN VEEL HOGER DAN IN DE TWEE ANDERE GEWESTEN

In het meer achtergestelde centrum van het Gewest liggen de huurprijzen hoger dan in het merendeel van de rijkere gemeenten in het Waals Gewest.

Zo ligt de huur voor een appartement in Namen, Luik, Gent, Antwerpen en in de omliggende gemeenten lager dan in Sint-Jans-Molenbeek<sup>9</sup>. Dit heeft als gevolg dat de volksklassen sinds jaren wegtrekken uit Brussel<sup>10</sup>.



Statistisch overzicht nr2: de huurmarkt onder de loep IWEPS 2018 p.54

Volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen 2018 hebben de 40% armste gezinnen in Brussel slechts toegang tot 10% van de huurmarkt<sup>11</sup>. Zo zal een Brussels gezin met een maandinkomen van 1.500 à 2.000 euro toegang hebben tot minder dan 13% van het totale huurwoningenbestand.

7. BISA 2/2019: [http://bisa.brussels/bestanden/cijfers/2.3\\_inkomens\\_uitgaven\\_huishoudens\\_inkomensrekeningen.xls](http://bisa.brussels/bestanden/cijfers/2.3_inkomens_uitgaven_huishoudens_inkomensrekeningen.xls)

8. Statbel (Quality report Belgian SILC 2018); betrouwbaarheidsinterval van 28,2% tot 37% (vermeld in Mini-Bru 2020)

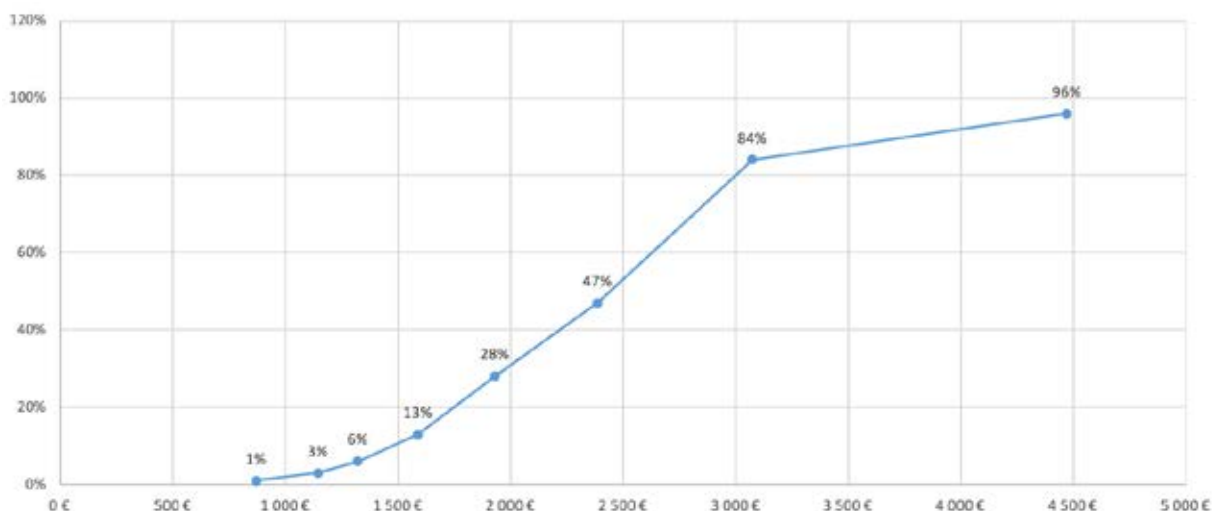
9. Cijfers FOD Financiën jaarverslag 2018 - Gemiddelde en mediane huurwaarden van woningen volgens type goed en per gemeente

10. "Ook de volksklassen verhuizen uit Brussel. Een analyse van de randverstedelijking van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen", S. DE LAET verschenen in Synthesenota BSI

11. Observatiecentrum van de huurprijzen, op. Cit., tabel 38



**Theoretisch deel van de huurmarkt dat toegankelijk is  
voor een huurprijs van maximaal 30% van het gezinsbudget**



## HET DEEL VAN HET BUDGET DAT EEN BRUSSELS GEZIN UITGEEFT AAN HUISVESTING BLIJFT STIJGEN

De toegang tot huisvesting moet uiteraard gezien worden in het licht van de sociaal-economische situatie van de vrager. Wetende dat een gezin niet meer dan een derde van zijn budget aan huisvesting zou mogen besteden, blijkt in dit verband dat het aandeel van het budget dat een gezin besteedt aan uitgaven die verband houden met 'huisvesting, water, gas, elektriciteit en andere brandstoffen' in verhouding veel hoger is voor de gezinnen met de laagste inkomens dan voor de welgestelde gezinnen.

Voor de 25% armste gezinnen in Brussel bedraagt dit aandeel 41,4% van hun totale budget<sup>12</sup>. Voor de 25% Brusselse gezinnen met de hoogste inkomens daarentegen bedraagt dit aandeel maar 28,3% van hun budget.

Deze vaststelling wordt gedeeld door het Observatiecentrum van de huurprijzen 2018, dat het volgende aangeeft: "Ten opzichte van 2004 zijn de geactualiseerde huurprijzen met ongeveer 20% gestegen, bovenop de bij wet vastgelegde indexering"<sup>13</sup>.

Voorts besteden eigenaars-bewoners 30,4% aan deze uitgaven terwijl huurders er 38,2% aan besteden<sup>14</sup>.

12. Observatiecentrum van de huurprijzen, op. Cit., tabel 38, 2019

13. Observatiecentrum van de huurprijzen, De Keersmaecker, 2018

14. BISA 2/2019: [http://bisa.brussels/bestanden/cijfers/2.3\\_inkomens\\_uitgaven\\_huishoudens\\_inkomensrekeningen.xls](http://bisa.brussels/bestanden/cijfers/2.3_inkomens_uitgaven_huishoudens_inkomensrekeningen.xls)

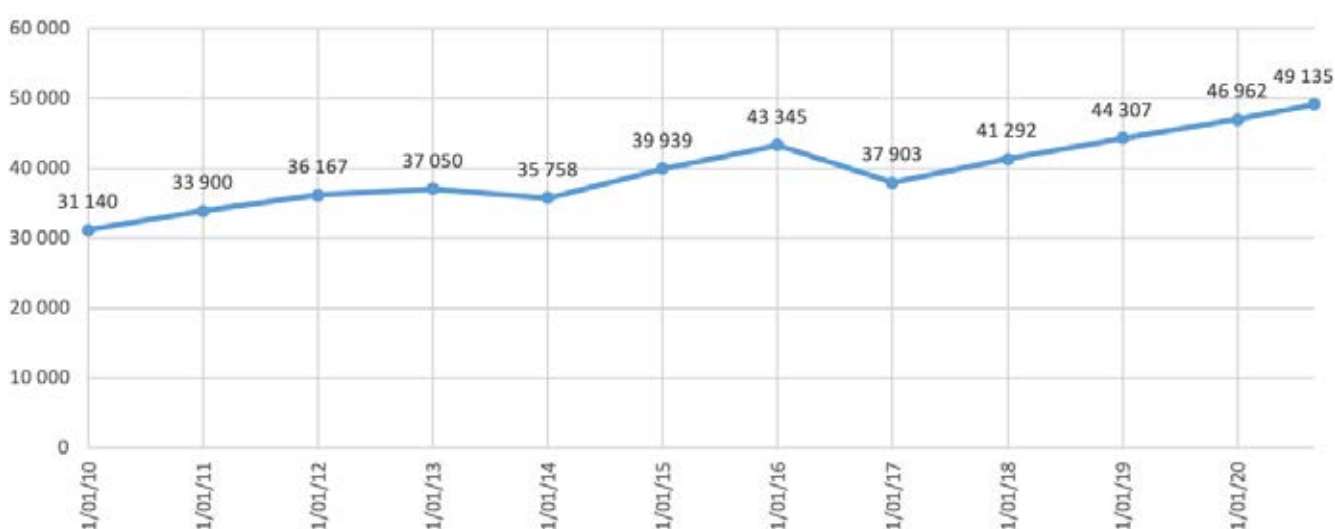


## HET AANTAL GEZINEN DAT WACHT OP EEN SOCIALE WONING EN DE STERK TOENEMENDE VRAAG NAAR SOCIALE WONINGEN

Op 31 maart 2020 bewoonden **37.077** gezinnen een sociale woning.

Op 30 september 2020 stonden **49.135** gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning en sinds het begin van de coronacrisis zijn er 866 aanvragen bijgekomen. Alles samen gaat het om **128.270** personen. Dat is ruim **10,5%** van de bevolking.

Aantal kandidaat-huurders



Om de behoefte aan sociale woningen te kunnen inschatten, moet men niet alleen rekening houden met de wachtlijst voor een sociale woning, maar ook met het feit dat ten minste 280.000 gezinnen voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning. Dat komt overeen met **50%** van de Brusselse gezinnen<sup>15</sup>.

Naast de wachtlijst bevestigen dus ook de sociaal-economische kenmerken van de Brusselse gezinnen dat er nood is aan sociale woningen.

## DE MEEST KWETSBARE BRUSSELAARS HEBBEN GEEN TOEGANG TOT EEN BEHOORLIJKE EN GESCHIKTE HUISVESTING.

Op basis van het onderzoek van Bruss'Help<sup>16</sup> van 2018 over het aantal daklozen in de openbare ruimte en op basis van de cijfers afkomstig van opvangcentra, transitwoningen, religieuze gemeenschappen, kraakpanden, ziekenhuizen, of in het kader van een onderhandelde bezettingsovereenkomst, tellen we een totaal van 4.187 daklozen, thuislozen of personen ondergebracht in een onaangepaste woning.

15. Diagnostic sociaaleconomische, territoriale en milieugebonden herontwikkeling na de COVID-19-crisis, p. 58 Perspective.brussels, mei 2020

16. La Strada, Telling van dak- en thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - 5de editie, November 2018, 63pp

Dit is een stijging met 23,6% ten opzichte van 2016 en met 142,2% ten opzichte van 2008.

Ook mensen met een handicap ondervinden moeilijkheden om toe te treden tot de huisvestingsmarkt. Deze moeilijkheden zijn in het bijzonder te wijten aan de behoefte aan een aangepaste woning en aan het verhoogde risico om te worden gediscrimineerd bij de zoektocht naar een woning omwille van hun handicap. De bestaansonzekerheid waarmee deze mensen worden geconfronteerd, vormt overigens een versterkende factor: bijna 40% van deze personen die een inkomensvervangende tegemoetkoming genieten, leeft onder de armoedegrens.

Even kwetsbaar zijn slachtoffers van intrafamiliaal geweld of LGBTQI+-personen die uit hun gezinswoning zijn gezet. Zij hebben ook te maken met discriminatie op de huisvestingsmarkt, wat hun gezinsbreuksituatie nog verergert.

Brussel telt meer dan 60% huurders. Eigendomsverwerving blijft voor de meesten van hen een probleem.

Afhankelijk van het aantal woningen waarmee men rekening houdt, varieert het percentage eigenaars-bewoners in het Brusselse Gewest tussen 35,5 en 39%.

Het percentage huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt dus tussen 61% en 64,5%. Dit percentage ligt veel hoger in Brussel dan in de twee andere gewesten van het land.

Nog wat betreft het volledige Brusselse woningenbestand: het percentage privéwoningen is 88,5% tegenover 11,5% sociale woningen en woningen van sociale aard<sup>17</sup>.

Op de aankoopmarkt blijven de prijzen stijgen. Op vijf jaar tijd is de prijs voor een tweekamerappartement met 22% gestegen. Dit betekent dat in 2020 huizen worden verkocht voor gemiddeld 493.000 euro en appartementen voor gemiddeld 268.923 euro<sup>18</sup> op het grondgebied van het Brussels Gewest. Ter vergelijking: in het Waals Gewest is de gemiddelde prijs voor een huis 202.152 euro en in het Vlaams Gewest is dat 295.405 euro. Een tweekamerappartement wordt in Wallonië verkocht voor 188.840 euro en in Vlaanderen voor 245.851 euro.

De nieuwe voorwaarden voor hypothecaire leningen van de Nationale Bank vormen eveneens een grote belemmering bij eigendomsverwerving.

## DE COVID-CRISIS VERSTERKT DE ONGELIJKHEDEN NOG MEER.

Hoewel de regering zich al heel goed bewust was van de dringende huisvestingsproblematiek in Brussel, hebben de huidige gezondheids crisis, de sinds enkele maanden daaruit voortvloeiende socio-economische gevolgen en de verschillende daarvoor genomen maatregelen, de bestaande ongelijkheden tussen de Brusselselaars vooral op het vlak van huisvesting ruimschoots aangetoond.

De vraag omtrent de bewoonbaarheid van woningen in een context van algemene lockdown en telewerken is zeer concreet naar voren gekomen.

17. 4de Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel - Perspective - Mei 2020 - cijfers op 1 januari 2019

18. Notarisbarometer 2020



De huidige crisis heeft de ongelijkheden tussen woningen versterkt en heeft de al lang bekende problematiek van ongeschikte en soms zelfs onbewoonbare woningen van minderbedeelde bevolkingsgroepen benadrukt. Dankzij de maatregelen die tijdens de lockdown golden, is de woning uitgegroeid tot dé plek waar het leven zich volledig voltrekt. De beschikbare ruimte en de mogelijkheid om buiten te komen (terras, privétuin, balkon) zijn social markers en factoren van maatschappelijke dualisering geworden.

Daarom heeft de regering een wetenschappelijk comité opgericht dat is samengesteld uit vooraanstaande Brusselse en internationale deskundigen inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening, architectuur, sociologie enz. en dat haar tegen 2020 een rapport en aanbevelingen dient voor te leggen, om:

- de specifiek Brusselse uitdagingen die verband houden met de woonsituatie in een stedelijke omgeving tijdens en na de gezondheids crisis vast te stellen
- nuttige informatie te verstrekken voor de denkoefeningen rond ruimtelijke ordening, huisvesting en stedenbouw
- de operatoren van openbare woningen te informeren over operationele en concrete problemen
- bij te dragen aan de uitwerking van een handvest voor vastgoedpromotie zoals voorzien in de gewestelijke beleidsverklaring

De conclusies van deze analyse zullen uiteraard in aanmerking genomen worden bij de uitvoering van de verschillende acties in dit plan.

## METHODOLOGIE

Dit plan kwam tot stand na een intensieve periode van ontmoetingen en overleg met de gemeenten, institutionele actoren op het gebied van huisvesting, stedenbouw, energie, milieu, ruimtelijke ordening, maar ook met de verenigingssector en de sector van vastgoedontwikkeling.

Het was niet enkel de bedoeling om alle mogelijke overheidsacties te bespreken die de invoering van innovatieve oplossingen kunnen bevorderen, maar ook om oplossingen te zoeken binnen de private huurmarkt om het openbare woningenbestand snel en sterk uit te breiden ten gunste van kwetsbare doelgroepen. Dit streven naar openheid gaat uit van de idee dat de krachten, zowel de openbare als de private, gebundeld moeten worden, zodat de belangen op elkaar worden afgestemd.

De acties van dit Plan zijn dus niet enkel toegespitst op het gebouwenbestand, maar ook op begeleidende maatregelen, op maatregelen ter vereenvoudiging en versnelling van procedures.

Dit beleid draait rond 5 actieterreinen:

- Actieterrein 1: Het aanbod en de kwaliteit van woningen van sociale aard verhogen
- Actieterrein 2: Het overheidsoptreden op het gebied van huisvesting verbeteren
- Actieterrein 3: Alle huurders ondersteunen
- Actieterrein 4: Het recht op wonen waarborgen
- Actieterrein 5: Eigendomsverwerving bevorderen

Voor de acties van het Plan werd een strikte planning opgemaakt. Voor elke maatregel werd er ook een budget aangegeven: het betreft een raming van de budgettaire weerslag, waarbij ook wordt vermeld uit welk budget de maatregel gefinancierd wordt. Voor elke maatregel zijn ook uitvoeringstermijnen en opvolgingsindicatoren bepaald zodat er een grondige monitoring en evaluatie kan worden uitgevoerd. Deze werden zo precies en zo meetbaar mogelijk geformuleerd.

## OPERATIONALISERING

In de komende maanden gaat het plan de uitvoeringsfase in. Het zal dan ook van groot belang zijn om de uitvoering van de hieronder vermelde actieterreinen en actiepunten op te volgen om het succes ervan te verzekeren.

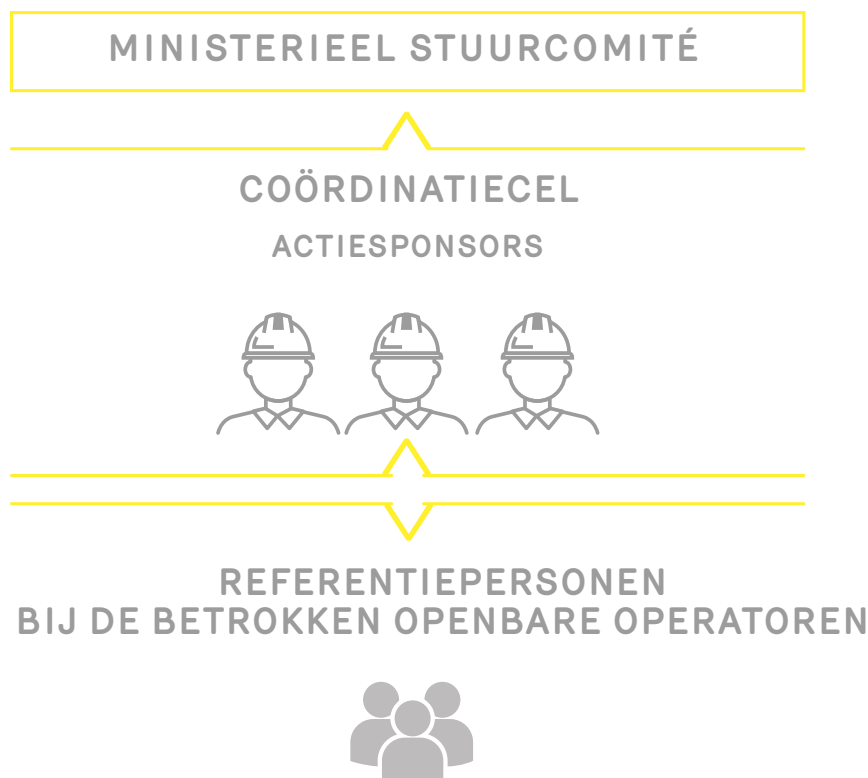
De aangenomen methode voor het opvolgen van de actiepunten is even belangrijk als de methode voor het bepalen van de door te voeren hervormingen. Door het grote aantal in te zetten en te combineren hefboomen, het aantal betrokken actoren en de uitgetrokken budgetten is het van cruciaal belang om aandacht te besteden aan de operationele follow-up van het Plan.

Uit het verleden blijkt ruimschoots dat goede wil alleen niet voldoende is om een coherent plan uit te voeren: het Gewestelijk Huisvestingsplan van 2004 en de Alliantie Wonen van 2013 voorzagen in de bouw van 11.720 woningen, maar helaas moeten we vaststellen dat er vandaag nog maar 3.750 woningen zijn gebouwd.

Studies tonen aan dat 70% van de projecten zonder follow-up niet slaagt in zijn opzet<sup>19</sup>.

De Staatssecretaris voor Huisvesting wil deze trend dan ook ombuigen en een dynamische en transparante sturingsstructuur op poten zetten. Deze structuur zal tot december 2024 operationeel blijven, zodat elk van de actieterreinen tot de verwezenlijking ervan wordt opgevolgd.

Naar het voorbeeld van het “Delivery Unit”-concept zal deze sturingsstructuur georganiseerd worden op 3 niveaus:



19. Bron: Beer and Nohria (2000); Cameron and Quinn (1997); CSC Index; Caldwell (1994); Gross et al (1993); Kotter and Heskett (1992); Hickings (1988); Fortune 500 interviews; Conference Board Report; press analysis; team analysis

## HET STUURCOMITÉ

Het stuurcomité bestaat uit overheidsactoren en vertegenwoordigers van de betrokken ministers. Dit comité staat garant voor de uitvoering van het Plan en de budgettaire follow-up. Het zal ermee belast worden ten minste twee keer per jaar een financiële monitoring voor te leggen aan de regering. Op basis van deze monitoring en de aanbevelingen van het Stuurcomité kunnen eventuele budgettaire verschuivingen beslist worden.

In het kader van de aanbevelingen, zal de stuurgroep ook rekening houden met de jaarlijkse kosten per persoon van de uitgewerkte oplossingen voor huisvesting (vergelijking kosten sociale huisvesting, SVK's, geconventioneerd, enz.)

## DE COÖRDINATIECEL

Gezien de omvang en het belang van de actieterreinen en de hervormingen zal het noodzakelijk zijn een beperkt team van uiterst bekwame deskundigen op te richten met een grondige kennis van de huisvestingssector en ervaring op het gebied van projectbeheer en/of management.

Dit team zal verantwoordelijk zijn voor de effectieve uitvoering van de acties. Het is niet de bedoeling dat dit team in de plaats treedt van de besturen, die volledig verantwoordelijk blijven voor de maatregelen in hun stappenplan. Het is ook niet de bedoeling om een nieuwe keten van rapportering en controle op te zetten. De taak van deze cel zal erin bestaan de uitvoering van de acties te bevorderen en te versnellen, door te anticiperen op problemen, waarschuwingssignalen te herkennen, situaties zeer snel te verhelpen, de coördinaties te bevorderen en de besluitvorming waar nodig te versnellen. Deze cel zal het Stuurcomité ook kunnen voorstellen om bepaalde hefboomen en middelen te verschuiven als dat in het kader van de uitvoering van het Plan nodig blijkt.

Daarom zal er voor elke actie binnen de cel ook een **sponsor** worden toegewezen, die belast zal zijn met de systematische follow-up van de uitvoering van de actie. De sponsor zal de uitvoering van de actie bij alle bevoegde partners en betrokken actoren moeten opvolgen. Daarvoor zullen **referentiepersonen** worden aangeduid binnen elk bestuur.

De coördinatiecel moet dus meerdere opdrachten vervullen:

- De slagkracht van de regering versterken
- De acties van de verschillende betrokken sleutelfiguren coördineren
- Een dynamiek van overleg met de actoren voorstaan en bevorderen
- Alle initiatieven in het Plan binnen de gestelde termijnen uitrollen
- De voortgang van elk van de actieterreinen van zo nabij mogelijk opvolgen aan de hand van de vooraf vastgelegde SMART-indicatoren
- De prestaties van het systeem voortdurend analyseren zodat de nodige corrigerende maatregelen kunnen worden voorgesteld
- Ervoor zorgen dat het begrotingstraject van het Plan wordt gerespecteerd

De coördinatiecel moet maandelijks verslag uitbrengen aan het ministeriële stuurcomité over de voortgang van het noodplan.



## INHOUDSTAFEL

### ACTIETERREIN 1:

#### HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN

- Actie 1: Voortzetting van de bouw van woningen zoals voorzien in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen
- Actie 2: Aankoop-renovatiestrategie en lancering van de openbare oproep
- Actie 3: Socialisering van het openbare woningenbestand
- Actie 4: Steun voor de aankoop/renovatie van woningen door de gemeenten
- Actie 5: Renovatie van het socialewoningenbestand
- Actie 6: De plaatsing van fotovoltaïsche installaties op sociale woningen die beheerd worden door de OVM's
- Actie 7: Vermindering van de lasten voor het onderhoud van groene ruimten rond sociale woningen
- Actie 8: Herziening van de toewijzingscriteria voor sociale woningen
- Actie 9: Terbeschikkingstelling van de app "Appinest" voor alle sociale huurders van het gewest
- Actie 10: Het sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten
- Actie 11: Uitbouw van het aanbod van SVK's en evolutie van de voorwaarden voor het in beheer geven van woningen

### ACTIETERREIN 2:

#### HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN

- Actie 12: Een nieuw gewestelijk instrument op poten zetten voor de bestrijding van leegstand
- Actie 13: De procedure omtrent het openbaar beheersrecht vereenvoudigen om leegstand te bestrijden
- Actie 14: Het gebruik van het voorkeepsrecht vergemakkelijken
- Actie 15: Invoering van een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen
- Actie 16: Hervorming van de stedenbouwkundige lasten
- Actie 17: Het goede bestuur door de BGHM en de OVM's versterken



**ACTIETERREIN 3:****ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN**

- Actie 18: Hervorming van de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage voor personen die wachten op een sociale woning
- Actie 19: Ontwikkelen van een dynamischer beheer van het indicatief rooster van huurprijzen
- Actie 20: Oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen
- Actie 21: Huurders helpen met het aanleggen van hun huurwaarborg
- Actie 22: Een conventioneringssysteem voorstellen om betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt te waarborgen
- Actie 23: Oprichting van een mobiel team voor de psychosociale ondersteuning van sociale huurders

**ACTIETERREIN 4:****HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN**

- Actie 24: Bevorderen van de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt
- Actie 25: Bevorderen van de strijd tegen onbewoonbare woningen
- Actie 26: Uitbreiding van het aantal opvangcentra voor jonge LGBT's en slachtoffers van intrafamiliaal geweld
- Actie 27: Uitbreiding van het aantal opvangcentra voor daklozen
- Actie 28: Evaluatie van de ordonnantie in verband met de huurovereenkomsten en de reglementering inzake uithuiszettingen

**ACTIETERREIN 5:****DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN**

- Actie 29: Een fiscale hervorming ter bevordering van de toegang tot het verwerven van een eerste eigendom
- Actie 30: Opstelling van een charter voor vastgoedontwikkeling
- Actie 31: Bevorderen van het splitsen van eigendom bij openbare vastgoedoperatoren
- Actie 32: Invoering van een voorkooprecht voor huurders waarvan de woning te koop wordt aangeboden
- Actie 33: De bouw van middelgrote koopwoningen voortzetten





## ACTIETERREIN 1:

### HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN

- Actie 1: Voortzetting van de bouw van woningen zoals voorzien in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen
- Actie 2: Aankoop-renovatiestrategie en lancering van de openbare oproep
- Actie 3: Socialisering van het openbare woningenbestand
- Actie 4: Steun voor de aankoop/renovatie van woningen door de gemeenten
- Actie 5: Renovatie van het socialewoningenbestand
- Actie 6: De plaatsing van fotovoltaïsche installaties op sociale woningen die beheerd worden door de OVM's
- Actie 7: Vermindering van de lasten voor het onderhoud van groene ruimten rond sociale woningen
- Actie 8: Herziening van de toewijzingscriteria voor sociale woningen
- Actie 9: Terbeschikkingstelling van de app "Appinest" voor alle sociale huurders van het gewest
- Actie 10: Het sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten
- Actie 11: Uitbouw van het aanbod van SVK's en evolutie van de voorwaarden voor het in beheer geven van woningen



## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 1: VOORTZETTING VAN DE BOUW VAN WONINGEN ZOALS VOORZIEN IN HET KADER VAN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN VAN DE ALLIANTIE WONEN

#### VASTSTELLINGEN

De Gewestelijke Beleidsverklaring voorziet dat de regering binnen de 5 jaar de bouw van de 6.400 woningen zal voltooien die gepland staan in het Gewestelijke Huisvestingsplan (GHP, gelanceerd in 2004) en de Alliantie Wonen (AW, van start gegaan in 2013).

De volgende tabel geeft een overzicht van de huisvestingsprojecten die door de verschillende openbare vastgoedoperatoren moeten worden uitgevoerd, zonder opdeling volgens programma (GHP en AW), categorie van woning (sociale woning, woning voor bescheiden inkomens of voor middeninkomens) of de aard ervan (koopwoning of huurwoning).

De kolom «werkzaamheden die vóór 31/5/2024 van start zijn gegaan» bevat een uitgebreide raming van de projecten waarvoor de eerste steen vóór 31/5/2024 zal zijn gelegd, aangezien de GBV voorziet dat projecten uit het GHP en AW, al naargelang hun huidige staat van vordering, gebruik zullen kunnen maken van versnelde stedenbouwkundige procedures om de productietermijn te verkorten (zie actie 15 - Invoering van een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen).

	VO vóór 01/06/2019	VO voorzien vóór 31/05/2024	Aanvang werkzaam- heden vóór 31/05/2024	Totaal «gereali- seerd» op 31/05/2024	Overige reeds vast- gelegde projecten	Totaal	Doelstelling
citydev.brussels	840	160	-	1.000	-	1.000	1.000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
DWC (gemeenten)	1	140	129	270	60	330	600*
WF	399	471	557	1.427	26	1.453	1.500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
BGHM	1.633	2.500	1.300	5.433	1.699	7.132	8.000
Totaal	3.185	3.572	2.001	8.758	1.785	10.543	11.720

\* de vaststelling van deze productiedoelstelling van 600 wooneenheden via de CQD's ging een jaar later gepaard met een halvering van het aan hen toegewezen budget. Het zou dan ook heel logisch zijn om de doelstelling pro rata aan te passen door deze terug te brengen tot 300 wooneenheden.



### Wat de BGHM betreft:

Als de opgeleverde woningen en de woningen die in aanbouw zijn tegen juni 2024 worden meegeteld, zullen het GHP en de AW in 16 jaar tijd een realisatiegraad van 68% bereiken.

Uit de boordtabel van de projecten van het GHP en de AW kan ook de duur van de verschillende fasen van een project worden opgemaakt:

- de gemiddelde tijd tussen het uitschrijven van een opdracht voor diensten en de voorlopige oplevering van een werf bedraagt, voor de BGHM bijvoorbeeld, 6,2 jaar
- de gemiddelde tijd tussen het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en de afgifte van een SV bedraagt ongeveer 400 dagen

De BGHM is bij verschillende fasen betrokken, als projectleider maar ook als toezichthoudend orgaan dat controle uitoefent op de activiteiten van de OVM's. Het zou de procedures ten goede komen indien ze versoepeld en vereenvoudigd zouden worden.

Daartoe moet de professionalisering van de sector nog verder worden voortgezet. De BGHM heeft de voorbije jaren opmerkelijke inspanningen geleverd om haar aanpak te wijzigen en om de OVM's te begeleiden bij deze verandering. In het meerderheidsakkoord wordt opnieuw bevestigd dat er snel, eenvoudig en flexibel moet worden gehandeld, zodat de bouw- of renovatieprocessen kunnen worden versneld.

Overeenkomstig de ambitie van de regering zullen fietsstaanplaatsen bij de aankoop van woningprojecten voorrang krijgen op autostaanplaatsen, en dit in het kader van de regelgevingen en de toegekende vergunningen. Er wordt gestreefd naar 1 fiets per kamer. Voor de overige autostaanplaatsen zal onderzocht worden of er elektrische laadpalen kunnen worden geplaatst.

Bij de aankoop, bouw of renovatie van woningen wordt er steeds rekening gehouden met het kader *be.sustainable*.

### ACTIE

**De bouw van de in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen voorziene woningen voortzetten om de in het GHP en de AW voorziene projecten te voltooien.**

### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinatoren: BGHM, Woningfonds, SFAR, Citydev, Gemeenten (DWC), CLTB
- Partners: OVM

## TOELICHTING

De openbare vastgoedoperatoren zullen hun bouwplanning voortzetten en intensiveren zodat ze tegen mei 2024 8.758 woningen hebben voltooid: 6.757 woningen zullen zijn opgeleverd en 2.001 woningen zullen in aanbouw zijn.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

BGHM, Woningfonds, OVM's, Brusselse huisvestingsreferent, SFAR, DSV, Citydev, CLTB

## WETSWIJZIGINGEN

Geen wetswijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

	VO vóór 01/06/2019	VO voorzien vóór 31/05/2024	Aanvang werkzaam- heden vóór 31/05/2024	Totaal «gereali- seerd» op 31/05/2024	Overige reeds vast- gelegde projecten	Totaal	Doelstelling
Citydev	840	160	-	1.000	-	1.000	1.000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
DWC (gemeenten)	1	140	129	270	60	330	600
WF	399	471	557	1427	26	1.453	1.500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
BGHM	1.633	2.500	1.300	5.433	1.699	7.132	8.000
Totaal	3.185	3.572	2.001	8.758	1.785	10.543	11.720

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal gecreëerde nieuwe woningen
- Aantal voorlopige opleveringen
- Aantal eerstesteenleggingen

## BUDGETRAMING

---

De middelen bestemd voor het beleid inzake woningbouw zijn voorzien in de begroting van de BGHM.



## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 2: AANKOOP-RENOVATIESTRATEGIE EN LANCERING VAN DE OPENBARE OPROEP

#### VASTSTELLINGEN

De projecten voor de bouw van openbare woningen (GHP en de AW) vorderen gestaag.

Aan het huidige tempo zal het niet mogelijk zijn om een antwoord te bieden op de noodsituatie op het gebied van sociale huisvesting in het Brussels Gewest.

#### ACTIE

Ontwikkeling van een aankoop-renovatiestrategie en lancering van de openbare oproep.

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: BGHM
- Partners: OVM's, citydev.brussels, Woningfonds, bouwmeester

#### TOELICHTING

De projecten die van start zijn gegaan in het kader van de aankoopstrategie vormen dus een aanvulling op het GHP en de AW zodat er op het gebied van de geplande productie sneller resultaten kunnen worden geboekt door middel van een meer opportunistische benadering. Rekening houdend met de voorlopige opleveringen en de opgestarte werven tegen 2024 zou deze aankoopstrategie het mogelijk moeten maken om het tekort van woningen op te vullen.

Omwille van de nijpende situatie worden te verbouwen gebouwen of bouwgronden bewust niet



opgenomen in de aankoopstrategie. De mogelijkheden die zich bij de BGHM aandienen, kunnen worden bestudeerd en zo nodig op langere termijn worden geïntegreerd in de uitvoering van andere door de regering goedgekeurde bouw- en renovatieprogramma's.

In alle gevallen zal systematisch de steun van het gewestelijk comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) worden aangevraagd.

De ervaring van citydev.brussels en van het Woningfonds in sommige van de hieronder beschreven hefboomen zal kunnen worden benut om de doelstellingen te bereiken. Indien nodig zullen de partnerschappen worden versterkt. Er zal bijzonder veel rekening gehouden worden met de beperkingen en het financiële evenwicht van de OVM's, om de haalbaarheid van de aankoopmogelijkheden op lange termijn te verzekeren.

Overeenkomstig de ambitie van de regering zullen fietsstaanplaatsen bij de aankoop van woningprojecten voorrang krijgen op autostaanplaatsen, en dit in het kader van de regelgevingen en de toegekende vergunningen. Er wordt gestreefd naar 1 fiets per kamer. Voor de overige autostaanplaatsen zal onderzocht worden of er elektrische laadpalen kunnen worden geplaatst. Bij de aankoop, bouw of renovatie van woningen wordt er steeds rekening gehouden met het kader *be.sustainable*.

Deze strategie zal op termijn moeten leiden tot de aankoop van ten minste 650 woningen.

Ter herinnering: sinds de invoering van het sleutel-op-de-deurmechanisme in 2018 zijn er 9 sleutel-op-de-deuraankopen gevalideerd, goed voor een totaal van 448 nieuwe woningen<sup>20</sup>:

- het project Miroir in Jette (84 woningen)
- het project Les Sources in Vorst (39 woningen)
- het project Bervoets in Vorst (38 woningen)
- het project Emaillerie in Sint-Jans-Molenbeek (38 woningen)
- het project Dries/Libris in Vorst (53 woningen)
- het project Corbeau in Schaarbeek (18 woningen)
- het project Biebuyck in Neder-Over-Heembeek (42 woningen)
- het project Pierreries in Laeken (82 woningen)
- het project Evereast in Evere (54 woningen)

## VAN WELKE ACTIEHEFBOMEN IS ER SPRAKE?

### 1. De bestaande woningen

Hiermee worden de onbewoonde woningen bedoeld. De BGHM zal zich proactief opstellen om gebruik te maken van de beschikbare informatie van de overheid. Zo zullen de gemeenten en de OCMW's gevraagd worden om aan te geven voor welke panden op hun grondgebied volgens hun informatie een koper wordt gezocht. Ook Brussel Huisvesting zal haar bijdrage leveren door de eigenaars van leegstaande panden te contacteren. Er zal ook een link komen met de veralgemeende

20. Situatie op 12/1/2020

voorkoopperimeter om te koop gestelde woningen te verwerven.

Daarnaast zal de BGHM ook de eigenaars benaderen die via de kanalen van privéactoren hun pand te koop willen stellen. Er is al een aankoopteam van twee personen samengesteld en er werden proactieve contacten met de sector gelegd. Er zal een beroep gedaan worden op een externe dienst van 'vastgoedjagers' om meer resultaat te boeken.

Algemeen zal er rekening moeten worden gehouden met de context van de vastgoedmarkt bij het maken van sommige strategische keuzes.

## **2. Woningprojecten met een bouwvergunning of sleutel-op-de-deur-woningen**

Elk woningbouwproject met een bouwvergunning dat gedragen wordt door een particuliere of openbare speler, zal kunnen worden voorgelegd aan de BGHM, die zal beoordelen of de aankoop ervan wenselijk is. Er staat momenteel een permanente projectoproep open, waarop elke projectontwikkelaar kan reageren. Het is dus de bedoeling dat dit mechanisme via de openbare projectoproep opnieuw onder de aandacht wordt gebracht.

In dit kader moet het aankoopbesluit dat momenteel deze transacties regelt, worden herzien om de procedures te vereenvoudigen en om ervoor te zorgen dat de door de BGHM geselecteerde panden aan het einde van de onderhandelingen daadwerkelijk kunnen worden aangekocht. De systematische goedkeuring van de regering en het feit dat de operaties beperkt blijven tot de gemeenten die over minder dan 10% openbare woningen beschikken (behoudens afwijking verkregen door de regering) zouden bijvoorbeeld herzien kunnen worden.

## **3. De herziening van het aankoopbesluit**

In dit kader moet het aankoopbesluit dat momenteel deze transacties regelt, worden herzien om de procedures te vereenvoudigen en om ervoor te zorgen dat de door de BGHM geselecteerde panden aan het einde van de onderhandelingen daadwerkelijk kunnen worden aangekocht.

## **4. De te lanceren woningprojecten, naar het model van de openbare oproep**

De BGHM verduidelijkt haar behoeften en eisen vóór de lancering van een project, naar het model van de door citydev.brussels gelanceerde projectoproepen, zodat haar jaarlijkse doelstelling inzake de productie van 200 woningen kan worden behaald.

In dit opzicht heeft de huidige crisis de noodzaak blootgelegd om ons 'recht op een woonplaats' te herbekijken. De aanbevelingen die het 'Wetenschappelijk comité voor het huisvestingsvraagstuk' zal formuleren, zullen als basis dienen voor het opstellen van deze projectoproep. Hetzelfde geldt voor de aanbevelingen die de bouwmeester zal geven.

Bij dit model neemt de private projectdrager geen enkel risico, aangezien hij weet dat hij het project aan de BGHM kan verkopen. Bovendien voldoen de projecten die in dit kader vallen ook aan de voorwaarden om een versnelde procedure voor de afgifte van een SV te genieten.

Dit beperkte risico en deze vereenvoudigde administratieve stappen rechtvaardigen de toepassing

van een gereguleerde aankoopprijs. De beheersovereenkomst van de BGHM zal dienovereenkomstig worden herzien.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

BGHM, citydev.brussels, Wetenschappelijk comité voor het huisvestingsvraagstuk

## WETSWIJZIGINGEN

---

Herziening van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor afbraak van gebouwen en heropbouw van woningen.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- Herziening van het "aankoopbesluit"
- Lancering van een campagne bestemd voor de privésector

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal projecten
- Aantal woningen
- Evolutie van elk project

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid	-	25.000	-	21.000	18.900

## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 3: SOCIALISERING VAN HET OPENBARE WONINGENBESTAND

#### VASTSTELLINGEN

Vandaag de dag zijn er twee openbare verhuurders die sociale woningen aanbieden aan vergelijkbare groepen in het BHG: de BGHM/OVM's en de Gemeenten/OCMW's/Gewestelijke Grondregie.

Hoewel de doelgroepen gelijkaardig zijn, is er wel sprake van een verschillende wachtlijst en de huurprijzen verschillen eveneens.

De Brusselse gezinnen die geen fatsoenlijke woning kunnen vinden op de privémarkt moeten zich dus telkens opnieuw inschrijven bij de verschillende operatoren om hun kansen op een woning met een redelijke huurprijs of een woning die aangepast is aan hun inkomen te vergroten.

De BGHM en de OVM's zijn de enige verhuurders die een huurprijs aanbieden die daadwerkelijk wordt berekend op basis van het gezinsinkomen (tussen 22% en 24% van het inkomen).

De gemeenten, de OCMW's en de Gewestelijke Grondregie stellen hun huurprijzen op verschillende manieren vast: de kostprijs van de woning, de vaste prijs per vierkante meter, in verhouding tot de gemiddelde huurprijs op de particuliere markt, enz.

Zo kan een gezin van de ene operator tot de andere, maar ook van de ene gemeente tot de andere, een «openbare» woning toegewezen krijgen waarvan de huur min of meer is aangepast aan het gezinsinkomen en dit volgens voorwaarden die verschillen van de ene operator tot de andere.

Het is dus in het belang van de gezinnen die een woning toegewezen kregen door een gemeente, een OCMW of de Regie om hun inschrijving voor een sociale woning bij de BGHM te behouden.

#### ACTIE

Socialisering van het openbare woningenbestand.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, de minister-president
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: BGHM, gemeenten, OCMW's, Gewestelijke Grondregie

## TOELICHTING

Concreet betekent dit dat wanneer een kandidaat-huurder een woning voor bescheiden inkomens krijgt toegewezen door een gemeente/OCMW/Gewestelijke Grondregie, hij of zij een huurprijs geniet die voldoet aan de voorwaarden voor sociale huisvesting indien hij of zij ook op de wachtlijst van de BGHM staat.

De kandidaat-huurder hoeft dus niet meer te wachten op een woning van de BGHM.

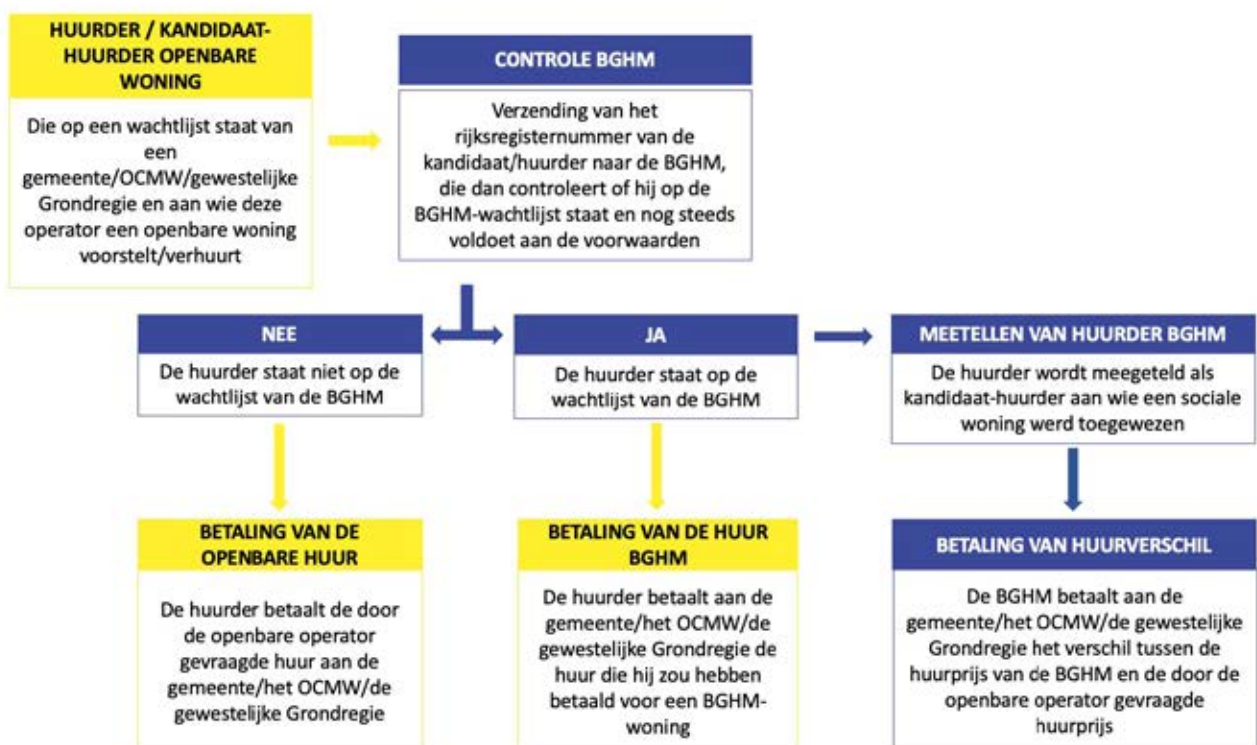
Het gewest zal de openbare verhuurder compenseren voor het winstverlies tussen de initiële bescheiden huurprijs en de door de huurder betaalde BGHM-huurprijs.

De huurder zal worden meegeteld in de BGHM-toewijzingen en zal dus van de wachtlijst voor een sociale woning worden gehaald.

Hetzelfde systeem zal ook van toepassing zijn op gezinnen die reeds huurder zijn van een gemeentelijke/OCMW-woning voor bescheiden inkomens en die bovendien ingeschreven staan op de wachtlijst van de BGHM.

Huurders van gesocialiseerde woningen zullen dezelfde rechten genieten als BGHM-huurders (mutaties, enz.).

Schema van het socialiseringsproces van gemeentelijke woningen:



## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Gemeenten, OCMW's, BGHM, Brussel Huisvesting, Gewestelijke Grondregie

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Brusselse Huisvestingscode
- Besluit van de BHR van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door de openbare vastgoedmaatschappijen ("Huurbesluit")

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- Wetswijzigingen
- Vaststelling van een modus operandi voor de uitwisseling van informatie tussen elke gemeente en de BGHM via Brussel Huisvesting
- Opstelling van een protocolakkoord waarin de contractuele en financiële voorwaarden tussen het gewest en de gemeenten worden vastgelegd
- Geleidelijke uitwerking van het systeem

## OPVOLGINGSINDICATOR

---

Aantal woningen voor bescheiden inkomens dat per jaar tot sociale woning wordt herbestemd.

## BUDGETRAMING

---

De gemiddelde kostprijs van de operatie wordt geraamd op 2.253 EUR per jaar en per woning.

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid	-	2.000	4.000	4.000	4.000





## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 4: STEUN VOOR DE AANKOOP/RENOVATIE VAN WONINGEN DOOR DE GEMEENTEN

#### VASTSTELLINGEN

In de Algemene Beleidsverklaring van elke gemeente staat de wens om de inwoners een betaalbare en kwaliteitsvolle woning aan te bieden. De voorstellen en strategieën op dit vlak variëren uiteraard al naargelang de lokale situatie.

Het staat niettemin vast dat de gemeenten niet over de nodige financiële middelen beschikken voor de aankoop en renovatie van de woningen.

In het kader van Alliantie Wonen werd er een doelstelling van 600 nieuwe woningen opgelegd aan de gemeenten via de door het Gewest gefinancierde duurzame wijkcontracten. Deze doelstelling werd gehaald en zelfs overtroffen, wat bewijst dat de gemeenten, als ze de nodige middelen krijgen, actie kunnen ondernemen door onbewoonde of onbewoonbare private woningen te herbestemmen tot sociale woningen.

De lokale realiteit verschilt ook sterk van gemeente tot gemeente. Het is essentieel dat er rekening wordt gehouden met de bijzonderheden van elke gemeente.

De zeer dichtbebouwde en dichtbevolkte gemeenten van de eerste kroon beschikken over weinig grondreserves. Het is dus zeer belangrijk dat er een herwaarderingsbeleid gevoerd wordt voor bestaande private gebouwen om het aantal openbare woningen te verhogen. Hiervoor moeten de gemeenten de middelen krijgen om onbewoonde of ongezone woningen aan te kopen of te renoveren.

De eerste pijler van het programma van het Stadsbeleid heeft tot doel het onveiligheidsgevoel tegen te gaan door middel van ruimtelijke ordening, met name via vastgoedoperaties op verlaten of leegstaande gebouwen of door de renovatie of heropbouw van ongezone of ongeschikte panden. Deze operaties en maatregelen kunnen in het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesubsidieerd worden. Er wordt een subsidie toegekend aan gemeenten of OCMW's voor de aankoop van een gebouw of de uitvoering van werken met als uiteindelijke doel het pand te herbestemmen tot gelijkgestelde sociale woning.

Deze maatregel ter bevordering van de ontwikkeling van sociale huisvesting wordt momenteel echter te weinig ingezet, zeker in de gemeenten van de tweede kroon.

Overeenkomstig de ambitie van de regering zullen fietsstaanplaatsen bij de aankoop en renovatie van woningprojecten voorrang krijgen op autostaanplaatsen, en dit in het kader van de regelgevingen en de toegekende vergunningen. Er wordt gestreefd naar 1 fiets per kamer. Voor de overige autostaanplaatsen zal onderzocht worden of er elektrische laadpalen kunnen worden geplaatst.

Bij de aankoop, bouw of renovatie van woningen wordt er steeds rekening gehouden met het kader be.sustainable.



**ACTIE**

**Lancering van een projectoproep om de gemeenten te financieren voor de aankoop of renovatie van woningen op hun grondgebied via Brussel Huisvesting.**

**Bevordering van de toepassing van Pijler 1 van het Stadsbeleid via een communicatiecampagne voor de lokale besturen.**

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, de minister-president
- Coördinator: Directie Stadsvernieuwing
- Partners: Gemeenten, OVM's, OCMW's, de BGHM, WF, citydev.brussels, Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO), Brussel Huisvesting

**TOELICHTING**

Naast het bouwen van woningen is het ook nodig om een beleid te voeren voor het verwerven of renoveren van private woningen om ze te herbestemmen tot sociale woningen.

Deze operaties moeten op een gerichte manier in de sterk verstedelijkte blokken worden uitgevoerd. De gemeente is met haar grondige kennis van haar eigen grondgebied de beste operator om deze operaties uit te voeren.

Pijler 1 van het Stadsbeleid is een bestaand systeem waarmee deze doelstelling kan worden uitgevoerd. Het is de bedoeling dat de gemeenten het systeem beter kennen en meer gaan gebruiken.

Het gewest zal een projectoproep lanceren waardoor de gemeenten een financiering kunnen krijgen voor dit soort operaties, waarbij er een onderscheid wordt gemaakt tussen buiten en binnen de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH):

- 80% van de woningen waarop de operatie betrekking heeft, zal door de OVM's worden beheerd als sociale woning
- 20% zal door de OVM's of de gemeente worden beheerd als sociale woning, woning voor middeninkomens of woning voor bescheiden inkomens

Dit aankoop-/renovatiebeleid zal gebaseerd zijn op roosters voor de raming van de aankoop van het Gewestelijke Comité voor de aankoop van onroerende goederen (GCAO).

In het kader van de gezamenlijke overeenkomst (zie actie 10) zal samen met elke gemeente een doelstelling worden vastgelegd inzake het aantal aan te kopen en te renoveren woningen.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Gemeenten, OCMW's, de BGHM en OVM's

## WETSWIJZIGING

---

Geen wijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- Opname van dit proces in de protocolakkoorden met de gemeenten, waarbij per gemeente doelstellingen worden vastgelegd
- Lancering van de projectoproep 'aankoop/renovatie' voor de gemeenten via Brussel Huisvesting

2022: operationele regeling met een gemiddelde van 133 woningen/jaar

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Belangrijkste indicatoren:

- Aantal aangekochte woningen per gemeente
- Aantal opnieuw te huur gestelde woningen per gemeente

Bijkomende indicatoren:

- Uitvoeringstermijn
- Gemiddelde kostprijs per woning voor elke operatie

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	-	2.400	2.400	2.400	2.400
Nieuw beleid	-	500	500	1.000	1.000

Aankoopluik: wachten op het referentierooster van het aankoopcomité (gemiddelde van 200.000 euro / woning)

Renovatieluik: benodigd budget maximaal 2.000 euro / m<sup>2</sup> (gemiddelde woning van 100 m<sup>2</sup>).

Voor de regeling Stadsbeleid pijler 1 bepaalt art. 52 van de ordonnantie voor stedelijke herwaardering dat: "(...) Minstens twintig procent van budgetten op jaarbasis die bestemd zijn voor het stadsbeleid, zijn voorbehouden voor de stadsbeleidsprogramma's bedoeld in artikel 51, eerste lid, a)". Zo bedraagt het jaarbudget voor het Stadsbeleid Pijler 1 momenteel minimaal 2.400.000 euro (20% van het budget van het Stadsbeleid planning 2017-2020 - 42.000.000 euro op jaarbasis).

## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 5: RENOVATIE VAN HET SOCIALEWONINGENBESTAND

#### VASTSTELLINGEN

Het aanbod sociale woningen veroudert natuurlijk mettertijd, en moet onderhouden en gerenoveerd worden. De energieprestaties van de gebouwen moeten eveneens worden verbeterd, met name om de huurlasten te verlagen.

Voor de investeringen die nodig zijn voor het onderhouden en renoveren van het bestaande gebouwenbestand zijn aanzienlijke financiële middelen nodig en daarom lijkt het aangewezen om de actie van de Europese fondsen te combineren met gewestelijke regelingen en de verschillende steunvormen optimaal op elkaar af te stemmen, met name via het EFRO 2021-2027 in het kader van SD 2.1. Het bevorderen van maatregelen voor energie-efficiëntie en/of de specifieke doelstelling 4.3 het bevorderen van de sociaaleconomische integratie van gemarginaliseerde gemeenschappen, zoals migranten en kansarme groepen, door middel van geïntegreerde acties, onder meer op het vlak van huisvesting en sociale diensten.

Bij de renovatie van openbare woningen is het soms noodzakelijk om de bewoners van de betreffende woningen te herhuisvesten. De moeilijkheid om voor deze huurders een woning te vinden in een al overbevroegd woningenbestand zet duidelijk een rem op het renovatiebeleid.

Het duurt vaak meerdere jaren voordat er een geschikte sociale woning voor deze gezinnen wordt gevonden, aangezien er eerst een andere woning moet vrijkomen voordat die aan een gezin kan worden toegewezen. Dit is een vrij onvoorspelbaar proces en leidt tot langere wachttijden en langere periodes van leegstand van te renoveren woningen.

#### ACTIE

**De bestaande gebouwen renoveren om het energieverbruik en de lasten voor de huurders te verlagen.**

**Innovatieve herhuisvestingsoplossingen voor huurders voorzien gedurende de renovatiewerken.**



## VERANTWOORDELIJEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: BGHM
- Partners: OVM

## TOELICHTING

---

### INNOVATIEVE OPLOSSINGEN VOOR TIJDELIJKE HERHUISVESTING VAN HUURDERS

---

Het is absoluut noodzakelijk om innovatieve en snellere herhuisvestingsoplossingen te vinden om de renovatiewerken niet te vertragen en om de toewijzing van nieuwe gerenoveerde woningen aan gezinnen die soms al jarenlang op de wachtlijst staan, niet te blokkeren.

Om de start van renovatieprojecten te bespoedigen en tegelijk woningen aan te bieden in de buurt, worden alternatieve en tijdelijke herhuisvestingsoplossingen voor de duur van de werken onderzocht. Het gaat dan bijvoorbeeld om oplossingen op de private huurmarkt of private huisvestingsmogelijkheden, prefabvoorzieningen. Vanaf 2021 kan er via proefprojecten worden gestart met deze verschillende regelingen.

### VERBETERING EN VEREENVOUDIGING VAN DE RENOVATIEPROCEDURES

---

De renovatie van het bestaande socialewoningenbestand is één van de belangrijkste actiepijlers van de BGHM en de OVM's. De twee vorige vierjarenprogramma's (2010-13 en 2014-17) hebben gezorgd voor de renovatie van 4.452 woningen.

Voor de periode 2020-2024 gaat het om 36.758 woningen die 1 of meerdere interventies ondergaan:

- 2.773 woningen voor zware of volledige renovatie
- 7.147 woningen voor renovatie van de gebouwschil
- 25.798 woningen voor renovatie van de technische componenten
- 1.040 woningen voor renovatie van andere componenten

Gepland einde van de werken:

Gepland einde van de werken	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Volledige en zware renovaties van woningen	49.944.361 €	65.103.110 €	41.273.296 €	37.494.372 €	77.814.464 €	<b>271.629.603 €</b>
Aantal betrokken woningen	401	663	281	463	965	<b>2.773</b>
Volledige en gedeeltelijke renovatie van de gebouwschil	24.915.373 €	31.604.421 €	47.002.513 €	19.266.060 €	41.675.436 €	<b>164.463.803 €</b>
Aantal betrokken woningen	1.683	1.404	1.889	737	1.434	<b>7.147</b>
Renovatie van technische componenten	32.480.306 €	28.519.388 €	4.284.197 €	35.915.468 €	5.703.325 €	<b>106.902.684 €</b>
Aantal betrokken woningen	7.251	6.735	993	10.065	754	<b>25.798</b>
Renovatie van 'andere' componenten	679.009 €	283.500 €	2.125.455 €	3.613.709 €	0 €	<b>6.701.673 €</b>
Aantal betrokken woningen	628	0	268	144	0	<b>1.040</b>
<b>Totaal budget renovaties</b>	<b>108.019.049 €</b>	<b>125.510.419 €</b>	<b>94.685.461 €</b>	<b>96.289.609 €</b>	<b>125.193.225 €</b>	<b>549.697.763 €</b>
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>9.963</b>	<b>8.802</b>	<b>3.431</b>	<b>11.409</b>	<b>3.153</b>	<b>36.758</b>

In het licht van deze cijfers heeft de BGHM verschillende maatregelen genomen om de voortgang van deze projecten te bespoedigen:

- Het belangrijkste instrument daarvoor is de invoering van de globale initiële plannings (GIP's). Met deze GIP's wordt aan de OVM's opgelegd dat ze hun voorontwerp van werken indienen en respectievelijk binnen 24 en 48 maanden na de datum van de toekenning van de budgetten met de werken beginnen.

- Er zullen nog andere maatregelen worden genomen om de verbetering en de vereenvoudiging van de procedures te versnellen:
  - Zo zal er een reeks overheidsopdrachten worden gebundeld (via raamovereenkomsten, aankoopcentrales), zoals voor opdrachten inzake EPB, landmeters, leveringen, verzekeringen, enz., waardoor de OVM's kunnen besparen in tijd en personele middelen
  - De uitoefening van zwaar toezicht zal bij de opmaak van de volgende beheersovereenkomst worden herzien

## FINANCIERINGSPROGRAMMA'S VOOR DE RENOVATIE

De renovatie van sociale woningen moet worden voortgezet, aangezien het patrimonium van de OVM's oud is en zowel op milieu- als op maatschappelijk vlak in overeenstemming moet worden gebracht met de normen, waardoor het energieverbruik en de lasten voor de huurders kunnen worden verlaagd. Het bedrag van de huurlasten die betaald moeten worden door een reeds kwetsbaar publiek, kan immers in bepaalde gevallen hoger liggen dan het huurbedrag.

### 1. Nieuw vierjarenplan

De vierjarenplannen zijn de door de BGHM opgezette financieringsprogramma's waarmee de OVM's hun patrimonium kunnen onderhouden en renoveren met behulp van subsidies en terugvorderbare voorschotten.

Deze financieringsprogramma's hebben hun nut ruimschoots bewezen aangezien ze bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van woningen die zijn aangepast aan de huurders en die milieuvriendelijk en in voorbeeldige staat zijn.

Er zal een nieuw vierjarenplan worden gelanceerd dat het vorige plan 2018-2021 opvolgt.

Dit nieuwe vierjarenplan zal rekening houden met de aanbevelingen omtrent de verbetering van de processen en zal vooral gericht zijn op het verminderen van het energieverbruik en de lasten.

### 2. Enveloppe voor sociale en klimaatrenovatie (ESKR)

De vierjarenprogramma's hebben echter nog steeds een starre en complexe werkwijze (vaste tijdschema's, trekkingsrechten, herbestemming). Het afstemmen van de budgetten op de realiteit van de renovatieprojecten is een moeilijke oefening.

De prioriteit voor de komende financieringen is dus om een continu proces te creëren in het beschikbaar stellen van middelen, zodat de investeringscyclus niet wordt onderbroken door de starheid van het kader.

De budgetten die nodig zijn voor de voortzetting van het renovatieproces worden geraamd op 300 miljoen euro tegen 2025. De renovatie van de sociale woningen moet worden uitgevoerd met inachtneming van de geldende sociale en milieunormen.

Dat is de bedoeling van de Enveloppe voor sociale en klimaatrenovatie van 50 miljoen euro die in 2020 is uitgetrokken. Deze eerste bedragen moeten het mogelijk maken de ontbrekende haalbaarheidsstudies uit te voeren of de werken aan te vatten van bijna afgeronde projecten. Met dit nieuwe financieringsprogramma kan de tijd tussen de vastlegging van de middelen (dus de goedkeuring van de financiering van het project) en de voltooiing van de werken zo kort mogelijk gehouden worden, door voorrang te geven aan projecten waarvan



de werken kunnen beginnen.

Deze nieuwe investeringsprogramma's zullen gepaard gaan met strategieën voor een langetermijnplanning in de sector om de onderbenutting van beschikbare middelen zo veel mogelijk te voorkomen. De bedoeling van de strategische tienjareninvesteringsplannen van de OVM's is om de financiële vastleggingen op het gewestelijk niveau flexibeler en efficiënter te maken. Deze strategisch plannen voldoen aan 2 essentiële vereisten:

- Ze moeten een weerspiegeling zijn van de patrimoniumbehoeften van de OVM's op het vlak van vastgoedinvesterings en de prioriteit van de interventies, overeenkomstig de gewestelijke doelstellingen
- en een overzicht bevatten van de geplande en aangewende middelen om ze binnen de gestelde termijnen operationeel en uitvoerbaar te maken

In tegenstelling tot de vierjarenprogramma's die bij elke nieuwe financieringsperiode en bij elke interne wijziging tijdens de financieringsperiode door de regering goedgekeurd moesten worden, zal de ESKR slechts één keer door de regering moeten worden goedgekeurd. Enkel de criteria voor de selectie van de projecten zullen ter goedkeuring worden voorgelegd. De BGHM zal de budgetten toewijzen op basis van de gerechtvaardigde verzoeken van de OVM's.

Op die manier kan zoveel mogelijk worden voorkomen dat de financiering tijdens de financieringsperiode onnodig wordt geblokkeerd en dat het uitstaande bedrag bij elk nieuw investeringsprogramma wordt verhoogd.

## METHODE:

Om deze doelstelling te realiseren, zal de BGHM zich baseren op:

- De fase van toewijzing van de dienstenopdrachten voor de haalbaarheidsstudies
- De fase van voorontwerp

De BGHM zal het budgettaire kader vastleggen en de definitieve financieringen toewijzen nadat de OVM's de documenten met betrekking tot deze twee fasen hebben bezorgd.

Door deze methode kunnen de uitgaven en de vastleggingen jaarlijks nauwkeurig worden gepland. De voorbereidingsperiode voor deze projecten zal op die manier kunnen worden vervroegd, worden aangevat en worden aangepast aan de behoeften.

Uiteindelijk zal het bespoedigen van de renovatieprojecten mee zorgen voor een groter aantal aangepaste en nieuw toegewezen woningen.

Overeenkomstig de ambitie van de regering zullen fietsstaanplaatsen bij de renovatie van woningprojecten voorrang krijgen op autostaanplaatsen, en dit in het kader van de regelgevingen en de toegekende vergunningen. Er wordt gestreefd naar 1 fiets per kamer. Voor de overige autostaanplaatsen zal onderzocht worden of elektrische laadpalen kunnen worden geplaatst.

Bij de aankoop, bouw of renovatie van woningen wordt er steeds rekening gehouden met het kader *be.sustainable*.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

BGHM

## WETSWIJZIGING

---

Geen wijziging noodzakelijk

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

De werken moeten starten binnen de vier jaar na de toekenning van de financiering aan de OVM.

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal gerenoveerde woningen en uitgevoerde toewijzingen
- Termijn tussen de toekenning van een financiering aan een OVM en de start van de werken
- Termijn voor herhuisvesting wegens renovatie

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw huisvestingsbeleid	-	1.000	-	-	-

De middelen bestemd voor het renovatiebeleid zijn voorzien in de begroting van de BGHM.

Er moeten vastleggingskredieten voor de voortzetting van renovatieprogramma's die gelijkwaardig zijn aan de vorige vierjarenprogramma's worden opgenomen.

## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 6: PLAATSING VAN FOTOVOLTAÏSCHE INSTALLATIES OP SOCIALE WONINGEN DIE BEHEERD WORDEN DOOR DE OVM'S

#### VASTSTELLINGEN

In 2018 heeft de Brusselse regering beslist om 10 miljoen euro uit te trekken voor de plaatsing van zonnepanelen op gebouwen van sociale woningen. Dit project is een van de prioritaire acties die het gewest in oktober 2019 in het kader van het Energie-Klimaatplan 2030 heeft vastgelegd.

Het doel van dit project is om de lasten voor de huurders van de woningen van de OVM's te verlagen en tegelijkertijd de uitstoot van broeikasgassen die voortkomen uit de opwekking van elektriciteit te verminderen.

Deze investering past dus volledig binnen de sociale en klimaatambitie van het gewest en zal de wens van het gewest om tegen 2050 100% van de elektriciteit uit hernieuwbare energiebronnen te halen, mee helpen verwezenlijken.

#### ACTIE

**Plaatsing van fotovoltaïsche installaties op sociale woningen die beheerd worden door de OVM's.**

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister bevoegd voor de Klimaattransitie, Leefmilieu en Energie
- Coördinator: BGHM
- Partners: OVM, Leefmilieu Brussel

#### TOELICHTING

In de regeringsbeslissing van juli 2018 is bepaald dat de investering van 10 miljoen euro wordt toegekend in de vorm van een lening tegen een voordelige rente van het Klimaatfonds.



De BGHM werd aangeduid om het beheer van dit project te centraliseren. De BGHM wordt belast met de coördinatie van elke ontwikkelingsfase, gaande van haalbaarheidsstudies inzake de daken van de OVM's tot de oplevering van de werken. Het werk van de BGHM is onderverdeeld in verschillende stappen:

- Uitschrijven van een opdracht voor diensten voor de aanstelling van een bureau voor deskundig advies en kwaliteitsvolle audit
- Voltooien van de portefeuille van in aanmerking komende gebouwen
- Conform maken van de elektrische installaties en renoveren van de daken van de gebouwen waarop de zonnepanelen worden geplaatst
- Uitvoering van de nodige overheidsopdrachten voor de aanstelling van de installateurs en andere betrokken partijen
- Aanvraag, analyse, eventuele wijzigingen en goedkeuring van de bestekken van de aangestelde aannemers
- Uitvoering van de werkzaamheden
- Oplevering van de werken

De BGHM heeft al een ingenieur aangenomen die belast is met het projectbeheer. Sindsdien werden alle OVM's gecontacteerd en kon elke OVM op basis van een eerste lijst van mogelijk in aanmerking komende gebouwen tien prioritaire gebouwen kiezen. Er werden simulaties op deze gebouwen uitgevoerd en de sites worden momenteel bezocht. Er is een modelovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's opgesteld voor het gedelegeerde bouwheerschap van deze werken.

Om de werken tot een goed einde te brengen, zal de BGHM de steun krijgen van een bureau voor deskundig advies en kwaliteitsvolle audit. Hiertoe werd er een bijzonder bestek opgemaakt.

Vervolgens zal de uitvoering starten van de nodige overheidsopdrachten voor de aanstelling van de installateurs en andere betrokken partijen. De werken zullen naar verwachting 2 tot 3 jaar duren, zodat de volledige investering tegen 2024 is afgerond.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

BGHM, OVM's, Leefmilieu Brussel

## WETSWIJZIGING

---

Geen wijzigingen noodzakelijk.

## UITVOERINGSTERMIJN

---

- 2020-2021: uitvoering van de nodige overheidsopdrachten voor de aanstelling van de installateurs en andere betrokken partijen, van de opmaak van bestekken tot de gunning van de opdrachten.
- 2021-2024: Uitvoering en oplevering van de werken.

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Belangrijkste indicator: productiecapaciteit van de installaties berekend in megawattpiek

Bijkomende indicatoren:

- Verlaging van de elektriciteitskosten voor de huurders
- Vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid <sup>21</sup>	-	300	300	300	300

---

21. Erelonen van het begeleidende studie bureau





## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 7: VERMINDERING VAN DE LASTEN VOOR HET ONDERHOUD VAN GROENE RUIMTEN ROND SOCIALE WONINGEN

#### VASTSTELLINGEN

De groene ruimten die aanwezig zijn rond veel sociale woningen in Brussel, zijn bevorderlijk voor ontmoetingen, gesprekken tussen burens en de ontwikkeling van nieuwe vormen van solidariteit die bijdragen tot het welzijn van de bewoners.

De kosten voor het onderhoud van deze groene ruimten mogen echter geen belemmering vormen voor het onderhoud of de aanleg ervan. Deze kosten zijn echter deels ten laste van de huurders.

Een gedifferentieerd beheer hiervan zou het mogelijk kunnen maken om zowel deze onderhoudskosten te verminderen als de biodiversiteit in het Brussels Gewest te vergroten.

#### ACTIE

De samenwerkingsovereenkomst tussen de BGHM en LB effectief maken om de gezamenlijke werkzaamheden te begeleiden, doelstellingen vast te stellen, de middelen af te bakenen en 5 proefprojecten vast te stellen.

De lancering van 4 proefprojecten om de natuur en/of de stadslandbouw in de groene ruimten, de omgeving van de gebouwen en/of in de sociale woningbouw tot ontwikkeling te brengen.

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister bevoegd voor de Klimaattransitie, Leefmilieu en Energie
- Coördinator: BGHM en Leefmilieu Brussel
- Partners: de 4 betrokken OVM's



## TOELICHTING

---

Eind 2019 heeft de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting de BGHM de opdracht gegeven om te onderzoeken hoe de kosten van deze “groene longen” voor de bewoners die ervan genieten, kunnen worden verminderd.

Naast het kostenbeheer is er nog een andere grote uitdaging: de noodzaak om de biodiversiteit van de Brusselse groene ruimten te verzekeren. Deze verplichting staat centraal in de gewestelijke beleidsverklaring. Ze zal moeten worden geconcretiseerd door het beheer van een deel van de groene ruimten waarover onze sociale woningen beschikken, aan te passen.

Het gedifferentieerd beheer van deze ruimten zou immers ook kunnen zorgen voor echte biodiversiteit binnen deze zeer specifieke groene gronden.

Het is in dit kader dat de BGHM en Leefmilieu Brussel in juni 2020 een samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend om de samenwerkingsmodaliteiten tussen beide instellingen te specificeren, met de bedoeling natuur en stadslandbouw tot ontwikkeling te brengen binnen het niet-bebouwde patrimonium van de OVM's, om zo de huurlasten in verband met het onderhoud van de omgeving (groene ruimten, onmiddellijke omgeving van de gebouwen en wegen) te verlagen.

De BGHM en LB zullen 4 proefprojecten lanceren om de natuur en/of de stadslandbouw in de groene ruimten, de omgeving van de gebouwen en/of in de sociale woningbouw tot ontwikkeling te brengen. Het is de bedoeling die proefprojecten in de toekomst te kunnen herhalen in het niet-bebouwde patrimonium van de OVM's en dit nog steeds met het oog op een verlaging van de hiermee gepaard gaande onderhoudskosten en een betere biodiversiteit.

De proefprojecten zullen uiterlijk op 31/12/2022 aflopen. De projecten zullen vervolgens grondig worden geanalyseerd. De positieve ervaringen die worden waargenomen, zullen geleidelijk aan worden overgenomen bij andere sociale woningcomplexen.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

BGHM, Leefmilieu Brussel, OVM's, kabinet van de minister bevoegd voor Klimaattransitie, Leefmilieu en Energie

## WETSWIJZIGINGEN

---

Geen wijzigingen nodig.



## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2021: lancering van 4 proefprojecten voor een duur van 2 jaar
- 2023: evaluatie van 4 proefprojecten en beslissing om het proces al dan niet te bestendigen, evenals de uitbreiding ervan naar andere sites
- 2024: geleidelijke toepassing van de positieve ervaringen bij andere sociale woningcomplexen

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Hoofdindicator: kostprijs van de huurlasten verbonden aan het onderhoud van de groene ruimten
- Bijkomstige indicator: biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+ coëfficiënt)

## BUDGETRAMING

---

De terbeschikkingstelling van personeel en van verschillende facilitatordiensten van Leefmilieu Brussel (Water, Natuur, Bodem, Stadslandbouw, Duurzame Wijken).



## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 8: HERZIENING VAN DE TOEWIJZINGSCRITEIA VOOR SOCIALE WONINGEN

#### VASTSTELLINGEN

Er staan meer dan 49.000 gezinnen op de wachtlijst voor het verkrijgen van een sociale woning, maar de wachttijd varieert sterk al naargelang de gezinssamenstelling. 98% van de gezinnen die al 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, hebben een woning met 3 of meer slaapkamers nodig. Zo kan de wachttijd voor sommige gezinnen, gelet op de normen van de Brusselse Huisvestingscode inzake omvang en aantal kamers, oplopen tot 5 of tot 10 jaar.

De Brusselse woningmarkt kent immers een tekort aan grote woningen, vooral tegen een prijs die betaalbaar is voor grote gezinnen. De gezinnen zijn daardoor genoodzaakt om onaangepaste woningen te huren op de private huurmarkt. Kinderen zijn de eerste slachtoffers van deze situatie. Daarom is het essentieel dat er een snelle oplossing komt, naast de bouwplannen van de openbare vastgoedoperatoren.

#### ACTIE

Herziening van de criteria voor de toewijzing van woningen om zo veel mogelijk dezelfde gemiddelde termijnen voor het verkrijgen van een woning te verzekeren ongeacht de gezinsstructuur van de betrokken gezinnen.

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: BGHM
- Partners: OVM's

#### TOELICHTING

Er zal een werkgroep, bestaande uit de BGHM en de OVM's, worden opgericht om nieuwe normen voor te stellen met betrekking tot het aantal en de grootte van de kamers voor grote gezinnen, bijvoorbeeld om het



mogelijk te maken dat gezinnen een woning krijgen toegewezen die niet noodzakelijkerwijs één kamer per kind boven de 15 jaar heeft, of om de limiet van 2 kinderen per kamer te verhogen wanneer de oppervlakte van de kamers en het appartement dit toelaat. Deze nieuwe normen zullen ervoor zorgen dat het comfort van de bewoners op het vlak van beschikbare ruimte in de woning kan worden behouden.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

OVM's, BGHM

## WETSWIJZIGING

---

Wijziging van het besluit van de BHR van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de BGHM of door de openbare vastgoedmaatschappijen (Huurbesluit - artikel 3).

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- Lancering van een werkgroep met de BGHM en de OVM's
- Conclusies van de werkgroep

2022: wetswijzigingen

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Hoofdindicator: evolutie van het aantal woningen dat aan grote gezinnen wordt toegewezen
- Bijkomstige indicator: evolutie van de wachttijden voor grote gezinnen

## BUDGETRAMING

---

Geen budgettaire impact.

## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 9: TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE APP "APPINEST" VOOR ALLE SOCIALE HUURDERS VAN HET GEWEST

#### VASTSTELLINGEN

Het meedelen van informatie over uit te voeren werkzaamheden in de sociale woningen of het melden van technische storingen gebeurt niet altijd op een efficiënte manier. Ook de opvolging van uitgevoerde of lopende interventies en de informatieverstrekking aan de huurders kan worden verbeterd.

In 2013 heeft de Brusselse regering de app «Fix My Street»<sup>22</sup> gelanceerd, waarmee gebruikers incidenten op de wegen kunnen melden (sluikstorten, defecte verlichting of verkeerslichten, schade aan stadsmeubilair, beschadigde wegen, enz.) De informatie wordt doorgegeven aan de gemeentelijke of gewestelijke diensten, die de uitgevoerde interventies opvolgen voor de gebruikers via de app.

Gezien het grote succes van Fix My Street was er ook binnen de sociale huisvestingssector vraag naar een gelijkaardige app. Het doel was om te beschikken over een gebruiksvriendelijk instrument voor de sociale huurders en de beheerders van OVM's: huurders van sociale woningen zouden eventuele problemen, storingen of schade in hun gebouw of woning snel aan hun OVM kunnen melden en daarnaast zouden ze ook in real time op de hoogte kunnen worden gebracht van de opvolging die eraan wordt gegeven. Bovendien moest de app de OVM's in staat stellen om de huurders een betere dienstverlening en opvolging aan te bieden.

Eind 2019 werd een budget van 500.000 euro voorbehouden voor de ontwikkeling van de app Appinest. Een eerste prototype werd in september 2020 ter beschikking gesteld van de OVM Lojega en werd door een panel van huurders getest.

22. <https://fixmystreet.brussels/>

#### ACTIE

**Voltooiing van de ontwikkeling van de app Appinest en invoering van het systeem voor alle sociale woningen van het gewest.**

**Het ter beschikking stellen van elektronische Appinest-terminals in de hoofdzetel van de OVM's om alle huurders in staat te stellen de app te gebruiken, zonder dat ze noodzakelijkerwijs een smartphone hebben.**

**Huurders begeleiden en opleiden om de app te gebruiken via de PSC's en OCR's (Openbare Computerruimtes).**



## VERANTWOORDELIJEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: BGHM
- Partners: OVM's, sociale huurders, Brussel Fiscaliteit, Actiris

## TOELICHTING

---

De BGHM is een partnerschap aangegaan met Brussel Fiscaliteit om deel uit te maken van het gewestelijke «ProDigit»-initiatief van Brussel Fiscaliteit.

Binnen ProDigit is de Digital Studio geïmplementeerd die apps voor burgers ontwikkelt om zo de verzoeken “burgers - besturen - burgers” (BTC) te vereenvoudigen door ze te digitaliseren. Op die manier krijgen de burgers een extra dienst aangeboden. Voorbeelden hiervan zijn Fix My Street, MyTax, Hotel Tax, Lez Brussels.

Op verzoek van de BGHM, een partner in het ProDigit-programma, is een specifiek project opgezet voor de sociale huisvestingssector. Dit project volgt de door Digital Studio ontwikkelde methodologie (behoeften bepalen, concept, prototype): eerst worden de behoeften van de gebruikers (huurders en OVM's) in kaart gebracht. Vervolgens wordt een oplossingsconcept uitgedacht en uiteindelijk wordt de tool ontwikkeld. Op deze manier kan de BGHM garanderen dat de uiteindelijke app alle door de sociale huurders, de OVM's en de BGHM gewenste functionaliteiten aanbiedt.

De aanpak is innovatief omdat ze klantgericht is en oplossingen voorstelt. De app zal de huurders in staat stellen om:

- Een technische interventie aan te vragen en deze aanvraag op te volgen
- Hun openstaand saldo en de betaalde bedragen online te raadplegen
- Hun gegevens te raadplegen en wijzigingen te rapporteren
- Hulp te vragen
- Nieuwigheden van hun OVM of van de BGHM te volgen

De app zal het ook mogelijk maken om bepaalde sociale acties gericht op huurders te promoten. Er zou bijvoorbeeld een partnerschap met Actiris kunnen worden aangegaan zodat de huurders (waarvan de meerderheid leeft van een vervangingsinkomen) rechtstreeks in de app werkaanbiedingen ontvangen.

Het projectteam zal gebruikerstesten uitvoeren en alle OVM's opleiden in functie van de al dan niet door de OVM's geselecteerde optionele modules. De OVM's zullen kunnen kiezen welke personeelsleden de opleiding volgen en wie informatie in de app zal kunnen publiceren. De opleiding zal worden opgedeeld in twee hoofd-pijlers: een pijler met betrekking tot de voorstelling van de app en een pijler met betrekking tot het publiceren van informatie in de app.

Er zal ook een evaluatie van het gebruik van de applicatie plaatsvinden om indien nodig aanpassingen te doen, bijvoorbeeld op het vlak van gebruiksgemak, extra mogelijkheden of het gebruik van verschillende talen (met respect voor de taalwetgeving).

Het is niet de bedoeling om de permanente dienstverlening van de OVM's te vervangen of om de afspraken tussen huurders en OVM's te schrappen. Het is veeleer een bijkomende dienst die hen op verzoek van de sector wordt aangeboden en die in de loop van de tijd zal evolueren in functie van de vraag.

De digitale kloof mag de meeste kwetsbare huurders in geen geval benadelen:

- Er zullen terminals beschikbaar zijn voor alle huurders bij de hoofdzetel van hun OVM. Door middel van deze terminals zullen ze de app kunnen gebruiken zonder dat ze noodzakelijkerwijs een "smartphone" hebben. In eerste instantie zal in elk van de OVM-hoofdzetels slechts één terminal worden geplaatst.
- de PSC's zullen, zoals vermeld in de «PSC»-overeenkomst, ook werken aan de digitale kloof bij sociale huurders. Daarnaast zullen ze de huurders begeleiden bij het gebruik van de app.
- Via IRISLine zal er voor iedereen (zowel huurders als OVM's) een helpdesk beschikbaar zijn en daarnaast zal er tevens een rubriek met veelgestelde vragen beschikbaar zijn op de website van de BGHM en worden doorgestuurd naar de OVM's. Bij de OCR (Openbare Computerruimtes) zal men ook worden opgeleid om huurders te begeleiden bij het gebruik van de app.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Brussel Fiscaliteit (in het kader van haar "ProDigit"-initiatief), de 16 OVM's (waarvan er één de actie coördineert: LoJeGa) en de federaties uit de sector.

## WETSWIJZIGING

---

Geen wijziging nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020 :

- September: start van het proefproject met Lojega (fase 1)
- Oktober 2020: test met 5 OVM's (fase 2)
- December 2020: geleidelijke toevoeging van andere OVM's (fase 3)

2021: voltooiing van de testfasen met de OVM's, opleiding van de OVM's en geleidelijke invoering van de definitieve app bij de OVM's door het sluiten van overeenkomsten

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal OVM's dat de tool gebruikt
- Aantal sociale huurders dat de tool gebruikt
- Aantal meldingen

## BUDGETRAMING

---

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Opgenomen in het budget	1.125	500	-	-	-
Nieuw beleid	-	40	265	15	15



## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 10: SLUITEN VAN HUISVESTINGSOVEREENKOMSTEN MET DE GEMEENTEN

#### VASTSTELLINGEN

In de Algemene Beleidsverklaring van elke gemeente wordt de wens benadrukt om de inwoners een betaalbare en kwaliteitsvolle woning aan te bieden. De voorstellen en strategieën op dit vlak variëren uiteraard naar gelang van de lokale situatie.

Afgezien van de Duurzame Wijkcontracten, die niet op het hele Gewest betrekking hebben, moet echter worden vastgesteld dat er tussen de gemeenten en het Gewest weinig of niet overlegd wordt over het gevoerde huisvestingsbeleid.

Hierdoor raakten tal van projecten voor de bouw en/of renovatie van woningen van sociale aard geblokkeerd.

Om de in de Gewestelijke Beleidsverklaring beschreven doelstellingen te verwezenlijken, moet er nauw worden samengewerkt met de gemeenten.

#### ACTIE

Een huisvestingsovereenkomst met elke gemeente sluiten om de gedeelde en wederzijdse doelstellingen en daartoe benodigde middelen vast te leggen.

Financiële steun verlenen aan de gemeenten in de vorm van een subsidie voor de aanwerving van een huisvestingsreferent binnen elke gemeente.

Een gewestelijk/gemeentelijk opvolgingscomité oprichten voor de operationele follow-up, om de doelstellingen van elke overeenkomst te evalueren, aan te passen en te verwezenlijken.



## VERANTWOORDELIJEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: Gemeenten, OVM's, OCMW's, BGHM, Woningfonds, citydev.brussels

## TOELICHTING

---

Eind 2019 begon de staatssecretaris voor Huisvesting met gesprekken met de gemeenten over de huisvestingskwestie. De bedoeling was om alle lokale actoren op het vlak van openbare huisvesting binnen elke gemeente te ontmoeten: burgemeester, schepen voor huisvesting, OCMW-voorzitter en OVM-voorzitter. Het doel was om een volledig beeld te krijgen van de behoeften en uitdagingen van de lokale actoren op het vlak van huisvesting.

Alle geraadpleegde lokale actoren delen de wens om de huisvestingscrisis aan te pakken. De gesprekken waren zeer open en constructief: de gemeenten zetten zich in om actief te zoeken naar innovatieve oplossingen om het hoofd te bieden aan de huisvestingscrisis. Zo konden er tal van initiatieven worden uitgewerkt via verschillende hefboomen: de socialisering van gemeentelijke woningen, de zoektocht naar grondmogelijkheden, de begeleiding van huurders of de renovatie van sociale woningen.

De contacten en de regelmatige informatie-uitwisselingen die uit deze gesprekken zijn voortgevloeid, blijken uiterst nuttig voor een coherent beheer van het aanbod van openbare woningen op het hele grondgebied van het gewest.

De oplossingen die tijdens deze ontmoetingen werden besproken, zullen vervolgens concreet vorm krijgen in 19 "gemeentcontracten", waarin rekening wordt gehouden met de specifieke sociologische en grondgebonden eigenschappen van elke gemeente. Deze contracten zullen de autonomie en de financiën van de gemeenten niet in het gedrang brengen.

In deze overeenkomsten zullen de te vervullen opdrachten worden toegelicht, zoals:

- Gemeentelijke woningen voor bescheiden inkomens herbestemmen tot sociale woningen
- De bouw van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente bevorderen
- Bestaande woningen aankopen
- In overleg handelen om de woningleegstand tegen te gaan en actief samenwerken aan de ontwikkeling van het openbaar beheersrecht, waarbij er gestreefd wordt naar een aanpak in overleg met de eigenaar
- In overleg actie ondernemen tegen ongezonde woningen
- Een gecoördineerd beleid opzetten met de BGHM voor het beheer van openbare gronden
- Een redelijke huurprijs garanderen
- In samenwerking met de OCMW's het verlies van huisvesting helpen te bestrijden
- Illegale toeristische accommodatie bestrijden

De operationele follow-up van elke huisvestingsovereenkomst zal uitgevoerd worden door een begeleidingscomité dat bestaat uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van de gemeente en van het gewest. Dit comité zal een specifiek stappenplan opstellen voor elk project dat binnen de betrokken gemeente wordt uitgevoerd.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Gemeenten, OCMW's, BGHM en OVM's

## WETSWIJZIGING

---

Geen wijziging nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020: Overleg met de gemeentelijke actoren

2021 - 2024:

- Goedkeuring door de regering van het model van gemeentecontract
- Opmaak van de verschillende gemeentecontracten
- Uitvoering van de in de gemeentecontracten opgenomen acties

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Voornaamste indicator: aantal nieuwe sociale woningen op het grondgebied van de gemeente

Bijkomende indicatoren:

- Aantal onbewoonde privéwoningen die door de gemeenten opnieuw op de markt werden gebracht
- Termijn voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de socialewoningprojecten
- Aantal gemeentelijke en privéwoningen die tot sociale woningen werden herbestemd
- Aantal illegale toeristische accommodaties die door de gemeente opnieuw op de markt werden gebracht

## BUDGETRAMING

---

Subsidies aan de gemeenten voor 1 VTE/gemeente:

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	300	300	300	300	300
Nieuw beleid	-	840	840	840	840



## 1

## HET AANBOD EN DE KWALITEIT VAN WONINGEN VAN SOCIALE AARD VERHOGEN



### ACTIE 11: UITBOUW VAN HET AANBOD VAN SVK'S EN DE AANPASSING VAN DE BEHEERSVOORWAARDEN

#### VASTSTELLINGEN

Dankzij het systeem van Sociale Verhuurkantoren (SVK), dat door fiscale stimulansen wordt aangemoedigd, konden in 20 jaar tijd 7.000 woningen tot sociale woningen worden herbestemd, waarvan 700 in 2018 en 2019.

De SVK's zijn essentiële partners voor het bereiken van de doelstelling van de regering om een concrete oplossing te vinden voor 15.000 Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning.

De snelle toename van het woningenbestand van verhuurkantoren heeft ook grote budgettaire gevolgen en stelt de sector voor uitdagingen op het vlak van goed beheer van het woningenbestand. Daarom is het belangrijk om deze toename te omkaderen. Zo zal voor een recordaantal SVK's de erkenning dit jaar voor een beperkte periode verlengd worden als gevolg van hun moeilijke financiële situatie. Daarom is het belangrijk om ervoor te zorgen dat deze toename niet ontspoord.

De bestending van het woningenbestand van de SVK's moet ook op middellange en lange termijn worden verzekerd.

Om deze uitdagingen beter te kunnen aangaan, is er een beter kader voor de groei van het woningenbestand nodig. Een van de belangrijke uitdagingen van deze legislatuur zal er dus in bestaan de groei van de sector te omkaderen, met bijzondere aandacht voor partnerschappen met vastgoedontwikkelaars.

#### ACTIE

**De uitbouw van het woningaanbod van de SVK's ondersteunen en tegelijkertijd projecten van projectontwikkelaars of vastgoedinvesteerders omkaderen.**

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: FEDSVK, Sohonet



## TOELICHTING

---

De voorbije jaren heeft de SVK-sector een sterke groei doorgemaakt. In overleg met de sector moet het groeitraject beter gecoördineerd worden, waarbij onder meer rekening moet worden gehouden met de geografische spreiding van het aanbod, de diversifiëring van de woningtypes, de verschillende doelgroepen en de beschikbare begrotingsenveloppe.

Hoewel de grote projecten van projectontwikkelaars of vastgoedinvesteerdere heel wat voordelen opleveren - aanbod van vele nieuwe woningen met een goede energieprestatie - brengen ze immers ook uitdagingen mee op het vlak van de bestemming en het beheer door de SVK's van deze vaak grootschalige projecten.

Het onder controle houden van de toename van projecten met nieuwe woningen moet de SVK's ook garanties bieden wat betreft de steun die ze de komende jaren van het gewest kunnen verwachten. Er zullen instrumenten worden ingezet om projecten van projectontwikkelaars of vastgoedinvesteerdere te omkaderen, teneinde het sociale karakter van het woningenbestand op een duurzame wijze te garanderen. Deze omkadering zal in overleg met de SVK's en hun federatie gebeuren.

Daartoe zal er een begeleidingscomité worden opgericht, dat de ontwikkeling van de sociale verhuurkantoren moet opvolgen en een algemeen programma voor de sector moet uitwerken.

Verder zullen ook de voorwaarden voor inbeheername (verlengde duur) worden herzien en zal er een aankoopoptie aan het einde van de periode van dit type woningen worden ingevoerd.

Daarnaast zullen de SVK's - in het BHG zijn er 24 - efficiënter moeten worden gemaakt om de praktijken te uniformiseren en bepaalde dienstverleningen te centraliseren.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

FEDSVK, SVKS, Sohonet

## WETSWIJZIGINGEN

---

Geen wetswijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020:

- Oprichting van een begeleidingscomité dat de evolutie van de sociale verhuurkantoren moet opvolgen
- Opmaak van een standaardovereenkomst voor partnerschappen tussen de SVK's en de vastgoedontwikkelaars

2021:

- Oprichting van een evaluatiecomité dat de partnerschappen met vastgoedontwikkelaars moet evalueren (architecturale kwaliteit, prijs-kwaliteitsverhouding, sociale begeleiding, enz.)
- Een audit van de SVK's uitvoeren

2022:

- Het door de SVK en/of een openbare vastgoedoperator ontwikkelen van een koopoptie voor nieuwe woningen aan het einde van de periode
- Ontwikkeling van alternatieven via partnerschappen met actoren uit verenigingen of coöperatieven
- Oprichting van een centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie ten dienste van alle SVK's

2023: invoering van een gecentraliseerd gewestelijk instrument voor de verschillende wachtlijsten

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Voornaamste indicator: aantal extra door de SVK's beheerde woningen

Bijkomende indicatoren:

- Toename van de SVK-woningen per gemeente
- Deel van extra woningen afkomstig van particulieren / vastgoedontwikkelaars
- Aantal geëvalueerde SVK- of vastgoedontwikkelingsprojecten die zijn geëvalueerd / goedgekeurd door het evaluatiecomité
- Aantal SVK- of vastgoedontwikkelingsprojecten met een koopoptie
- Evolutie van de gemiddelde duur van de SVK- of vastgoedontwikkelingsovereenkomsten
- Oprichting van de centrale instantie ter ondersteuning van de renovatie ten dienste van alle SVK's en het aantal gerenoveerde woningen / betrokken SVK's
- Uitvoering van een audit van de SVK's en follow-up van de aanbevelingen

## BUDGETRAMING

---

De middelen bestemd voor het SVK-beleid zijn voorzien in de begroting van Brussel Huisvesting.

Het is de bedoeling om in 2022 een audit te starten voor 139.000 euro en om in 2022 en 2023 een instantie ter ondersteuning van de renovatie ter beschikking te stellen voor 60.000 euro.





## **ACTIETERREIN 2:**

### **HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN**

- Actie 12: Een nieuw gewestelijk instrument op poten zetten voor de bestrijding van leegstand
- Actie 13: De procedure omtrent het openbaar beheersrecht vereenvoudigen om leegstand te bestrijden
- Actie 14: Het gebruik van het voorkooprecht vergemakkelijken
- Actie 15: Invoering van een versnelde procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen
- Actie 16: Hervorming van de stedenbouwkundige lasten
- Actie 17: Het goede bestuur door de BGHM en de OVM's versterken



## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 12: EEN NIEUW GEWESTELIJK INSTRUMENT OP POTEN ZETTEN VOOR DE BESTRIJDING VAN LEEGSTAND

#### VASTSTELLINGEN

Er zijn verschillende hypothesen omtrent het aantal leegstaande woningen in het Brussels Gewest, waarbij de cijfers sterk verschillen. Het gebrek aan betrouwbare gegevens over deze problematiek wordt door alle actoren erkend.

Sinds 2016 subsidieert het gewest de gemeenten voor het opzetten van gemeentelijke observatoria voor leegstaande woningen via een jaarlijkse projectoproep. In dat kader hebben 11 van de 19 gemeenten een overeenkomst met het gewest ondertekend waarin voorzien wordt in technische en financiële hulp op dit gebied. Ondanks deze regeling zoeken de meeste gemeenten nog steeds naar de juiste methode om leegstaande woningen op te sporen.

De manier om leegstaande woningen op te sporen is dan ook zeer verschillend voor elke gemeente. De aan de gemeenten opgelegde verplichting om een inventaris van leegstaande woningen op hun grondgebied door te geven, wordt bovendien slechts zeer gedeeltelijk nagekomen.

Door het verschil in methode die de gemeenten gebruiken bij hun inventarisatie, kunnen deze inventarissen niet gebundeld worden en kan er dus ook geen reële gewestelijke inventaris van leegstaande woningen worden opgesteld.

#### ACTIE

Versterking van de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW).

Ontwikkeling van een gewestelijk systeem voor de opsporing van leegstaande woningen op het hele grondgebied van het gewest.

Invoering van een nieuwe procedure voor samenwerking met de gemeenten voor het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinatoren: Brussel Huisvesting - cel DHLW
- Partners: gemeenten

## TOELICHTING

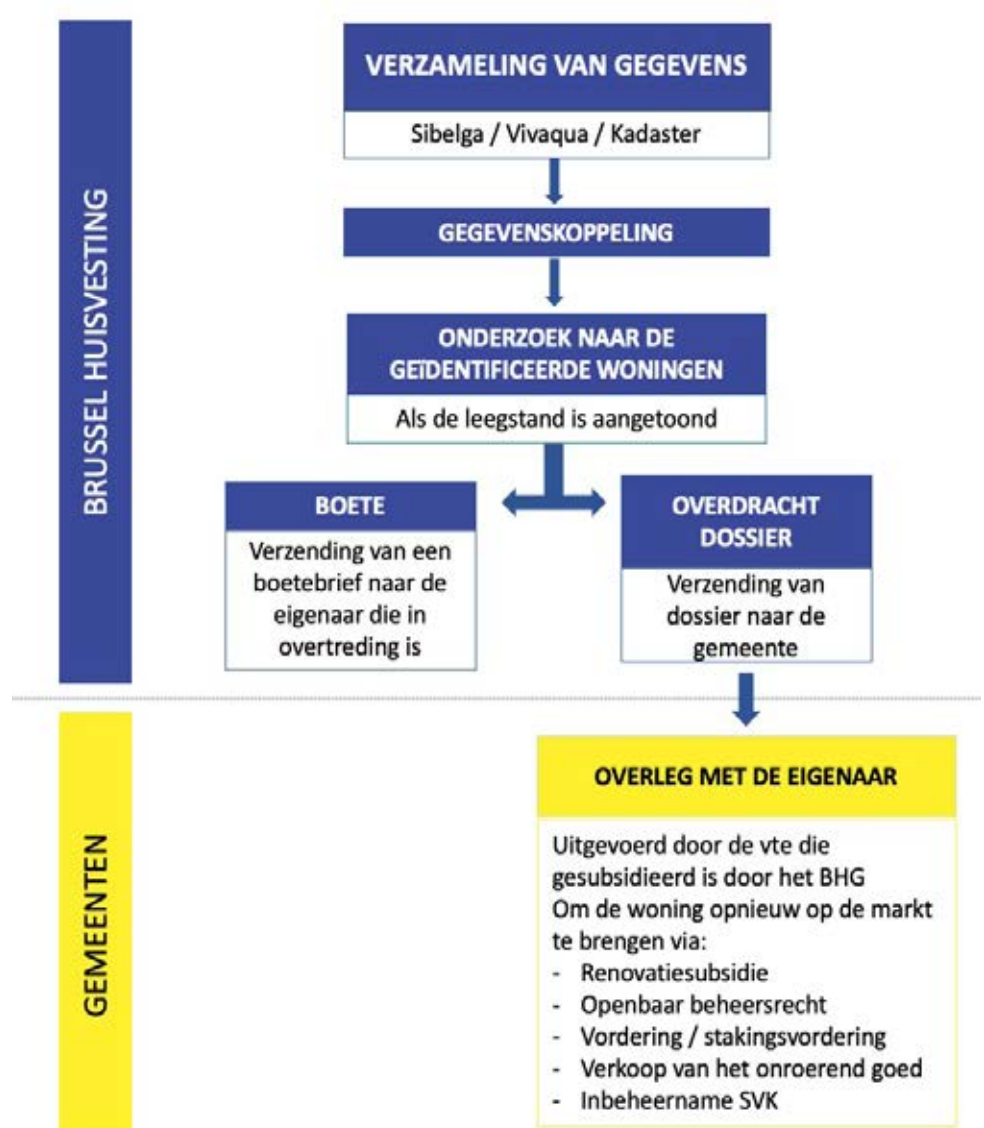
De regering wil verder gaan en de samenwerking met de gemeenten in de strijd tegen leegstand systematiseren.

Met het nieuwe systeem moet de opsporing van leegstaande woningen op gewestelijk niveau gecentraliseerd worden via Brussel Huisvesting, aangezien deze instelling al onderzoek doet en inbreukdossiers behandelt. Zo zal Brussel Huisvesting in staat zijn om een gewestelijk kadaster van leegstaande woningen aan te leggen.

Een specifiek team van juristen en administratieve medewerkers zal zich binnen de DHLW met het nieuwe systeem bezighouden.

Deze centralisering zal gepaard gaan met een hervorming van de wettelijke instrumenten ter bestrijding van leegstand (zie Actie 13 “vereenvoudiging van het openbaar beheersrecht om leegstand te bestrijden” en Actie 14 “het gebruik van het voorkeurecht vergemakkelijken”) en zal het mogelijk maken om aanzienlijk meer leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen.

Overzicht van de nieuwe procedure ter bestrijding van leegstaande woningen:



In het kader van de strategie om leegstaande woningen weer op de markt te brengen, zullen de gemeenten via de gesubsidieerde VTE (zie Actie 10: het sluiten van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten) in eerste instantie contact moeten opnemen met de eigenaars van een woning die in de inventaris als onbewoond is aangemerkt en vervolgens maatregelen moeten nemen om de leegstand tegen te gaan, die door het gewest gefaciliteerd zullen worden, zoals het openbaar beheersrecht, tijdelijke bewoningsovereenkomsten, verdringen tot staking, gedwongen verkoop en de aankoop/renovatie door openbare operatoren.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Gemeentes, OCMW's, Brussel Huisvesting

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Wijziging van artikel 15 en volgende van de Huisvestingscode
- Wijziging van het BBHR van 30 november 2006 en 19 februari 2004 tot uitvoering van de Huisvestingscode

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020: lancering van de analyse-opdracht

2021: wetswijzigingen

2022-2024:

- Lancering van de IT-opdracht
- Implementering van het systeem

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Evolutie van het aantal vastgestelde leegstaande woningen en aantal opgelegde boetes
- Aantal leegstaande woningen die op een vrijwillige of dwingende manier opnieuw op de markt werden gebracht

## BUDGETRAMING

---

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Nieuw beleid	-	195	489	389	389

Vanaf 2021 wordt een team van 8 VTE's ingezet voor de oprichting van de cel binnen de DHLW. Dit komt neer op 389.000 euro/jaar. Voor 2022 wordt 100k euro voorzien voor de IT-opdracht.

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 13: VEREENVOUDIGING VAN HET OPENBAAR BEHEERSRECHT OM LEEGSTAND TE BESTRIJDEN

#### VASTSTELLINGEN

In 2018 heeft Brussel Huisvesting 859 dossiers geopend nadat leegstand werd vastgesteld. 264 van deze dossiers werden afgesloten na het verzenden van een waarschuwing en/of de kennisgeving van een geldboete. Daaruit volgt dat 595 van deze panden nog steeds leegstaan.

De regering is van plan het fenomeen van vastgoedleegstand actief te bestrijden om deze woningen opnieuw op de vastgoedmarkt te brengen.

De Brusselse Huisvestingscode voorziet met name in het openbaar beheersrecht als mechanisme om vastgoedleegstand te bestrijden. Dit mechanisme wordt echter slechts heel zelden gebruikt.

Momenteel zijn er slechts drie lopende dossiers waarbij er gebruik wordt gemaakt van het openbaar beheersrecht: twee op initiatief van het OCMW van Vorst in samenwerking met Fedasil en één op initiatief van de gemeente Sint-Gillis. Bovendien heeft geen enkele openbare vastgoedoperator gebruik gemaakt van het fonds voor de prefinanciering van het openbaar beheersrecht.

Drie factoren verklaren deze mislukking: de financieringsproblemen van het openbaar beheersrecht, de logge administratieve procedure en de mogelijkheid dat het onroerend goed op elk moment van de beheersprocedure terug in beheer kan worden genomen door de eigenaar mits hij de door de openbare vastgoedoperator betaalde voorgesloten kosten terugbetaald.

#### ACTIE

Vereenvoudiging van het gebruik van het openbaar beheersrecht (administratieve en financiële toegankelijkheid versoepeld).

Bewustmaking van openbare operatoren die houder zijn van het openbaar beheersrecht en van particulieren, zodat zij ermee instemmen hun pand in beheer te geven.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, de minister bevoegd voor de plaatselijke besturen, de minister bevoegd voor welzijn en de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw.
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: alle houders van het openbaar beheersrecht (de gemeenten, de OCMW's, ...)

## TOELICHTING

---

Ter herinnering: bij gebruik van het openbaar beheersrecht wordt een leegstaande of onbewoonbare privéwoning in beheer genomen door een openbare vastgoedbeheerder. Op die manier wordt de woning na een eventuele renovatie weer op de huurmarkt aangeboden tegen een tarief dat onder de marktprijs ligt.

Om alle vastgestelde hinderpalen uit de weg te ruimen, zal de aanwending van het openbaar beheersrecht, georganiseerd door artikelen 15 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode, worden versoepeld voor de openbare vastgoedbeheerders.

Het toepassingsveld van het openbaar beheersrecht zal worden uitgebreid en de mogelijkheden om het pand terug in beheer te nemen, zullen worden beperkt. Het gewest zal ook de maximumbedragen verhogen die per wooneenheid worden toegekend (momenteel begrensd tot 50.000 euro) en ook de beschikbare quotiteit (vandaag begrensd op 70% of 90%) zoals bepaald in het besluit van 30 november 2006.

Er zal een bewustmakingsactie worden gelanceerd voor eigenaars die in moeilijkheden verkeren, om hen aan te moedigen op vrijwillige basis openbare beheersovereenkomsten af te sluiten.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

BH, gemeenten, OCMW's, SVK's en Woningfonds

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Artikel 15 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode
- Het BBHR van 30 november 2006 tot organisatie van het openbaar beheersrecht
- Het BBHR van 19 februari 2004 tot uitvoering van de Huisvestingscode, waaronder het openbaar beheersrecht



## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020 - 2021: wetswijzigingen

2021: bewustmaking van de operatoren en particulieren

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal woningen waarvoor een procedure werd uitgevoerd voor het in beheer geven van de woning
- Aantal effectief in beheer gegeven woningen

## BUDGETRAMING

---

Geen budgettaire impact.



## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 14: HET GEBRUIK VAN HET VOORKOOPRECHT VERGEMAKKELIJKEN

#### VASTSTELLINGEN

Het voorkooprecht is een overheidsinstrument dat reeds bestaat in de Brusselse wetgeving, maar dat onderworpen is aan de goedkeuring van een besluit tot vaststelling van een voorkoopperimeter.

Overeenkomstig de GBV is urban.brussels momenteel aan het brainstormen over de vaststelling van een veralgemeende voorkoopperimeter.

De invoering van een dergelijk overheidsinstrument is echter alleen relevant als het gepaard gaat met voldoende budget om de doelstellingen te behalen waarvoor het instrument werd ontworpen: het huisvestingsbeleid van de regering bevorderen en het aanbod aan voorzieningen vergroten.

#### ACTIE

Een veralgemeende voorkoopperimeter op het volledige grondgebied van het Brusselse Gewest invoeren met het oog op het aankopen van bijkomende openbare woningen.

#### VERANTWOORDELIJEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de minister-president
- Coördinator: urban.brussels
- Partners: gemeenten, autonome gemeentebedrijven, BGHM, citydev.brussels, finance.brussels, msi.brussels, MIVB, Leefmilieu Brussel, parking.brussels, Actiris, DBDMH

#### TOELICHTING

De invoering van een veralgemeende voorkoopperimeter heeft tot doel een groter aantal mogelijkheden te benutten waarbij woningen verkocht worden aan voorkooprechthebbende overheden, met het oog op de uitbrei-



ding van het openbare woningenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zonder echter een algemene rem te zetten op de vastgoedtransacties).

Deze perimeter zal het mogelijk maken om woningen waarvan de kenmerken overeenstemmen met de behoeften (grootte, wijken, aantal kamers, staat, prijs, etc.) en waarvoor een onderhandse verkoop staat gepland, in handen te krijgen van de overheid. Het globaal voorziene budget zal het mogelijk maken om in 4 jaar tijd ongeveer 90 woningen aan te kopen.

Ter herinnering: de aankoop door de voorkooprechthebbende overheid gebeurt tegen de prijs die in het compromis is vastgelegd door de verkopende en kopende partij. Een voorkoop kan alleen plaatsvinden als er een compromis tussen de partijen is ondertekend. De kopende partij wordt steeds door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld van het bestaan van een voorkoopperimeter.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de gewesten na de 6e staatshervorming bevoegd zijn geworden voor de vaststelling van de gerechtelijke procedure voor onteigeningen. In tegenstelling tot het Vlaamse en het Waalse Gewest is deze nieuwe bevoegdheid nooit uitgeoefend door het Brussels Gewest. Het zou deze materie echter ten goede komen indien ze zou worden vereenvoudigd en aangepast aan de Brusselse realiteit. Dit zal ook worden uitgevoerd om van onteigening een echt instrument te maken voor het in beheer nemen van strategische panden door de overheid.

## VOORZIENE RAADPLEGINGEN

---

De Koninklijke Federatie van Notarissen zal geïnformeerd worden en betrokken worden bij het project.

## WETSWIJZIGINGEN

---

Wijziging van het BWRO en goedkeuring van een wijzigingsbesluit.

## UITVOERINGSTERMIJN

---

2021: wetswijzigingen

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Aantal uitgevoerde gevallen van voorkoop.

## BUDGETRAMING

---

Geen budgettaire impact.

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 15: INVOERING VAN EEN VERSNELDE PROCEDURE VOOR DE AFGIFTE VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

#### VASTSTELLINGEN

De onderzoeksfase van een stedenbouwkundige vergunning is een van de langste fasen in de duur van een project: er verlopen gemiddeld ongeveer 13 maanden tussen het indienen van een aanvraag en de toekenning van een SV.

Het werk voorafgaand aan het indienen van een SV gaat ook gepaard met heel wat tijdrovende correspondentie.

#### ACTIE

Invoering van een versnelde procedure van maximaal 95 dagen voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning voor projecten met minstens 25% openbare huisvesting.

Oprichting van een specifieke cel «versnelde procedure» bij urban.brussels.

Opstellen van een samenwerkingsovereenkomst tussen urban.brussels en de BGHM

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw
- Coördinator: urban.brussels
- Partners: BGHM, Woningfonds, BMA

#### TOELICHTING

Deze maatregel beoogt de invoering van een versnelde stedenbouwkundige procedure voor projecten met minstens 25% openbare woningen.



Met de voorgestelde wijzigingen wordt het mogelijk om de onderzoeksperiode te verkorten, waarbij de rechten van belanghebbende derden, om kennis te nemen van het dossier en hun opmerkingen in te dienen, worden gewaarborgd aangezien de termijn voor het openbaar onderzoek van 30 dagen wordt gehandhaafd. De garanties op het vlak van publiciteit, publieksdeelname en standstill blijven dus behouden.

Er zal overwogen worden om de samenwerking tussen urban.brussels en de BGHM in 2022 uit te breiden naar andere openbare vastgoedoperatoren.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN ---

urban.brussels, BGHM

## WETSWIJZIGING ---

Wijziging van hoofdstuk III bis van titel IV van het BWRO.

## UITVOERINGSTERMIJNEN ---

2020:

- Wijziging van de wetgeving
- Oprichting van een specifieke cel «versnelde procedure» bij urban.brussels
- Ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de BGHM

2021: Invoering van de nieuwe procedure

## OPVOLGINGSINDICATOREN ---

- Termijn tussen de indiening en de toekenning van een SV
- Aantal SV's dat in het kader van de versnelde procedure is afgegeven

## BUDGETRAMING ---

Geen gevolgen voor de begroting, afgezien van de VTE's binnen urban.brussels die in het personeelsplan zijn opgenomen.

## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 16: HERVORMING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

#### VASTSTELLINGEN

Stedenbouwkundige lasten werden in het leven geroepen zodat ontwikkelaars een bijdrage konden leveren aan de territoriale inspanningen van de overheid. Elk nieuw vastgoedproject leidt namelijk tot overlast en behoeften.

De stedenbouwkundige lasten zijn een uitstekend middel waarmee de overheid, ten behoeve van het algemeen belang, een deel van de door privé-ontwikkelaars gegenereerde toegevoegde waarde kan recupereren. De overheid kan dankzij de stedenbouwkundige lasten dan ook investeren in voorzieningen en projecten van algemeen belang.

Momenteel wordt zowel aan de ontwikkelaars als aan de gemeenten een zekere vrijheid gelaten wat de vorm betreft die deze stedenbouwkundige lasten zullen aannemen: betaling in contanten of in natura, waarbij het kan gaan om openbare woningen, infrastructuur (zoals crèches) of openbare ruimten. Aan elke wijk, gemeente, ontwikkelaar, zijn voorkeuren.

Dit systeem moet worden bijgesteld om alle hefboomen te activeren, en dit in de context van de huidige huisvestingscrisis, waarin nieuwe openbare huisvesting moet worden gecreëerd.

#### ACTIE

Het proces van de stedenbouwkundige lasten herzien opdat de stedenbouwkundige lasten verplicht zouden worden besteed aan de bouw van sociale woningen of woningen van sociale aard in gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder de doelstelling van 15% ligt en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk gemiddelde overstijgen.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde ministers: de minister-president en de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw
- Sturende instanties: urban.brussels, perspective.brussels
- Partners: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, BGHM

## TOELICHTING

---

De gewestelijke beleidsverklaring voor de regeerperiode 2019-2024 voorziet in een wijziging van het regeeringsbesluit van 26 september 2013 «betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen» om er twee nieuwe principes in op te nemen die bedoeld zijn om de stedenbouwkundige lasten te moduleren.

Ter herinnering: de stedenbouwkundige lasten moeten vooral worden opgevat als een evenredige tegenprestatie voor de door de gunnende instantie aan de begunstigde van de vergunning verleende dienst.

Wegens de inflatie van de vastgoedprijzen, het toenemende aantal gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning en de steeds schaarser wordende openbare grondreserves, is het noodzakelijk om het instrument van de stedenbouwkundige lasten vaker toe te passen om vastgoedontwikkelaars op een evenredige manier te laten bijdragen aan de collectieve inspanning, in de eerste plaats voor de bouw van sociale woningen.

Met het besluit van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen kunnen we momenteel:

- De aard van de stedenbouwkundige lasten bepalen, die kunnen worden aangerekend bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen
- Een lijst van vergunningen opstellen die aan dergelijke lasten zijn onderworpen, en de omvang van die lasten
- Een lijst opstellen van vergunningen die van deze lasten zijn vrijgesteld
- De voorwaarden verduidelijken voor een eventueel voorstel door de vergunningaanvrager, de voorwaarden voor de toepassing van de lasten en de voorwaarden voor het waarborgen van die toepassing

Bijgevolg heeft de regering zich ertoe verbonden het systeem van de stedenbouwkundige lasten te herzien, om ervoor te zorgen dat de regelgeving beter beantwoordt aan de noodzaak van bijkomende sociale woningen in het Brussels Gewest en het bedrag hiervoor aan te passen aan de geografische ligging van het project dat aan de lasten onderhevig is.

Het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten moet daarbij een bijkomend openbaar middel worden dat het territoriale ontwikkelingsbeleid van de regering op basis van het GPDO ondersteunt: een gecontroleerde en ruimtelijk ondersteunende verdichting op maat van het gewestelijk grondgebied.



## WETSWIJZIGINGEN

---

- Wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen.
- Indien nodig, om nog verder te gaan, in uitvoering van de GBV: wijziging van het BWRO

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020-2021: wetswijzigingen

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Aantal woningen gebouwd via de stedenbouwkundige lasten.

## BUDGETRAMING

---

Geen gevolgen voor de begroting.



## 2

## HET OVERHEIDSOPTREDEN OP HET GEBIED VAN HUISVESTING VERBETEREN



### ACTIE 17: EEN BETER BESTUUR VOOR DE BGHM EN DE OVM'S

#### VASTSTELLINGEN

De taken van de BGHM, als toezichhoudend orgaan over de 16 OVM's, worden op een relatief omslachtige manier uitgevoerd, leiden tot veel goedkeuringsfasen en betrekken veel actoren bij de goedkeuring van de besluiten.

Het is noodzakelijk deze werking te herzien, waarbij de BGHM de sector meer ondersteuning kan bieden, maar daarbij toch haar controlerende functie over het goede beheer door de OVM's behoudt.

#### ACTIE

Audit van de BGHM en opstellen van het volgende beheerscontract.

#### VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: externe auditor
- Partners: BGHM, OVM's

#### TOELICHTING

In februari 2020 werd gestart met een audit van de BGHM met als doel een beter bestuur in de huisvestingssector en het verbeteren, vereenvoudigen en verkorten van renovatiewerkzaamheden.

Het doel is te zorgen voor:

- controle over de werking en de interne organisatie van de BGHM in haar ondersteuning aan openbare vastgoedmaatschappijen
- controle op de uitoefening van het toezicht van de BGHM op de OVM's, zoals georganiseerd door de Brusselse Huisvestingscode
- de meer specifieke controle van de procedures voor de renovatie van sociale woningen.



Het eindverslag van de audit is op 10 september 2020 door de regering goedgekeurd.

Uit de audit zijn geen «zeer kritische» punten naar voren gekomen. Het gaat hier om een sector in beweging, waarvoor al heel wat verbeterings- en optimaliseringsacties aan de gang zijn.

Er zijn concrete maatregelen vastgesteld die door de BGHM moeten worden genomen om haar ondersteunende en toezichhoudende rol over de OVM's te verbeteren, en dit teneinde de procedures voor de renovatie van de bestaande sociale woningen te vergemakkelijken.

Er is een actieplan opgesteld voor de fasering en planning van alle maatregelen.

Deze audit liep gelijktijdig met de evaluatie van de huidige beheersovereenkomst van niveau 1. De conclusies ervan zullen worden gebruikt voor het opstellen van de toekomstige beheersovereenkomst tussen het Brussels Gewest en de BGHM voor de periode 2021-2025.

De uitdaging is om voor de BGHM een evenwicht te zoeken tussen de erg complexe interacties en een efficiënte controle, die voldoet aan de voorwaarden voor een goed beheer door de OVM's.

De vereenvoudiging van de procedures zal bijdragen tot het vermogen van de OVM's om nieuwe huisvestingsoplossingen te vinden, zowel via mutaties als via nieuwe toewijzingen.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Externe auditor, BGHM, OVM's

## WETSWIJZIGINGEN

---

Geen wetswijziging nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020: opstelling van de volgende beheersovereenkomst, in het licht van de conclusies van de audit en de evaluatie van de beheersovereenkomst.

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Specifieke KPI's vastgesteld in het kader van de nieuwe beheersovereenkomst.

## BUDGETRAMING

---

Geen gevolgen voor de begroting. In 2020 werd voorzien in een budget van 300.000 euro voor het uitvoeren van de audit.



## **ACTIETERREIN 3:**

### **ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN**

- Actie 18: Hervorming van de huurtoelage en de herhuisvestingstoelage voor personen die wachten op een sociale woning
- Actie 19: Ontwikkelen van een dynamischer beheer van het indicatief rooster van huurprijzen
- Actie 20: Oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen
- Actie 21: Huurders helpen met het aanleggen van hun huurwaarborg
- Actie 22: Een conventioneringssysteem voorstellen om betaalbare huurprijzen op de particuliere huurmarkt te waarborgen
- Actie 23: Oprichting van een mobiel team voor de psychosociale ondersteuning van sociale huurders





## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


**ACTIE 18: HERVORMING VAN DE HUURTOELAGE EN DE  
HERHUISVESTINGSTOELAGE VOOR PERSONEN DIE OP  
DE WACHTLIJST STAAN VOOR EEN SOCIALE WONING**
**VASTSTELLINGEN**

Momenteel bestaan er zes verschillende huurtoelagen bij Brussel Huisvesting, die slechts aan ongeveer 3.700 mensen ten goede komen.

Na een grondige analyse van het systeem, die tijdens de vorige regeerperiode is uitgevoerd, zijn er grote problemen geïdentificeerd. Deze zijn tweeledig: een te complexe procedure en een te ruime definitie van de doelgroepen.

De complexiteit en de duur van de procedure zijn te wijten aan verschillende factoren:

- Er zijn evenveel procedures als er doelgroepen zijn. In totaal zijn er 12 verschillende situaties geïdentificeerd. Voor elke procedure worden specifieke criteria vastgesteld.
- De verificatie van deze criteria is slechts zeer zelden geautomatiseerd. De verwerking van de dossiers gebeurt dus meestal manueel en kan slechts in bepaalde stadia gebaseerd zijn op authentieke documenten, d.w.z. documenten die reeds in het bezit zijn van de administratie.
- Sommige criteria vereisen bezoeken aan woningen, die de procedure nog verder vertragen.
- Elke fase (minimaal 5 voor de kortste procedures tot maximaal 8 voor de langste) vormt een extra belemmering voor de zorgvuldige behandeling van de aanvraag van een toelage.

De huurtoelage waarin de ordonnantie van 21 december 2018 voorziet, is een herschikking van de 6 vorige toelagen onder eenzelfde naam. Als gevolg daarvan bestaat het risico dat alle moeilijkheden die voor elk van de vorige steunmaatregelen zijn ondervonden, worden gecombineerd.

Zowel voor de begunstigden als voor de diensten die belast zijn met de behandeling van de aanvragen, dreigt de huurtoelage onuitvoerbaar te worden omdat het systeem van toekenning en toewijzing zo complex is.

**ACTIE**

**Vereenvoudiging van het systeem van de voorgaande toelagen om slechts twee afzonderlijke toelagen te behouden:**

- 1. Een huurtoelage voor sociaaleconomisch kwetsbare gezinnen die op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan**
- 2. Een nieuwe herhuisvestingstoelage voor gezinnen die met dringende huisvestingsbehoeften worden geconfronteerd.**



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partner: Brussel Fiscaliteit

## TOELICHTING

---

De doelstelling van de regering, om een concrete en snelle oplossing te bieden aan de Brusselse gezinnen die op sociale huisvesting wachten, vereist de wijziging van de ordonnantie van 21/12/2018 om tegemoet te komen aan de vooropgestelde ambities, namelijk:

1. een betere verspreiding over de doelgroepen
2. een vereenvoudiging van de procedures, voor een beter begrip van het systeem en een versnelling van de verwerkingstijd
3. een vermindering van de administratieve lasten, op basis van het principe van de automatisering van de rechten

Het systeem van de voorgaande toelagen wordt vereenvoudigd, om uiteindelijk slechts twee afzonderlijke toelagen te behouden:

## DE HUURTOELAGE

---

De huurtoelage is een subsidiaire financiële steun die wordt toegekend aan sociaaleconomisch kwetsbare gezinnen die op een sociale woning wachten. Ze wordt toegekend voor een periode van 5 jaar, die eenmaal kan worden verlengd.

De procedure voor de toekenning van de huurtoelage is semi-automatisch, dit betekent dat de steun zoveel mogelijk wordt toegekend op basis van authentieke gegevens die reeds in het bezit zijn van de administratie. Dit zal de bewijslast voor de begunstigde aanzienlijk verminderen en de duur van de procedure verkorten.

Ze zal aldus worden voorbehouden:

1. voor kandidaat-huurders met ten minste 6 voorkeurrechten en een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan het leefloon. Voor deze personen bedraagt de huurtoelage 160 euro, vermeerderd met 20 euro per kind ten laste, met een maximum van 60 euro.
2. voor kandidaat-huurders met een éénoudergezin, 2 tot 5 voorkeurrechten en een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan het leefloon. Voor deze personen bedraagt de huurtoelage 160 euro, vermeerderd met 40 euro per kind ten laste, met een maximum van 120 euro.
3. voor kandidaat-huurders met een éénoudergezin, ten minste 2 voorkeurrechten en met een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan de verhoogde tegemoetkoming (RVT). Voor deze personen bedraagt het bedrag van de huurtoelage 120 euro, vermeerderd met 40 euro per kind ten laste, met een maximum van 120 euro.

## DE HERHUISVESTINGSTOELAGE

De herhuisvestingstoelage is een financiële steun die wordt toegekend aan doelgroepen die nood hebben aan specifieke steun (daklozen) of die geconfronteerd worden met een onvoorziene behoefte aan huisvesting (bvb. slachtoffers van huiselijk geweld, personen die gedwongen werden hun woning te verlaten<sup>23</sup>).

De doelgroepen zullen de volgende zijn:

1. personen die uit een situatie van dakloosheid komen, met een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan het leefloon of de verhoogde tegemoetkoming (RVT), die binnen de 6 maanden zijn verhuisd en binnen de 6 maanden moeten worden opgenomen op de wachtlijst voor een sociale woning.
2. personen die een opvangtehuis of instelling verlaten, met een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan het leefloon of aan de verhoogde tegemoetkoming (RVT), die binnen de 6 maanden zijn verhuisd en die binnen de 6 maanden moeten worden opgenomen op de wachtlijst voor een sociale woning
3. personen die hun onbewoonbaar verklaarde woning gedwongen moesten verlaten, met een inkomen dat lager ligt dan of gelijk is aan het leefloon of de verhoogde tegemoetkoming (RVT); die binnen de 6 maanden verhuisd moeten zijn en zich binnen de 6 maanden hebben laten opnemen op de wachtlijst voor een sociale woning.

De toekenning ervan zal gebaseerd zijn op een meer gepersonaliseerde analyse van de dossiers. Ze zal op een voorlopige basis worden toegekend, in afwachting dat de situatie zich stabiliseert, of zolang een huurtoelage of de toekenning van een sociale woning wordt overwogen.

In dit verband is het advies dat aan de begunstigden kan worden gegeven en de opvolging die kan worden verschaft van essentieel belang (samenwerking met de actoren op het terrein).

Voorgestelde fasering:

Aantal begunstigden	2020	2021	2022	2023	2024
Huurtoelage	-	12.829	12.829	12.829	12.829
Herhuisvestingstoelage	-	-	733	1.466	2.200
Totaal	-	12.829	13.562	14.295	15.029

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

Brussel Huisvesting

23. Ze is gebaseerd op de categorieën van slechte huisvestingssituaties die zijn gedefinieerd door FEANTSA - Fédération européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri, type « ETHOS », European Typology on Homelessness and housing exclusion [https://www.feantsa.org/download/fr\\_\\_\\_2525022567407186066.pdf](https://www.feantsa.org/download/fr___2525022567407186066.pdf)



## WETSWIJZIGINGEN

---

Wijziging: Brusselse Huisvestingscode

Nieuwe wetgeving:

- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een huurtoelage
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage

Opheffing:

- Ordonnantie van 21 december 2018 tot invoering van een huisvestingstoelage in het BHG
- Besluit van de BHR van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage
- Besluit van de BHR van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage
- Besluit van de BHR van 13 februari 2014 tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de lijsten van de sociale huisvesting.

Opheffing te integreren in nieuw BBHR herhuisvestingstoelage of wijziging in functie van de juridische analyse:

- Besluit van de BHR van 16 juli 2015 betreffende de procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het BHG en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk solidariteitsfonds

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2021: voorbereiding en begin van de toepassing van de huurtoelage (wetgevend werk, beheersinstrument, communicatie met potentiële begunstigen enz.)
- 2022: invoering van de herhuisvestingstoelage (wetgevend werk, beheersinstrument, communicatie met potentiële begunstigen enz.)

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Hoofdindicator: aantal toegekende huur- en herhuisvestingstoelagen (in het algemeen + volgens de verschillende categorieën)

Secundaire indicatoren:

- Gemiddeld bedrag van de toelage per categorie van begunstigen
- Impact op het aandeel van het budget dat aan huur wordt besteed per categorie van begunstigen
- Impact op de huurprijzen:
  - Woningen waarvan de huurders een toelage ontvangen (langdurige follow-up op basis van administratieve gegevens)
  - Woningen in het laagste of middelste segment van de markt (via het Observatiecentrum van de huurprijzen)

## BUDGETRAMING

Totale begroting voor het nieuwe stelsel en de overgangsbepalingen (uitdoving van de bestaande toelagen): start met de premie op 1 oktober 2021.

<b>NIEUW STELSEL (in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Toelage kandidaat-huurders	-	1.902	28.098	30.448	30.448
Herhuisvestingstoelage	-	-	1.715	3.217	4.719
Beleidsinstrument	-	-	-	-	-
<b>Uitdovend kader</b>	-	9.500	8.765	6.811	4.296
<b>TOTAAL</b>	0	11.402	38.578	40.476	39.463

De huidige begroting bedraagt 12,565 miljoen euro<sup>24</sup>.

Voor de uitvoering van het nieuwe beleid (inclusief overgangsbepalingen) is de volgende aanvullende begroting nodig (nieuw beleid):

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Opgenomen in het budget	12.565	12.565	12.565	12.565	12.565
Nieuw beleid	-	-	26.013	27.911	26.898

24. 11.500 kEUR veralgemeende huurtoelage, 500 kEUR toewijzing via WF, 565 kEUR herhuisvestingstoelage DGHI.





## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


**ACTIE 19: EEN DYNAMISCHER BEHEER VAN HET INDICATIEVE ROOSTER VAN DE HUURPRIJZEN TOT STAND BRENGEN**
**VASTSTELLINGEN**

De regering-Vervoort II heeft het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen voor 2017 goedgekeurd<sup>25</sup>. Het doel was over een instrument te beschikken om de situatie in Brussel te objectiveren. Het is nu al een goede indicator.

De huidige huurprijzen zijn gebaseerd op een steekproef van 8.400 woningen uit drie eerdere onderzoeken van het Observatiecentrum van de huurprijzen (2012, 2013 en 2015).

**ACTIE**

Verbetering en automatische bijwerking van het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen, zodat het beter aansluit bij de realiteit van de Brusselse huurmarkt.

**ACTIETERREIN 3**
**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: BISA, ULB-IGEAT

**TOELICHTING**

Het indicatieve rooster van referentiehuurprijzen geeft een exact beeld van de huurprijzen die op het Brusselse grondgebied binnen een bepaalde periode worden aangerekend.

Het laatste indicatieve rooster van referentiehuurprijzen is gebaseerd op de cumulatieve gegevens van drie Observatiecentra van de huurprijzen (2012, 2013 en 2015), namelijk 8.400 enquêtes bij verschillende huurders.

25. Artikel 225 van de Huisvestingscode



Het indicatieve rooster van referentiehulprijzen moet gebaseerd zijn op de meest recente gegevens opdat het kan worden beschouwd als een betrouwbaar instrument voor de uitvoering van bepaalde beleidsmaatregelen. Begin 2020 werd een overheidsopdracht voor de herziening van het rooster van huurprijzen gelanceerd, op basis van de meest recente enquêtes van het Observatiecentrum van de huurprijzen (2017, 2018 en 2020, 15.000 enquêtes). Het doel van deze opdracht was om het indicatieve rooster van referentiehulprijzen te actualiseren door de bestaande methodologie toe te passen, maar ook door verbeteringen aan te brengen (meer criteria met betrekking tot het onroerend goed).

Op basis van een eerste analyse door het nieuwe onderzoeksteam (ULB-IGEAT) blijkt dat de methode voor het opstellen van het huidige rooster moet worden bijgesteld. Bovendien zijn de onderzoeken van het Observatiecentrum van de huurprijzen 2020 vertraagd als gevolg van de COVID-19-crisis. Daarom zal het rooster pas in december 2021 worden bijgewerkt.

Er zal een gecentraliseerde gegevensbank worden aangelegd, die een getrouw beeld geeft van de Brusselse huurmarkt (huurovereenkomsten, waarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.), via protocolakkoorden met de verschillende betrokken instellingen (gewestelijke en federale overheidsinstellingen, banksector).

Begin 2022 zal een communicatiecampagne worden gelanceerd om de bekendheid van het indicatieve rooster van referentiehulprijzen te vergroten.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Brussel Huisvesting, BISA, ULB-IGEAT

## WETSWIJZIGING

---

Wijziging van het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen (B.S.) 6 november 2017).

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2021: bijwerking van het indicatieve rooster van referentiehulprijzen (vóór 31/12/2021, invoering van het nieuwe rooster 1/1/2022)
- 2022: communicatiecampagne
- Vanaf 2023: automatische bijwerking van het indicatieve rooster op basis van de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen (of andere betrouwbare bronnen op de particuliere huurmarkt)



## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Herziening van het rooster voor 31/12/2021
- Bijwerking van het rooster volgens de meest recente gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen
- Aantal bezoekers van de website [www.huurprijzen.brussels](http://www.huurprijzen.brussels)

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid	-	30	80	-	-

Herziening van het rooster in 2012: 30.000 €

Communicatiecampagne 2022: 80.000 €



## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


**ACTIE 20: OPRICHTING VAN EEN PARITAIRE HUURCOMMISSIE  
OM DE BILLIJKHEID VAN DE HUURPRIJS TE BEOORDELEN**
**VASTSTELLINGEN**

Volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen (De Keersmaecker 2018 en 2019) bedraagt het aandeel van de huur in de inkomsten in het gewest 42% en neemt dit aandeel voortdurend toe - het bedroeg 35% in 2008. Ten opzichte van 2004 zijn de huidige huurprijzen met ongeveer 20% gestegen, dit bovenop de wettelijk vastgestelde indexering.

Volgens het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad «leeft een aanzienlijk deel van de bevolking in overbevolkte, kwalitatief ontoereikende en zelfs vuile woningen, omwille van de bijzonder hoge huur- en verkoopprijzen, de vervallen staat van de gebouwen en de hoge mate van armoede onder de Brusselaars»<sup>26</sup>.

De Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wijst op verschillende vaststellingen ter ondersteuning van zijn bijdrage aan bovengenoemd thematisch verslag (blz. 10):

- Voor mensen met een laag inkomen - ongeveer een derde van de Brusselse gezinnen heeft een inkomen onder de armoederisicodrempel - is de toegang tot huisvesting sterk verslechterd». Zelfs globaal gezien, «ervan uitgaande dat de maximaal toegankelijke huurprijs voor woningen niet meer dan 25% van het budget kan bedragen, zou 60% van de Brusselse bevolking in 2016 slechts toegang hebben tot 8% van de huurwoningen»;
- Een fenomeen van overdreven huurprijzen dat verontrustende proporties aanneemt. Het Observatiecentrum van de huurprijzen 2015 suggereert dat het gaat om ongeveer tien procent van de particuliere huurmarkt, met name 30.000 woningen;
- Minstens 4.000 mensen zijn dakloos of slecht gehuisvest volgens een volkstelling van La Strada.

Een derde van de huurgeschillen gaat over de huurprijs of de kosten, en de spanning die hieruit voortvloeit vererger het geschil en het vooruitzicht op een alternatieve beslechting van het geschil.

**ACTIE**

**Oprichting van een kosteloze paritaire huurcommissie - bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders - om de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in vergelijking met de referentiecriteriën.**

26. Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest, Thematisch Rapport van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, 2018 p. 17



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: Adviesraad voor huisvesting, huurdersbonden, vertegenwoordigers van verhuurders

## TOELICHTING

---

Een raadgevende paritaire huurcommissie zal in het leven geroepen worden om op verzoek van iedere belanghebbende of van de vrederechter bij wie een verzoek tot herziening van een buitensporig huurbedrag aanhangig is gemaakt, te oordelen over de billijkheid van de huurprijs. In dit verband zal het indicatieve rooster met richtuurprijzen een instrument zijn op basis waarvan beoordeeld zal kunnen worden of de huurprijs al dan niet buitensporig is.

In een context van een moeilijke toegang van de Brusselaars tot degelijke huisvesting is het beoordelen van de billijkheid van de huurprijs van bijzonder belang voor elk van de partijen.

## UITGEVOERDE RAADPLEGING

---

Adviesraad voor huisvesting

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Wijziging van de Brusselse Huisvestingscode
- Goedkeuring van een regeringsbesluit tot vaststelling van de werking van de Paritaire Huurcommissie

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021: Wijzigingen aan de wetgeving

2022: Samenstelling van de PHC

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal doorverwijzingen naar de Paritaire Huurcommissie door individuele personen of door vrederechters
- Aantal adviezen van de Paritaire Huurcommissie
- Vermindering van het aantal overdreven huurprijzen op de Brusselse huurmarkt via het Observatiecentrum van de huurprijzen
- Aantal verwijzingen naar vrederechters voor de herziening van onrechtmatige huurprijzen
- Vonnissen van vrederechters in rechtszaken met betrekking tot de herziening van onrechtmatige huurprijzen

## BUDGETRAMING

---

Budgetraming voor de bezoldiging van de commissieleden:

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid	-	20	20	20	20



## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


**ACTIE 21: HUURDERS HELPEN MET HET AANLEGGEN VAN HUN HUURWAARBORG**
**VASTSTELLINGEN**

Hoewel het aanleggen van een huurwaarborg bij het sluiten van het huurovereenkomst facultatief is, vragen verhuurders systematisch aan huurders om een waarborg te blokkeren die overeenstemt met twee maanden huur.

Het aanleggen van deze waarborg kan voor veel Brusselse huurders een groot probleem vormen. Bovendien komt de waarborg bovenop de verhuiskosten en een eventuele dubbele betaling van de huur tijdens de overgangperiode.

Om aan deze problemen het hoofd te bieden, biedt het Woningfonds personen met een laag of bescheiden inkomen de middelen om hun huurwaarborg aan te leggen. Deze steun kan:

- de vorm aannemen van een consumentenkrediet dat binnen maximaal 24 maanden moet worden terugbetaald
- via het Brugalfonds gebeuren, dat het benodigde bedrag voor het aanleggen van de huurwaarborg anoniem op een bankrekening op naam van de huurder zal storten. Als zijn of haar inkomen het toelaat, betaalt de huurder een maandelijkse bijdrage terug aan het Brugalfonds (tussen de 5 en 30 euro). Is dit niet het geval, dan kan hij of zij een borgstelling krijgen via een OCMW en Brugal helemaal niets betalen. Aan het einde van het huurcontract worden de bijdragen van de huurder volledig terugbetaald, verminderd met de bedragen die eventueel aan Brugal verschuldigd zijn.

Het aantal aanvragen voor beide soorten steun is de afgelopen twee jaar sterk gestegen, van 733 in 2018 tot 1.132 in 2019.

**ACTIE**

**Betaling van een jaarlijkse werkingsvergoeding aan het Woningfonds om de werking van de huurwaarborgdienst te financieren.**

**Herfinanciering van het Woningfonds om de toekenning van steun voor de aanleg van een huurwaarborg te garanderen.**

**Evaluatie van de haalbaarheid van een openbaar huurwaarborgfonds.**



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Woningfonds

## TOELICHTING

---

De twee bestaande regelingen dienen te worden ondersteund door het Woningfonds de nodige begrotingsmiddelen voor de werking ervan te garanderen.

Tegelijkertijd zal de haalbaarheid moeten worden beoordeeld van de oprichting van een openbaar huurwaarborgfonds dat tot doel heeft alle huurwaarborgen voor zowel openbare als particuliere woningen op lange termijn te centraliseren.

## UITGEVOERDE RAADPLEGING

---

Woningfonds, FOD Financiën, banksector, Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

## WETSWIJZIGING

---

Geen wijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2020-2024: Betaling van een jaarlijkse werkingstoelage aan het Woningfonds om de werking van de huurwaarborgdienst te financieren
- 2020-2024: Storting van een toelage voor de financiering van steun voor de aanleg van een huurwaarborg
- 2020-2021: Evaluatie van de haalbaarheid van een openbaar huurwaarborgfonds



## OPVOLGINGSINDICATOR

---

Hoeveelheid steun voor de aanleg van een huurwaarborg

## BUDGETRAMING

---

De begrotingsraming voor de maatregel is als volgt:

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	544	3.623	658	677	6978



## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


**ACTIE 22: EEN CONVENTIONERINGSSYSTEEM VOORSTELLEN  
OM BETAALBARE HUURPRIJZEN OP DE PARTICULIERE  
HUURMARKT TE WAARBORGEN**
**VASTSTELLINGEN**

Het recht op huisvesting wordt aangetast:

- door de stijging van de huurprijzen, die sneller gaat dan de inflatie en de gezondheidsindex
- door het gebrek aan adequate woningen tegen betaalbare huurprijzen
- en door het gebrek aan voldoende sociale woningen om aan de vraag van de meest kwetsbare groepen te voldoen.

Naast de bouw, aankoop en renovatie van nieuwe sociale woningen, maar ook het aanbieden van private huurwoningen via sociale verhuurkantoren, zijn er ook maatregelen nodig om betaalbare huurprijzen aan te bieden op de private huurmarkt.

**ACTIE**

Het invoeren van een conventioneringsbeleid voor woningen waarvan de huurprijzen in overeenstemming zijn met het indicatieve rooster van de referentiehuurprijzen.

Uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de invoering van een verzekering «gewaarborgde huurprijs».

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, de minister bevoegd voor Leefmilieu, de minister van Begroting, de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw, de minister bevoegd voor Stadsvernieuwing
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: Brussel Fiscaliteit, Leefmilieu Brussel, urban.brussels, vertegenwoordigers van de verhuurders en huurders



## TOELICHTING

---

De conventionering is een verbintenis van de verhuurder om een woning te verhuren die voldoet aan een aantal cumulatieve voorwaarden, zoals:

- de huurprijs is redelijk en stemt overeen met een percentage van de huurprijzen die in het indicatieve huurrooster zijn opgenomen
- het onroerend goed voldoet aan de veiligheids-, bewoonbaarheids- en uitrustingsvereisten die werden bepaald in overeenstemming met artikel 4 van de Huisvestingscode
- andere (bv. geregistreerde huurovereenkomst)

Het nagestreefde doel bestaat er dan ook in om verhuurders aan te zetten zich te conventioneren door hen verschillende voordelen toe te kennen (bijvoorbeeld toegang tot renovatie- of energiepremies voor geconventioneerde verhuurders).

Net als bij woningen die geconventioneerd zijn via het Agence nationale de l'habitat in Frankrijk, geldt dat hoe hoger de korting op de huurprijs is (bvb. «sociale» conventionering of conventionering voor «tussenliggende» inkomens), hoe groter de steun zal zijn die aan de verhuurders wordt aangeboden.

De invoering van een «huurgarantieverzekering» zal worden onderzocht om de geconventioneerde verhuurders te beschermen.

Welke zijn de doelstellingen van het conventioneringsbeleid?

- Op korte termijn, de verhuurders aanmoedigen om:
  - een redelijke huurprijs te hanteren
  - het aantal betaalbare woningen te verhogen (huurprijs lager dan de referentiehuis, verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen)
  - de kwaliteit van de huurvoorraad te verbeteren (via renovatiepremies en energiesubsidies)
- Op middellange termijn: de stijging van de huurprijzen tegengaan

## VOORZIENE RAADPLEEGINGEN

---

Brussel Fiscaliteit, Leefmilieu Brussel, urban.brussels, vertegenwoordigers van de verhuurders en huurders

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Invoeging van het conventioneersysteem in de Brusselse Huisvestingscode
- Invoeging van de voordelen die aan de geconventioneerde eigenaars worden toegekend in het kader van de OV-regelgeving (Wetboek van de inkomstenbelastingen; ordonnantie houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; ordonnantie betreffende de Brusselse Codex Fiscale Procedure; ...)
- Invoeging van de voordelen die aan de geconventioneerde eigenaar-verhuurders worden toegekend in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van de woonomgeving

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2021:
  - Haalbaarheidsstudie voor de invoering van een «huurgarantieverzekering».
  - Samenstelling en start van de werkgroepen met de betrokken actoren
- 2021-2022: Wetgevend werk met betrekking tot de maatregelen die in het conventioneersbeleid moeten worden geïntegreerd
- 2023: uitvoering van het conventioneersbeleid

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Hoofdindicator: aantal geconventioneerde woningen

Secundaire indicatoren:

- Aantal geconventioneerde woningen, afhankelijk van het type conventioneering (sociaal, intermediair, ...)
- Aantal begunstigden van de steun krachtens het conventioneersbeleid (bvb. renovatiepremie voor geconventioneerde verhuurder)
- Evolutie van de huurprijzen voor geconventioneerde woningen

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid	-	-	-	2.000	200





## 3

## ALLE HUURDERS ONDERSTEUNEN


**ACTIE 23: OPRICHTING VAN EEN MOBIEL TEAM VOOR DE PSYCHOSOCIALE ONDERSTEUNING VAN SOCIALE HUURDERS**
**VASTSTELLINGEN**

De Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) werd in 2001 opgericht om het gebrek aan interne sociale diensten bij sommige OVM's te verhelpen. In 1999 beschikten slechts 18 van de 33 OVM's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest immers over interne sociale diensten.

Nu worden 55 maatschappelijk werkers door de DMBSH ingezet bij de OVM's om deze essentiële dienst inzake de sociale begeleiding van huurders te verzekeren.

De DMBSH en de OVM's zijn soms echter machteloos als het gaat om bepaalde huurders met acute geestelijke gezondheidsproblemen.

**ACTIE**

Oprichting binnen de DMBSH van een mobiel psychologisch ondersteuningsteam ter ondersteuning van de maatschappelijk werkers die optreden als eerstelijnsactoren in de OVM's.

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: DMBSH
- Partners: BGHM

**TOELICHTING**

De Covidcrisis en de lockdown hebben ervoor gezorgd dat er een grotere behoefte is aan een mobiel psychologisch ondersteuningsteam ter ondersteuning van de maatschappelijk werkers die optreden als eerstelijnsactoren in de OVM's bij de meest kwetsbare sociale huurders.



Op dit moment is de enige mogelijke oplossing voor maatschappelijk werkers immers het gebruik van de Nixon-procedure, een «gedwongen opname onder toezicht van een deskundige» waartoe een vrederechter heeft besloten. Afgezien van de logheid van de procedure en de gevolgen ervan voor de betrokkene, wordt de Nixon-procedure door de maatschappelijk werkers beschouwd als een laatste redmiddel.

Het is dan ook van essentieel belang om een tussenoplossing in het leven te roepen die zich ergens tussen de traditionele maatschappelijke begeleiding en de gedwongen opname bevindt.

Dit mobiele psychologische ondersteuningsteam van de DMBSH zal worden opgericht ter ondersteuning van de maatschappelijk werkers die optreden als eerstelijnsactoren in de OVM's. Dit team zal bestaan uit 2 maatschappelijk werkers die gespecialiseerd zijn in de geestelijke gezondheidszorg en een psychiater (1 of 2 dagen per week). Hun expertise zal het mogelijk maken om, op verzoek van de maatschappelijk werkers, sociale en medische begeleiding te bieden aan sociale huurders in psychische nood.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

DMBSH, provincie Namen (die een gelijkaardige voorziening op poten heeft gezet)

## WETSWIJZIGINGEN

---

Geen wijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJN

---

2021: aanwerving van de teams en invoering van de voorziening

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Activiteitenverslag van de DMBSH en van de OVM's
- Aantal interventies van het mobiele team



## BUDGETRAMING

---

Voor 2 VTE's maatschappelijk assistenten gespecialiseerd in geestelijke gezondheidszorg + 1 psychiater (2 dagen/week):

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Opgenomen in het budget	-	123	164	164	164

---



## **ACTIETERREIN 4:**

### **HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN**

- Actie 24: Bevorderen van de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt
- Actie 25: Bevorderen van de strijd tegen onbewoonbare woningen
- Actie 26: Uitbreiding van het aantal opvangcentra voor jonge LGBT's en slachtoffers van intrafamiliaal geweld
- Actie 27: Uitbreiding van het aantal opvangcentra voor daklozen
- Actie 28: Evaluatie van de ordonnantie in verband met de huurovereenkomsten en de reglementering inzake uithuiszettingen

---

27. [https://huisvesting.brussels.nl/nieuws/discriminatie-op-de-woningmarkt-resultaten-van-de-studie?set\\_language=nl](https://huisvesting.brussels.nl/nieuws/discriminatie-op-de-woningmarkt-resultaten-van-de-studie?set_language=nl)



## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 24: BEVORDEREN VAN DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE  
OP DE HUISVESTINGSMARKT**
**VASTSTELLINGEN**


---

Tussen 2016 en 2017 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een grootschalige campagne georganiseerd om de discriminerende praktijken op de huurmarkt te evalueren van vastgoedmakelaars die in het gewest actief zijn. Deze campagne heeft met situatietests en mystery shoppers alarmerende cijfers op het gebied van discriminerende praktijken aan het licht gebracht<sup>27</sup>.

Naar aanleiding van deze bevindingen heeft het Brussels Parlement in december 2018 een ordonnantie goedgekeurd die de inspecteurs van Brussel Huisvesting machtigt om met behulp van discriminatietests inbreuken op te sporen en vast te stellen en om, indien nodig, administratieve sancties op te leggen. Deze nieuwe bepalingen zijn in september 2019 in werking getreden. De regering is van plan ze ruim toe te passen en om na een evaluatie, het systeem uit te breiden.

**ACTIE**

Samenstelling van een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van Brussel Huisvesting, UNIA, IEFH, Equal.brussels en Pieter-Paul Verhaeghe, die de ordonnantie van 21 december 2018 zal evalueren en aanbevelingen van regelgevende, wetgevende of organisatorische aard zullen doen om de doeltreffendheid van het gewestelijke systeem voor de bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt te versterken.

Versterking van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de strijd tegen discriminatie

Zorgen voor de nodige menselijke middelen om het aantal door DGHI behandelde dossiers te verhogen.

Een communicatiecampagne lanceren om kandidaat-huurders te informeren over hun rechten ten aanzien van de discriminatie waarmee ze te maken kunnen krijgen. Tegelijkertijd de Brusselse burgers voortdurend informeren via het internet, de telefoon en aan de loketten.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en Gelijke Kansen
- Sturende instantie: Brussel Huisvesting (DGHI)
- Partners: UNIA, IGVM, equal.brussels

## TOELICHTING

---

Veel Brusselaars worden gediscrimineerd bij het zoeken naar een woning. Door hun grondwettelijk recht op huisvesting te belemmeren, vormt deze discriminatie een inbreuk die schadelijke gevolgen heeft voor het dagelijks leven van de betrokkenen.

De omvang van deze vorm van discriminatie is gedocumenteerd in een aantal wetenschappelijke studies, waaronder de studie die Unia in 2014 heeft uitgevoerd onder de titel « Diversiteitsbarometer Huisvesting » en studies van 2017 en 2019 door de Universiteit van Gent en de VUB. Meer recentelijk heeft een nieuwe studie het negatieve effect van de lockdown op de omvang van de discriminatie op de woningmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangetoond. In het licht van deze bevindingen verbindt de regering zich ertoe een actief beleid te voeren om de discriminatie op de woningmarkt te bestrijden.

De middelen die worden voorzien in de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken, zullen worden geëvalueerd en zo nodig worden versterkt, en dit in het bijzonder om de inspectiedienst in staat te stellen om proactief op te treden.

Er zal ook een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode worden voorgesteld om te zorgen voor een correcte omzetting van Europese Richtlijn 2004/113 houdende toepassing van het beginsel van gelijke behandeling van mannen en vrouwen bij de toegang tot en het aanbod van goederen en diensten, bekend als de «goederen- en dienstenrichtlijn».

De regering zal de wetgeving versterken door er onder meer nieuwe discriminatiecriteria in op te nemen, zoals genderidentiteit, genderuitdrukking en familiale verantwoordelijkheden.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Brussel Huisvesting, UNIA, IGVM, equal.brussels, prof. Pieter-Paul Verhaeghe

28. [https://huisvesting.brussels.nl/nieuws/discriminatie-op-de-woningmarkt-resultaten-van-de-studie?set\\_language=nl](https://huisvesting.brussels.nl/nieuws/discriminatie-op-de-woningmarkt-resultaten-van-de-studie?set_language=nl)  
 29. Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, European Societies, DOI: 10.1080/14616696.2020.1827447

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Brusselse Huisvestingscode
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode om de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020:

- Oprichting van een werkgroep ter evaluatie van de ordonnantie van 21 december 2018 en indiening van haar verslag bij de staatssecretaris voor Huisvesting.
- Uitwerking van de bewustmakingscampagne

2021:

- Uitvoering van de bewustmakingscampagne
- Aanwerving van 3 extra VTE's
- Wijziging van de bepalingen van de Huisvestingscode met betrekking tot de bestrijding van discriminatie

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Hoofdindicator: aantal door de DGHI behandelde dossiers

Secundaire indicatoren:

- Aantal door de DGHI ontvangen klachten
- Aantal door de DGHI uitgevoerde discriminatietesten
- Aantal door de DGHI opgelegde administratieve sancties

## BUDGETRAMING

---

In 2021 is er een communicatiecampagne gepland voor 73.000 euro.

Vanaf 2021 is er een versterking van de DGHI gepland (2A1 + 1C1), namelijk 75.000 euro het eerste jaar en 151.000 euro voor een heel jaar.

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	73	-	-	-	-
Nieuw beleid	-	75	151	151	151





## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN



## ACTIE 25: DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBAARHEID OPVOEREN

## VASTSTELLINGEN

Het Observatiecentrum van de huurprijzen 2017 onderzoekt een aantal comfort- en uitrustingsindicatoren om de kwaliteit van de woningen, zoals die door de huurders worden waargenomen, te beoordelen. Uit deze studie blijkt dat 3% van de ondervraagde huurders de algemene toestand van hun woning als «zeer slecht» beschouwt en 7% als «slecht».

Sinds de inwerkingtreding van de Brusselse Huisvestingscode in 2004 heeft de DGHI bijna 3.500 verhuurverboden gemeld. Alleen al in 2019 heeft de DGHI 336 verhuurverboden uitgevaardigd, waaronder 165 onmiddellijke verboden, 148 verboden na een nieuw bezoek en 23 verboden wegens weigering van toegang tot de woning door de verhuurder.

De strijd tegen de onbewoonbaarheid moet worden opgevoerd, aangezien dit een vereiste voorwaarde is voor de volksgezondheid en een noodzaak om de sociaaleconomische integratie van de betrokkenen te bevorderen.

## ACTIE

Invoering van een alomvattende strategie in samenwerking met de gemeenten om de strijd tegen onbewoonbare woningen te versterken en de betrokken huurders te helpen bij hun verhuizing naar een fatsoenlijke woning.

Versterking van het DGHI-personeel, met inbegrip van de aanwerving van extra controleurs.

Er zal een geïnformatiseerd waarschuwingssysteem worden opgezet zodra een woning die niet mag worden verhuurd, het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister van een gemeente.

Herziening van de geldende normen om deze in overeenstemming te brengen met de huidige notie van fatsoenlijke huisvesting.

Analyse om de modaliteiten van een certificering vast te leggen, met een eventuele erkenning voor private certificeerders, waarmee, op vrijwillige basis vanwege de eigenaars, kan worden vastgesteld of de woning voldoet aan de Huisvestingscode.

Creëren van tijdelijke verhuizingsoplossingen.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting (DGHI)
- Partners: gemeenten

## TOELICHTING

---

De algemene beleidsverklaring bepaalt dat de regering de middelen die aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) ter beschikking worden gesteld, zal verdrievoudigen.

Hiervoor zal de regering een strategische visie voor de inspecteurs opstellen door alle elementen waarop de huidige teams zich baseren, te beoordelen. Het is dus niet de bedoeling om het aantal inspecteurs te verdrievoudigen zonder hen de middelen te bieden om goed te functioneren op het terrein, maar wel om tegelijkertijd verschillende acties uit te werken om slechte huisvesting te bestrijden en de betrokken gezinnen te helpen bij het vinden van een fatsoenlijke woning.

Deze strategie zal gebaseerd zijn op een diepgaande analyse van het volledige proces dat gezinnen doorlopen en van alle zwakke punten die het bereiken van de verwachte resultaten in de weg staan.

Het zal onder meer gaan om:

- Een versterking van de samenwerking met de gemeenten om onbewoonbare woningen beter te kunnen opsporen.
- Een herziening van de toepasbare normen voor de basisvereisten op het gebied van veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting om deze in overeenstemming te brengen met de huidige notie over wat fatsoenlijke huisvesting zou moeten zijn.
- Een hervorming van de herhuisvestingstoelage, die huurders ontvangen na een huurverbod, om beter in te spelen op de realiteit van de huurders. Deze toelage, met een duur van drie jaar, is in eerste instantie ingevoerd als een «springplank» om huurders in staat te stellen de som te betalen die de overgang van een onbewoonbare naar een gezonde woning met zich meebrengt en om, eenmaal in de gezonde woningen, zelf voldoende middelen te kunnen genereren om er te blijven. In de praktijk zijn gezinnen in een context van toenemende armoede en in een huisvestingscrisis ook na deze periode van drie jaar nog steeds kwetsbaar.
- De invoering van een geïnformatiseerd waarschuwingssysteem zodra een woning met een verhuurverbod het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister, om te voorkomen dat woningen die onbewoonbaar zijn verklaard opnieuw op de huurmarkt terechtkomen.
- Tijdelijke herhuisvesting van gezinnen waarvan de huisvesting ongeschikt is verklaard voor bewoning en die een gevaar vormt voor de bewoners.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Brussel Huisvesting, gemeenten

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Brusselse Huisvestingscode - artikelen 4 tot 14
- Besluit van de BHR van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.
- Besluit van de BHR van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- Versterking van het DGHI-personeel
- Versterking van de samenwerking tussen de DGHI en de dienst die belast is met de onbewoonbaarheid in elk gemeentebestuur, via de overeenkomst met de gemeenten
- Ontwikkeling van informatie- en bewustmakingsinstrumenten rond de normen van de Huisvestingscode

2022:

- Hervorming van de voorwaarden van de herhuisvestingstoelage waar huurders aanspraak op kunnen maken na een verhuurverbod
- Opzetten van een geïnformatiseerd waarschuwingssysteem zodra een woning met een verhuurverbod het voorwerp uitmaakt van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister

2022-2024: creatie van transitwoningen voor gezinnen waarvan de woning niet mag worden verhuurd

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal uitgevoerde controles
- Aantal opgelegde administratieve boetes
- Aantal gezinnen dat opnieuw wordt gehuisvest na een verhuurverbod door de DGHI

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitbreiding personeel DGHI (14 VTE)	-	-	302	604	604	604
Uitbreiding middelen DGHI (14 VTE)	-	-	100	70	70	70
Tijdelijke herhuisvesting	-	-	2.500	-	-	-
Totaal nieuw beleid	-	-	2.902	674	674	674





## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 26: UITBREIDING VAN HET AANBOD VAN OPVANG VOOR  
LGBTQI+-JONGEREN EN SLACHTOFFERS VAN INTRAFAMILIAAL  
GEWELD**
**VASTSTELLINGEN**


---

Het ontbreekt het gewest aan opvang voor bepaalde doelgroepen zoals LGBTQI+-personen of vrouwen die het slachtoffer zijn van intrafamiliaal geweld.

Jonge lesbiennes, biseksuelen, homo's of transseksuelen) van 18 tot 25 jaar die rondzwerven en/of gebroken hebben met hun familie, die meestal te maken hebben met sociale problemen, niet tot een sociale groep behoren en die geconfronteerd worden met echte of geanticipeerde afwijzing door hun familie.

Vrouwelijke slachtoffers van geweld moeten zich kunnen losmaken uit de cyclus van intrafamiliaal geweld waarin ze vastzitten. In Brussel is de capaciteit van de opvangfaciliteiten voor vrouwelijke slachtoffers van geweld in het licht van de groeiende vraag niet voldoende. België heeft evenwel het Verdrag van Istanbul geratificeerd, waarvan een van de aanbevelingen betrekking heeft op het creëren van extra plaatsen en nieuwe opvangcentra. Deze hebben tevens behoefte aan voldoende middelen om goed te kunnen functioneren, door bedden toegankelijk en betaalbaar te maken voor de slachtoffers die er gehuisvest worden in uiterst kwetsbare fysieke, psychologische, economische en materiële omstandigheden. De opvangcentra worden beschouwd als een tijdelijke maar heilzame oplossing en als een fatsoenlijke uitweg voor deze vrouwen, in afwachting van een rustigere situatie en de volgende stap naar meer sereniteit en stabiliteit.

**ACTIE**

Het creëren van opvangvoorzieningen voor deze doelgroepen in moeilijkheden.

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**


---

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister bevoegd voor Welzijn
- Coördinatoren: BGHM, Brussel Huisvesting
- Partners: de verenigingssector die instaat voor de psychosociale opvolging



## TOELICHTING

---

Het project omvat een aanzienlijke uitbreiding van het aantal plaatsen voor vrouwelijke slachtoffers van huiselijk geweld en voor jonge LGBTQI+-personen die het slachtoffer zijn van uitsluiting uit hun familiale omgeving. Om aan deze zeer specifieke vraag te voldoen, zal in twee opvangcentra worden voorzien.

Deze centra zullen moeten worden beschouwd als een plek waar deze kwetsbare groepen hun batterijen kunnen opladen en waar ze toegang hebben tot adequate sociale ondersteuning om een duurzame huisvestingsoplossing te kunnen vinden. Er zal vooraf overlegd worden tussen de bevoegde ministers teneinde een adequate psychosociale begeleiding in de gecreëerde opvangstructuren aan te bieden.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Centre de prévention des victimes de violences familiales, AMA

## WETSWIJZIGINGEN

---

Geen wijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2021: Aankoop van onroerende goederen
- 2022-2024: Opening van twee opvangcentra

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Aantal opgevangen personen.

## BUDGETRAMING

---

Het is de bedoeling om in 2021 opvangplaatsen te creëren voor een geschatte investering van 5.000.000 euro.

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Nieuw beleid	-	5.000	-	-	-

---





## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 27: HET AANBOD VAN OPVANG VOOR DAKLOZEN  
VERGROTEN**
**VASTSTELLINGEN**

Volgens het onderzoek van Bruss'Help van 2018<sup>30</sup> waren er 749 daklozen in de openbare ruimte, dat is een stijging met 7,4 procent ten opzichte van 2016 en met 182,1 procent ten opzichte van 2008. Volgens hetzelfde rapport waren er 707 personen ondergebracht in een nood-of crisisopvang. Dat aantal is met 49,1% gestegen ten opzichte van 2016 en met 202,1% ten opzichte van 2008. Het burgerplatform bood eind 2018 onderdak aan 689 mensen. In 2 jaar tijd zien we dus een forse toename van het aantal personen dat wordt beschouwd als dakloos: van 1.181 mensen in 2016 tot 2.151 mensen in 2018, d.i. een stijging met 82,1%.

Als we daar de 1.974 personen zonder woonst bij optellen die zijn ondergebracht in opvangcentra, transitwoningen, religieuze gemeenschappen, kraakpanden, ziekenhuizen, of in het kader van een onderhandelde bezettingsovereenkomst, dan komen we tot een totaal van 4.187 daklozen, zonder woonst of ondergebracht in een ongeschikte woning. Dit komt neer op een stijging met +23,6% ten opzichte van 2016 en met 142,2% ten opzichte van 2008. Deze cijfers zijn jammer genoeg een onderschatting van de werkelijkheid: voor veel van deze leefsituaties beschikken we momenteel niet over betrouwbare informatiebronnen.

De marginalisering van deze bijzonder kwetsbare groepen gaat zeer snel, maar de gevolgen ervan zijn zeer lang voelbaar. De opvang moet dus zo snel mogelijk gebeuren, voordat deze mensen nog grotere trauma's oplopen. De slechte leefomstandigheden kunnen ook grote gevolgen hebben op het vlak van gezondheid, verslavingen, en/of geestelijke gezondheid, wat hun kwetsbaarheid nog kan vergroten.

De Covid-19-crisis heeft de kwantitatieve en kwalitatieve beperkingen van het huidige beleid ter ondersteuning van de daklozen aan het licht gebracht, en dit ondanks de dagelijkse betrokkenheid en de professionaliteit van de mensen op het terrein.

De huidige situatie en de kwetsbaarheid van een groter aantal gezinnen zal de toegang tot huisvesting waarschijnlijk verder verslechteren. Dit zal onvermijdelijk leiden tot meer druk op het beleid inzake welzijn, steun aan de meest kwetsbaren en aan de daklozen.

De oplossingen die met spoed zijn gevonden om kwetsbare groepen te beschermen - tijdelijke versterking van de middelen van de operatoren, oprichting van dagcentra, mobilisatie van hotelbedden en creëren van medische opvang voor daklozen die gediagnosticeerd zijn met Covid-19 - zullen worden afgevoerd zodra de noodmaatregelen worden opgeheven.

Daarom moeten er structurele oplossingen voor daklozen worden gevonden en moet er een beleid worden gevoerd dat een snelle re-integratie van daklozen in de huisvesting mogelijk maakt.

30. La Strada, Telling van dak- en thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - 5de editie, November 2018, 63pp



**ACTIE**

Lancering van de projectoproep via Brussel Huisvesting of het Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijke Thesaurieën (BGHGT) voor de herhuisvesting van daklozen.

Lancering van een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling bij SVK's om privéwoningen te mobiliseren voor de herhuisvesting van daklozen.

**VERANTWOORDELIJEN VOOR DE ACTIE**

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, de minister bevoegd voor Gezondheid en Welzijn (COCOF/GGC), de minister bevoegd voor Plaatselijke Besturen
- Coördinator: kabinet van de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, kabinet van de minister bevoegd voor Gezondheid en Welzijn, gemeenten
- Partners: Bruss'help, New SamuSocial, AMA, operatoren Housing First, Brussel Plaatselijke Besturen

**TOELICHTING**

De aanbevolen oplossing bestaat erin de inspanningen van de verschillende beleidsniveaus (in het bijzonder de gewestelijke en gemeentelijke overheden) en de privésector te bundelen om woningen te mobiliseren die specifiek bestemd zijn voor personen die uit een situatie van dakloosheid komen, met inbegrip van de personen die worden opgevolgd in de noodopvangcentra (met name hotels) die tijdens de gezondheids crisis zijn opgezet.

1. Enerzijds zal deze oplossing bestaan uit een projectoproep bestemd voor de gemeenten en de OCMW's met het oog op het verwerven en/of renoveren van woningen bestemd voor deze kwetsbare groep.
2. Anderzijds zal er sprake zijn van een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling bestemd voor de privésector en de SVK's met het oog op de mobilisatie van 400 andere woningen (specifiek budget en buiten het groeiprogramma van de SVK's - actie 11). De oproep tot het indienen van blijken van belangstelling zal moeten garanderen dat deze in beheer genomen woningen worden bestemd voor dit doelpubliek en dat de personen die in deze woningen worden ondergebracht, specifieke sociale steun genieten van door de GGC erkende actoren. De budgetten met betrekking tot deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling zullen bijdragen tot het nakomen van de verplichtingen die zijn vastgelegd in de ordonantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen. De krijtlijnen met betrekking tot dit luik zullen worden vertaald in een overeenkomst tussen de GGC en Brussel Huisvesting.

De SVK's zullen voor het inzetten van deze woningen gesubsidieerd worden overeenkomstig de verhoogde bedragen die voorzien zijn voor kwetsbaarste bevolkingsgroepen. Bruss'help zal verantwoordelijk zijn voor de coördinatie van de uitvoering van de psychosociale begeleiding door de erkende actoren en voor de monitoring van het profiel van de herhuisveste daklozen.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Kabinet van de minister bevoegd voor Gezondheid en Welzijn, gemeenten, Bruss'help, New SamuSocial, Fédération des maisons d'accueil (AMA), operatoren Housing First (SMES-B, Infirmiers de rue, Diogène, New SamuSocial)

## WETSWIJZIGINGEN

---

Geen wijzigingen nodig.

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- Studie, door de staatssecretaris voor Huisvesting, de minister van Welzijn en de minister bevoegd voor Plaatselijke Besturen, van de modaliteiten van de herlancering van een projectoproep via het BGHGT, of een ander gepast instrument, voor de bouw of renovatie van woningen voor dak- en thuislozen (volgens een logica die mensen structureel van de straat weghaalt: transitwoningen, housing first, enz.) via de gemeenten
- Lancering van de projectoproep bestemd voor gemeenten en OCMW's
- Lancering van de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling bestemd voor de privésector en de SVK's
- Identificeren van beschikbare woningen
- Sluiten van partnerschappen
- Renovatie

2022-2023: oplevering van de woningen en opzetten van de begeleiding

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

- Aantal gemeenten dat belangstelling heeft getoond voor de renovatie/bouw van woningen voor daklozen
- Aantal geïdentificeerde woningen naar aanleiding van de projectoproep
- Evolutie van het aantal gebouwde/gerenoveerde woningen
- Aantal begunstigden voor de toekenning van dergelijke huisvesting in elke gemeente
- Aantal SVK's dat belangstelling heeft getoond voor de mobilisatie van woningen voor daklozen
- Aantal geïdentificeerde woningen naar aanleiding van deze projectoproep
- Aantal daklozen dat op deze manier opnieuw werd gehuisvest binnen elk SVK



**BUDGETRAMING (BUDGET GGC)**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Nieuw beleid gemeenten-OCMW's	-	1.900	-	-	-
Nieuw beleid SVK's - Budget Maron	-	700	1.400	1.400	1.400

De steun aan deze doelgroep wordt geraamd op 4.000 €/jaar per persoon. Dit GGC-budget is reeds voorzien in de bestaande middelen (verschuiving van bedragen bestemd voor noodhulpoperatoren naar operatoren inzake huisvestingsbegeleiding).

## 4

## HET RECHT OP HUISVESTING WAARBORGEN


**ACTIE 28: EVALUATIE VAN DE ORDONNANTIE BETREFFENDE DE  
HUUROVEREENKOMSTEN EN DE REGELGEVING INZAKE  
UITHUISZETTINGEN**
**VASTSTELLINGEN**


---

Huisvesting neemt een centrale plaats in in het menselijke bestaan, in die zin dat ze voorziet in een absolute universele behoefte: uitrusten en een identiteit opbouwen. Ze vervult dus een vitale functie in de ware zin van het woord.

Huisvesting is ook een onmisbare basis om begunstigde van sociale rechten te worden of te blijven: een langdurig verlies van huisvesting leidt vaak tot het verlies van alle sociale rechten.

Het recht op huisvesting is dan ook van bijzonder groot belang voor de Brusselse regering.

Het recht op huisvesting komt evenwel steeds minder vaak tot uiting bij personen die zich in een precare situatie bevinden, met name om de volgende redenen:

- Geen toegang tot huisvesting
- Geen voorstel van huisvesting
- Geen vraag naar huisvesting
- Niet op de hoogte van de eigen rechten

Om het recht op huisvesting effectief te maken, moet aan elk van deze factoren worden gewerkt.

Heel wat rechten op het gebied van de toegang tot huisvesting, het voorkomen van uithuiszetting, de herhuisvesting na uithuiszetting en de beslechting van huurgeschillen zijn inderdaad ontoegankelijk voor de Brusselaars. De regering is van plan dit te verhelpen.

**ACTIE**

Evaluatie van de ordonnantie betreffende de huurovereenkomsten en de regelgeving inzake uithuiszettingen en voorstellen tot wijzigingen van de Huisvestingscode.

Invoering van een monitoring van uithuiszettingen.

Evaluatie van de noodzaak om een fonds op te richten dat instaat voor de huurachterstand.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde minister: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting

## TOELICHTING

---

De regering wil de toegankelijkheid en de doeltreffendheid van de rechten, de bijstand en de rechtsmiddelen garanderen op het gebied van de toegang tot huisvesting, het voorkomen van uithuiszetting, noodoplossingen en herhuisvesting na de uithuiszetting, en de strijd tegen discriminatie.

Een concrete evaluatie van de ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst van 27 juli 2017 zal worden uitgevoerd, met name van de volgende punten:

- Schending van de huurovereenkomst. Een huurder wiens huurcontract zonder reden wordt beëindigd, heeft recht op een vergoeding.
- Billijkheid van de huurprijs. Omkadering van de voorwaarden en modaliteiten van de uitoefening van het recht op herziening van de huurprijs (cfr. invoering van de PHC).
- Sanctie voor de schending van de eigendomsrechten door de verhuurder
- Beperking van het gebruik van kortlopende huurcontracten

In dit verband zal bijzondere aandacht worden besteed aan de doeltreffendheid van het beroepsrecht voor kwetsbare personen. De toevlucht tot beroepsprocedures in geval van weigering van een recht is namelijk zeer zeldzaam bij kwetsbare personen.

Wat de uithuiszettingen betreft, zal er een monitoring van de uithuiszettingen worden georganiseerd, om deze beter te kunnen voorkomen en bestrijden. Met name de «wet met betrekking tot de humanisering van uithuiszettingen» van 1994 zal worden geëvalueerd en verbeterd via de Brusselse Huisvestingscode. De verplichting om een uithuiszettingsovereenkomst te betekenen zal daarom worden uitgebreid met de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaatsen.

Er zal een moratorium op uithuiszettingen tijdens de winter worden ingevoerd voor alle openbare woningen, zoals nu al het geval is voor sociale woningen.

De invoering van een moratorium op uithuiszettingen tijdens de winter voor particuliere woningen zal worden onderzocht.

Tegelijkertijd zal de oprichting van een fonds voor het dekken van de huurachterstand worden geëvalueerd (zie actie 23 «conventionering - Fonds «huurgarantieverzekering»). Door de stijging van het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget is een groeiend aantal personen namelijk niet langer in staat om de huur te betalen. We kunnen concluderen dat de huurprijzen zich sinds 2004 per jaar gemiddeld 2% verwijderd hebben van de gezondheidsindex<sup>31</sup>.

---

31. van der Plancke V. en Bernard n. (2019), Extern dossier «Uithuiszettingen in het Brussels Gewest: juridische aspecten», Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, p. 11

Zo'n 90% van de uithuiszettingen is namelijk te wijten aan huurachterstand. Bovendien kost een uithuiszetting de gemeenschap veel meer dan een paar maanden huur. Verhuurders zouden onder bepaalde voorwaarden een deel van de onbetaalde huur kunnen terugbetaald kunnen krijgen door het Fonds.

## UITGEVOERDE RAADPLEGING

---

Brussel Huisvesting

## WETSWIJZIGING

---

Brusselse Huisvestingscode - Titel XI

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

Laatste kwartaal van 2020: start van de studie

2021-2022:

- Wijzigingen in wet- en regelgeving
- Invoering van een monitoring van uithuiszettingen

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Voornaamste opvolgingsindicatoren:

- Aantal administratieve beroepsprocedures
- Aantal verwijzingen naar de vrederechter door een huurder
- Daling van het aantal vonnissen bij verstek van de huurder
- Daling van de uithuiszettingen

Secundaire opvolgingsindicator: daling van het aantal daklozen.

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuw beleid	-	50	-	-	-







## ACTIETERREIN 5:

### DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN

- Actie 29: Een fiscale hervorming ter bevordering van de toegang tot het verwerven van een eerste eigendom
- Actie 30: Opstelling van een charter voor vastgoedontwikkeling
- Actie 31: Bevorderen van het splitsen van eigendom bij openbare vastgoedoperatoren
- Actie 32: Invoering van een voorkooprecht voor huurders waarvan de woning te koop wordt aangeboden
- Actie 33: De bouw van middelgrote koopwoningen voortzetten



## 5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


**ACTIE 29: EEN FISCALE HERVORMING TER BEVORDERING VAN DE TOEGANG TOT HET VERWERVEN VAN EEN EERSTE EIGENDOM**
**VASTSTELLINGEN**

De toegang tot eigendom voor de middenklasse is problematisch in het Brussels Gewest. Bijna een op de twee kandidaat-kopers van een eerste woning wordt gedwongen het gewest te verlaten.

Dankzij de projecten voor de aankoop van middelgrote en sociale koopwoningen konden sommige van deze werknemers in Brussel blijven, maar het gebrek aan openbare grondreserves, de kosten voor het BHG en de noodzaak om sociale huurwoningen te bouwen, maken het moeilijk om dit type van openbare woningen op grote schaal te bouwen. Aangezien het gewest over een voldoende aantal bestaande woningen beschikt, wordt een ingrijpen op de particuliere koopmarkt bovendien relevant.

Koppels met twee inkomens uit arbeid vertegenwoordigen het belangrijkste profiel van huurders die in het Brussels Gewest willen kopen. De Brusselse Regering heeft al verschillende maatregelen genomen om de toegang tot eigendomsverwerving te bevorderen: vrijstellingsdrempel, lening bij het Woningfonds.

In 5 jaar tijd zijn de prijzen voor appartementen echter met 22% gestegen en vereisen de nieuwe voorwaarden van de Nationale Bank voor hypothecaire leningen een aanpassing van de vrijstellingsdrempel om de vlucht van de middenklassen in te dammen. Volgens de barometer van de notarissen werden in 2020 huizen in Brussel verkocht voor gemiddeld 493.000 euro, en appartementen voor gemiddeld 268.923 euro.

Aan de andere kant van het spectrum voeren kopers van meerdere woningen in het Brussels Gewest en vastgoedspeculanten de aankoop- en huurprijzen op en vormen ze een onoverkomelijke concurrentie voor wie een eerste woning wenst te kopen.

**ACTIE**

De financiële haalbaarheid analyseren van de maatregelen ter bevordering van de toegang tot het verwerven van een eerste eigendom, van de duurzame renovatie van het gebouwenbestand, en van het behoud van de middenklasse in Brussel.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde ministers: de minister van Begroting, de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister bevoegd voor Klimaat en energie
- Coördinator: Brussel Fiscaliteit
- Partner: Brussel Huisvesting en Leefmilieu Brussel

## TOELICHTING

---

De wenselijkheid van een belastinghervorming ter bevordering van de toegang tot het verwerven van een eerste eigendom zal worden geanalyseerd en kan worden voorgesteld door de minister van Begroting in samenwerking met de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister van Leefmilieu. Deze belastinghervorming geeft de regering de mogelijkheid om de uittocht van gezinnen uit de middenklasse die een eigendom willen verwerven, tegen te gaan, en het Brusselse belastingstelsel aan te passen aan de markt-evolutie.

## UITVOERINGSTERMIJN

---

2022 : haalbaarheidsstudie

## BUDGETRAMING

---

Geen onmiddellijke weerslag op de begroting.

## 5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


**ACTIE 30: OPSTELLING VAN EEN CHARTER VOOR VASTGOED-ONTWIKKELING**
**VASTSTELLINGEN**


---

Steeds meer vastgoedprojecten vereisen een voorafgaand contact met de overheid om informatie in te winnen over het regelgevend kader en de gewestelijke programmatorische plannen, maar ook om overeenstemming te bereiken over de maximale verkoopprijs van woningen, grondwaarden enz.

**ACTIE**

Een charter voor vastgoedontwikkeling afsluiten in samenwerking met de privé-sector.

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**


---

- Bevoegde ministers: de minister-president en de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw
- Sturende instantie: perspective.brussels, urban.brussels, BMA
- Partners: BVS

**TOELICHTING**


---

Het doel van het charter voor vastgoedontwikkeling is om het uitwerkingsproces van een vastgoedproject vast te leggen voorafgaand aan de aankoop van grond of een gebouw, om zo een kader te voorzien voor de verkoopprijs en de minimumeisen voor de ontwikkeling ervan vast te stellen.

Het doel is om in alle openheid te kunnen samenwerken met de vastgoedwereld, zodat iedereen toegang heeft tot alle gegevens voor de start van het vastgoedproject. Deze proactiviteit zal het mogelijk maken om scenario's te vermijden waarbij de grond te duur wordt aangekocht door de privésector in vergelijking met wat de overheid op die locatie daadwerkelijk zal toestaan.

De onvoorspelbaarheid van het standpunt van de overheid wordt door vastgoedontwikkelaars vaak aangehaald als reden voor de traagheid en de hoge kosten van Brusselse projecten.



Dit charter zal het mogelijk maken om de doelstellingen (inclusief op het vlak van kwaliteitseisen, onder bepaalde voorwaarden een maximale kost voor de geproduceerde woningen enz.) van elkeen te verduidelijken en om gedeeltelijk in te spelen op de aangehaalde problemen.

Dit charter zal worden opgesteld door een team bestaande uit vertegenwoordigers van de openbare en private sector.

## **MOETEN WORDEN GERAADPLEEGD**

---

-

## **WIJZIGINGEN AAN DE WETGEVING**

---

Geen wijzigingen nodig.

## **UITVOERINGSTERMIJNEN**

---

2021:

- Samenstelling van een werkgroep
- Ontwerp van een charter

2022: Ondertekening van het charter met de sector en uitvoering

## **OPVOLGINGSINDICATOREN**

---

Aantal projecten ontwikkeld in overeenstemming met het charter.

## **BUDGETRAMING**

---

Geen gevolgen voor de begroting.

## 5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


**ACTIE 31: BEVORDEREN VAN HET SPLITSEN VAN EIGENDOM BIJ OPENBARE VASTGOEDOPERATOREN**
**VASTSTELLINGEN**

Dankzij de koopwoningen die door citydev.brussels en het Woningfonds worden gebouwd, kunnen Brusselaars voor een gematigde prijs eigenaar worden. Samen bieden deze operatoren ongeveer 250 panden per jaar te koop aan (verschillende projecten in uitvoering zoals City Dox, Nautica,...).

Toch blijven deze woningen - hoewel de verkoopprijs onder de marktprijs ligt - voor veel Brusselaars ontoegankelijk.

Systemen voor de splitsing van de eigendom kunnen een gedeeltelijke oplossing bieden voor dit probleem.

Erfpacht - waarbij alleen de gebouwen worden verkocht, terwijl de grond publieke eigendom blijft - wordt reeds toegepast door CLTB en, voor bepaalde projecten, door citydev.brussels («Gouddal») en het Woningfonds («Sans Souci», «Ottervanger», «Vandenpeereboom»).

Verschillende spelers pleiten net zoals CLTB voor het gebruik van anti-speculatieve regels bij de doorverkoop van deze woningen (beperking van de meerwaarde). Dit om de toegankelijkheid voor de kopers te garanderen en om de publieke steun op lange termijn te verzekeren.

De regering wil deze praktijken bevorderen om de aankoop van woningen toegankelijk te maken voor een groter aantal Brusselaars.

**ACTIE**

In de beheersovereenkomsten van citydev.brussels en het Woningfonds de erfpacht en oppervlakte opnemen en/of formules ter beperking van de herverkoopprijzen, geïnspireerd op het CLTB-model.

Bestuderen van de implementatie van nieuwe methodes voor het splitsen van grond en gebouw bij het bouwen van een deel van de nieuwe koopwoningen.



## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE

---

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister-president
- Coördinatoren: kabinetten van de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en van de minister-president
- Partners: Brussel Huisvesting, Community Land Trust, citydev.brussels , Woningfonds

## TOELICHTING

---

De algemene beleidsverklaring bepaalt dat de regering haar steun aan de projecten van de Community Land Trust Brussel zal versterken door ze te erkennen als een gewestelijke grondalliantie, te kaderen in een beheersovereenkomst en te erkennen als een potentiële partner in stadsvernieuwingsprogramma's.

Tegelijkertijd zouden aan de CLT nieuwe functies kunnen worden toegekend: bijvoorbeeld als eigenaar van woningen die vervolgens door een SVK worden verhuurd of als operator die woningen beheert die onder dwangbevel moeten worden verkocht (waardoor eigenaren met betalingsproblemen gedeeltelijk eigenaar van hun woning kunnen blijven). De opmaak en de goedkeuring van de beheersovereenkomst moet het ook mogelijk maken om samen met de CLT precieze doelstellingen te bepalen (zowel wat betreft het aantal projecten, woningen, partnerschappen, de ontwikkeling van innovatieve acties of praktijken, enz.)

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Community Land Trust, citydev.brussels, Woningfonds

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Goedkeuring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot organisatie van de gewestelijke grondallianties, hun erkenning en hun financiering
- Wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

- 2020: Goedkeuring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering tot organisatie van de gewestelijke grondallianties, hun erkenning en hun financiering



2021:

- Erkenning van de Community Land Trust als gewestelijke grondalliantie
- Sluiting van een beheersovereenkomst met de Community Land Trust (2021-2023 en 2024-2026) waarin nieuwe taken voor de CLT (steun aan eigenaars die het risico lopen op gedwongen verkoop, beheer van door een SVK verhuurde eigendommen) zullen worden overwogen
- In de beheersovereenkomsten van citydev.brussels (2021-2024) en het Woningfonds (2022-2026) erfpacht en oppervlakte en/of formules ter beperking van de doorverkooprijzen (geïnspireerd op het CLT-model) invoeren

## OPVOLGINGSINDICATOREN

Primaire indicatoren:

- Aantal gecreëerde CLT-woningen
- Aantal wooneenheden gebouwd door citydev.brussels / Woningfonds met behulp van erfpachtmethodes en/of inperking van de doorverkooprijzen (gedeeltelijke verrekening van meerwaarde, cfr. CLT-model)

Secundaire indicatoren:

- (Door)verkooprijzen van CLT-woningen
- (Door)verkooprijzen van woningen van citydev.brussels / Woningfonds met behulp van erfpachtmethoden (in vergelijking met 'klassieke' (her)verkooprijzen).

## BUDGETRAMING

Vanaf 2022 zal de jaarlijkse investeringssubsidie van de CLT met 1.000.000 euro toenemen.

De werkingssubsidie van de CLTB wordt verhoogd met 85.000 EUR per jaar (gelijk aan 1 gespecialiseerde VTE).

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	2.340	2.340	2.340	2.340	2.340
Nieuw beleid	-	85	1.085	1.085	1.085





## 5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


**ACTIE 32: VASTSTELLING VAN EEN VOORKOOPRECHT VOOR HUURDERS WAARVAN DE WONING TE KOOP WORDT AANGEBODEN**
**VASTSTELLINGEN**

Alle huurders, ongeacht hun levensstandaard, ervaren een vorm van onzekerheid. Ook al wordt de huur al jaren op tijd betaald, er treedt er immers angst op bij de huurder wanneer de verhuurder besluit zijn eigendom te verkopen. Zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst opzeggen? Zo ja, hoe dan onder dezelfde voorwaarden een woning vinden, rekening houdend met de hoge prijzen in het Brussels Gewest?

Omdat het Brussels Gewest meer dan 60% huurders huisvest, wordt deze angst door heel wat Brusselaars gedeeld.

Om de huurder te beschermen, kan het bieden van een voorkooprecht mogelijk wat angst wegnemen.

**ACTIE**

Invoering van een voorkooprecht voor de huurder wanneer diens woning te koop wordt aangeboden zonder dat dit de verkoop van de woning in de weg staat.

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting
- Coördinator: Brussel Huisvesting
- Partners: Bonden van huurders en verhuurders, Federatie van het Notariaat

**TOELICHTING**

Huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden, zullen een voorkooprecht kunnen genieten. Wanneer de verhuurder zijn verhuurde woning wenst te verkopen, zal hij de huurder de opzegging melden, samen met de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop. De huurder krijgt dan 2 maanden de tijd om de verkoopakte af te ronden.



Deze methode wordt in Frankrijk sinds 1989 toegepast volgens de volgende voorwaarden: wanneer een verhuurder zijn eigendom wil verkopen, meldt hij 6 maanden voor het einde van de huurovereenkomst een «opzegging wegens verkoop» aan zijn huurder. Deze opzegging gaat gepaard met een aanbod tot verkoop. Indien de huurder dit aanvaardt, beschikt hij over een periode van 2 maanden om een aankoopbod te doen. Indien de huurder het bod weigert en het pand uiteindelijk wordt verkocht aan een derde partij tegen een lagere prijs dan in eerste instantie door de verhuurder is voorgesteld, is de eigenaar of de notaris verplicht het nieuwe verkoopaanbod aan de huurder voor te leggen. De huurder heeft dan een maand de tijd om een beslissing te nemen.

Deze methode zal worden omgezet in de Huisvestingscode, rekening houdend met de specifieke Brusselse specificiteiten.

## UITGEVOERDE RAADPLEGINGEN

---

Bonden van huurders en verhuurders, Federatie van het Notariaat

## WETSWIJZIGINGEN

---

Brusselse Huisvestingscode - nieuwe bepalingen

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2021:

- oprichting van een werkgroep die de efficiëntie van deze maatregel moet onderzoeken en de voorwaarden voor de toepassing van het voorkeopsrecht moet vaststellen
- wijzigingen aan de wetgeving

2022: uitvoering van de maatregel

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Aantal verkopen op basis van het voorkeopsrecht

## BUDGETRAMING

---

Geen gevolgen voor de begroting.

## 5

## DE TOEGANG TOT EIGENDOM BEVORDEREN


**ACTIE 33: DE BOUW VAN MIDDELGROTE KOOPWONINGEN  
VOORTZETTEN**
**VASTSTELLINGEN**


---

Dankzij de bouw van koopwoningen door citydev.brussels kunnen Brusselaars tegen gematigde prijzen eigenaar worden van vastgoed. Samen bieden deze operatoren ongeveer 250 panden per jaar te koop aan (verschillende projecten in uitvoering zoals City Dox, Nautica,...).

Naast het beleid voor de bouw van sociale woningen, wat een prioriteit is, passen woningen ook in het beleid voor de bouw van openbare woningen en het behoud van de middenklasse in Brussel.

Bovendien kan citydev.brussels ook optreden als partner van de BGHM bij de ontwikkeling van gezamenlijke projecten.

**ACTIE**

**Versterking van het beheersovereenkomst van citydev.brussels om de toegang tot huisvesting te bevorderen voor die decielen van de bevolking die effectief het meest kwetsbaar zijn op de 'klassieke' vastgoedmarkt.**

**VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE ACTIE**


---

- Bevoegde ministers: de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en de minister-president
- Coördinatoren: kabinetten van de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en van de minister-president
- Partners: Brussel Huisvesting, citydev.brussels

**TOELICHTING**


---

Het besluit van 26 september 2013 tot vaststelling van het kader van de stadsvernieuwingsopdrachten van de instelling heeft de periode waarin kopers hun hoofdverblijf in de middelgrote koopwoning moeten vestigen, verlengd van 10 tot 20 jaar.



In 20 jaar tijd veranderen persoonlijke situaties echter, zodat het noodzakelijk is om het kader voor bepaalde situaties te heroverwegen, onder meer:

1. de mogelijkheid voor gezinnen met minder dan 2 kinderen om meteen een appartement met 3 slaapkamers te kopen.
2. de kwestie van de evenredigheid van de sanctie bij niet-naleving van de voorwaarden;
3. de voorwaarden voor doorverkoop voor het einde van de looptijd;
4. Het voorzien van een voorkoopmechanisme voor Citydev voor als woningen uiteindelijk opnieuw op de markt worden gebracht;
5. het vergemakkelijken van de toegang tot huisvesting voor gezinnen met een kind met een handicap;
6. het verbieden van het verhuren van appartementen op bepaalde gemeenschappelijke verhuurplatformen;
7. het garanderen van voorrang aan SVK's wanneer de eigenaar zijn of haar woning wenst te verhuren;
8. de mogelijkheid om systemen van cohousing te ontwikkelen;
9. de kwesties in verband met de splitsing van eigendomsrechten;
10. enz.

Bovendien zal citydev.brussels, in het kader van de strijd tegen randverstedelijking, eigendomsverwerving blijven bevorderen voor die decielen van de bevolking die, in haar doelgroep, het meest kwetsbaar zijn op de traditionele vastgoedmarkt (de "lagere middenklasse»). Hiertoe zal een analyse het profiel van de kandidaatkoper van Citydev objectiveren.

## UITGEVOERDE RAADPLEGING

---

citydev.brussels

## WETSWIJZIGINGEN

---

- Wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Goedkeuring van de beheersovereenkomst 21-24

## UITVOERINGSTERMIJNEN

---

2020: Goedkeuring van de beheersovereenkomst 2021-2024

2022: Wetswijziging

## OPVOLGINGSINDICATOREN

---

Primaire indicator: aantal gecreëerde woningen

Secundaire indicator: evolutie van het aandeel van de subsidies in projecten van SV

## BUDGETRAMING

---

(in duizenden euro's)	2020	2021	2022	2023	2024
Opgenomen in het budget	-	15.000	15.000	15.000	15.000







## GLOSSARIUM

AMA	Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abris
BBHR	Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
BBRoW	Brusselse Bond voor het Recht op Wonen
BGHGT	Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijke Thesaurieën
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BH	Brussel Huisvesting
BHC	Brusselse Huisvestingscode
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
BHR	Brusselse Hoofdstedelijke Regering
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
BRUGAL	Brussels Fonds voor Huurwaarborgen
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
DBDMH	Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp
DGHI	Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
DHLW	Directie Huurtoelagen & Leegstaande Woningen
DMBSH	Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders
Fedasil	Federaal Agentschap voor de Opvang van Asielzoekers
FEDSVK	Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest
GBV	Gewestelijke Beleidsverklaring
GCAO	Gewestelijk Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen
IGEAT	Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
IGVM	Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen
ION	Instelling van Openbaar Nut
LB	Leefmilieu Brussel
MSI	Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
OVM	Openbare Vastgoedmaatschappij
PHC	Paritaire Huurcommissie
SMES-B	Santé Mentale & Exclusion Sociale - België
Sohonet	SOcietal HOusing NETwork
Strada (La)	Steunpunt Thuislozenzorg Brussel
SV	stedenbouwkundige vergunning
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
SVKS	Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten







# NOODPLAN HUISVESTING

2020 - 2024

---



**BRUSSELSE  
HOOFDSTEDELIJKE REGERING**

Verantwoordelijke uitgever: Nawal Ben Hamou  
Regentlaan 21-23, 1000 Brussel